

# FØRESEGNER

## KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

Arealplan etter PBL § 11-5

Vedlegg 2

KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL FOR OSTERØY KOMMUNE 2011-2023

revidert dato: 24.01.2016 | vedtak: FSSak 000/16 | planID 12532014007



## FØRESEGNER

### Definisjonar

**Plankrav** – Krav om utarbeiding av reguleringsplan før det gjerast tiltak.

**Utbyggingsavtale** - ein avtale mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar om utbygging av eit område.

**ROS analyse** – analyse av risiko for skade og ulykke. Skal vurderast for alle tiltak.

**Konsekvensutgreiing** – oversikt og vurdering av verknadar av arealendringar. Skal vurderast for alle tiltak.

**Fritidsbustader** – bustad for permanent opphald nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Bygningar nytta til utleige/næring kjem inn under arealføremålet fritid- og turistføremål.

**Utnyttingsgrad** – Kor mykje av eit areal som utbyggast. Målast i bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA).

**Felles tilkomstbryggje** – bryggje som skal nyttast av fleire brukarar for å sikre naudsynt tilflot til naustområde.

**Funksjonell strandsone** – den delen av strandsona som landskapsmessig, biologisk, bruksmessig eller kulturelt utgjer ein naturleg del av strandsona.

**Normalnull** – Gjennomsnittshøgde av sjøoverflata i ein periode på 19 år (kartkote 0).

**Allemannsretten** – retten alle har til å opphalde og ferdast i naturen uavhengig av kven som eig grunnen. Gjeld ikkje motorisert ferdsel. Lovfesta i Friluftsløven.

**Fagkunnig vurdering/undersøking** – krav til relevant og fagleg kompetanse til spesifikke undersøkingar som skal gjennomførast. Krava er stilt for å sikre forsvarleg gjennomføring av tiltak.

**Omsynssone** – sone som ikkje regulerar arealbruken men som gjer rammer for å sikre at det vert teken omsyn til konkrete interesser som t.d. kulturminner, friluftsliv m.m.

**Naust** - uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.

## 1. Generelle føresegner

### 1.1 Arealføremål (PBL § 11-7, nr. 1-6): Areala innanfor plangrensa er avsett til følgjande føremål:

#### PBL § 11-7, nr. 1. Bygningar og anlegg

- Bustad
- Fritidsbustad
- Sentrumsføremål
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Næring
- Idrettsanlegg
- Andre typar bygg og anlegg:
  - Naust
  - Bryggje
  - Massedeponi
- Grav og urnelund
- Kombinert byggje- og anleggsområde

#### PBL § 11-7, nr. 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkering
- Hamn

#### PBL § 11-7, nr. 3. Grøntstruktur

- Grøn struktur
- Friområde

#### PBL § 11-7, nr. 5. Landbruks-, natur- og friluftsområde

- LNF
- LNF-spreidd bustad og fritidsbustad
- LNF-spreidd naust

#### PBL § 11-7, nr. 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

- Småbåthamn
- Fiske
- Akvakultur
- Friluftsområde
- Kombinerte føremål i sjø og vassdrag

### 1.2 For alle tiltak kan arbeid og tiltak etter Plan- og bygningslova (PBI) kapt. 20 og 30 og frådelling til slike føremål ikkje finna stad før området inngår i ein reguleringsplan, med unntak som nemnd i oversikten under (PBL § 11-9, nr. 1).

Desse føremåla er unntatt frå plankrav (PBL § 11-9, nr. 1):

- Bygg og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)
  - På eigedom som er bygd med fritidsbustad kan det gjevast løyve til mindre tiltak (pbl §20-4 bokstav a) utan reguleringskrav for tilbygg og anneks som høyrer til fritidsbustaden/tunet ( PBL § 11-10 nr. 1)
  - På bebygd eigedom i arealformål 11-7 nr 1 kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20- 4, bokstav a) utan reguleringsplan 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 ( PBL § 11-10 nr. 1)
- Andre typer bygg og anlegg (PBL § 11-7, nr. 1)
  - Felles tilkomstbryggje
  - Felles bryggje i område BAB4 - Raknes (LNF spreidd naust)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2)
  - Parkeringsplass (friluftsområde SPA1 Hanstveitholmane)
- Grøntstruktur (PBL § 11-7, nr. 3)
- Landbruks-, natur- og friluftsområde (PBL § 11-7, nr. 5)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL § 11-7, nr. 6)
  - Fiske
  - Friluftsområde
  - Området VS8 Tysse

1.3 Utbyggingsavtalar skal utformast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande vedtak om utbyggingsavtalar i Osterøy kommune (PBL § 11-9 nr. 2).

1.4 Areal sett av til bygg og anlegg jf. Pbl § 11-7 nr. 1 kan ikkje takast i bruk før veg, vass og avlaupsanlegg, samt energiforsyning og trafiksikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar er etablert ( PBL § 11-9 nr. 4).

1.5 I område der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande planar, er maksimum utnyttingsgrad 25% BYA (PBL § 11-9 nr. 5).

1.6 Nye tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader, arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar. Det skal visast særleg omsyn ved plassering og utforming av bygg eksponert i landskapet. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast ( PBL § 11- 9 nr. 6).

1.7 For alle reguleringsplanar skal det utarbeidast vegetasjonskart som viser vegetasjon og landskap ein skal verne om, samt eventuell nyplanta vegetasjon. Grøne areal skal så langt råd knytast saman med andre fellesareal til størst mogleg samanhengande areal ( PBL § 11- 9 nr. 6 og 8).

1.8 Ved utbygging av nye byggeområde skal det takast omsyn til klimatiske tilhøve, herunder sol, vind, kaldras m.m, og så langt som mogleg utarbeidast føresegn og retningsliner som kan redusere samla energibruk. Bruk av fornybare energikjelder skal vurderast ( PBL § 11-9 nr. 6 og 8).

- 1.9 For tiltak som ligg i områder med potensiell fare for steinsprang og/eller snøskred slik vist i temakart, eller andre høve tilseier potensiell naturrisiko, skal det utarbeidast faresonekart. Før området kan takast i bruk skal det utførast fagkunnige utgreiingar og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført ( PBL § 11-9 nr. 4 og 8).
- 1.10 På bebygd eigedom i arealformål 11-7 nr 1 kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20- 4, bokstav a) utan reguleringsplan 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 ( PBL § 11-10 nr. 1).
- 1.11 Den til ei kvar tid gjeldande Rammeplan for avkøyrslar, vedteken i Hordaland fylkeskommune, vert å leggja til grunn ved handsaming av avkøyrslar til riks- og fylkesveggar ( PBL § 11- 10 nr. 4).
- 1.12 Der det ligg føre barnetråkkregistrering skal dette takast omsyn til ved planlegging av alle tiltak. Dersom nye tiltak vert starta opp i område der det ikkje er gjennomført registrering , skal det gjennomførast i samband med reguleringsarbeidet ( PBL § 11-9 nr. 8).
- 1.13 Byggjegrænse fastsett i plankart for kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for sjø- og strandsone skal gjelda framfor 100m byggjegrænse til sjø . Fastsett byggjegrænse skal gjelda framfor vedtekne eldre regulerings- og kommune(del)planar (PBL §§ 1-5, 1-8)
- 1.14 Det skal leggjast vekt på god landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar eller endring av eksisterande (PBL §§ 11-9, nr 6 og 7)
- 1.15 Eksisterande stiar eller ferdselsårer og anna grønstruktur nytta til ferdsel og opphald skal ikkje byggjast ned eller på anna måte øydeleggast. Det skal heller ikkje etablerast tiltak som gjer at ferdsel eller opphald vert hindra eller gjort vanskelegare. Der ferdselsårer eller areal for opphald vert påverka av byggjetiltak skal desse verta tilbakeført eller erstatta av minst like gode alternativ før det kan gjevast ferdigattest på gjennomført tiltak (PBL § 11-9, nr. 6)
- 1.16 Område med viktige natur- og kulturmiljø skal ivaretakast. Nye tiltak må gjennomførast slik at kvalitetane i landskapet eller bygningsmiljø ikkje vert redusert (PBL § 11-9, nr. 6 og 7)
- 1.17 Det er ikkje tillate å leggja vassdrag eller bekkar i røyr. Vegframføring over bekk eller vassdrag eller andre tiltak som kan få innverknad på vassdrag skal gjerast slik at naturleg løp i størst mogleg grad vert ivaretatt (PBL § 11-9, nr. 6).
- 1.18 Opphalds-, arbeids- og publikumsrom i nye og eksisterande byggjeområde skal ikkje ha golv lågare enn kote +3 m.o.h, målt frå kote 0 (Normalnull – NN2000) i sjø. Tekniske installasjonar skal etablerast over høgaste risikonivå. Der det er fare for oppstuving av vatn i tilknytning til vassdrag skal høgde for lågaste golvnivå vurderast på bakgrunn av ei fagkunnig vurdering av person/firma med relevant kompetanse (PBL § 11-10, nr. 2)
- 1.19 På område B3 - Nesjatun skal det leggjast inn rekkefølgekrev i reguleringsplan for ferdigstilling av gangveg i grøntstruktur (S1) før bustadar kan takast i bruk (PBL § 11-9, nr. 4)
- 1.20 Den til ei kvar tid gjeldande kommunale VA- norm og veg-norm, og andre relevante kommunale normer og retningslinjer skal leggjast til grunn for alle byggjetiltak (PBL § 11-9, nr. 3)

- 1.21 For plassering av tiltak som ligg innanfor aktsemdområde i temakart steinsprang eller temakart snøskred er det krav til fagkunnige undersøkingar, utarbeiding av faresonekart og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før tiltaket kan takast i bruk ( PBL § 1-11 nr 1).

## **2. BYGG OG ANLEGG**

### **2.1 Bustad**

Føremålet er byggjeområde for bustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, veg, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr. 1)

- 2.2 Gode avkjørsler /kryss med ev. busslommer og fortau/gang- og sykkelveg skal vere opparbeidd og godkjend før nye bustadfelt vert tekne i bruk ( PBL § 11-9 nr. 4).
- 2.3 Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalde rekkefølgekrav som sikrar at leikeplassar er opparbeidd og ferdigstilte før det kan gjevast bruksløyve for bustader ( PBL § 11-9 nr. 4).
- 2.4 Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vere trafikksikre og universelt utforma ( PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.5 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. Områda skal vera sikra og skjerma 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 ( PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.6 Det skal setjast av minimum 50 m<sup>2</sup> til leikeareal pr bustadeining i område for frittliggjande bustader. I områder for konsentrert busetnad skal det setjast av minimum 25m<sup>2</sup>. Krav til leikeareal gjeld framfor tillaten utnyttingsgrad og framfor krav til tal parkeringsplassar ( PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.7 Det skal vere 2 biloppstillingsplassar per bueining og bilar må kunne snu på eigen grunn, dersom ikkje anna vert fastsett i reguleringsplan ( PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.8 Hovudmøneretninga skal vere tilpassa terrenget ( PBL § 11-9 nr. 6).
- 2.9 I skrått terreng skal bustad ha underetasje eller avtrappast med fleire plan (halvetasjer) for å tilpassast terrenget. Skrått terreng er der terrenget er brattare enn 1,5 m i huset sin breidde ( PBL § 11-9 nr. 6).
- 2.10 For områder med krav til regulering skal utnyttingsgrad fastsetjast gjennom plan ( PBL § 11-9 nr. 8).
- 2.11 Dersom ikkje anna er avklara i reguleringsplan skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m<sup>2</sup> per bueining ( PBL § 11-10 nr. 1).

- 2.12 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 underordne seg eksisterande bygg når det gjeld høgde, volum og grad av utnytting., og skal knyte seg til eksisterande tekniske anlegg ( PBL § 11-10.nr 1).
- 2.13 For B2 Fugledalen skal gjeldande barnetråkkregistrering, samt dialog med Lonevåg skule leggest til grunn for eit større samanhengande naturområde med omsynssone. ROS i planarbeidet skal særleg vurdere overvatnsproblematikk i kombinasjon med nedbør/ekstremnedbør. Eventuelle konsekvensar og avbøtande tiltak for Vågatjønn og sentrumsområdet i Lonevåg skal utgreiast ( PBL § 11- 9 nr. 8).
- 2.14 For B1 Åsheim skal det i samband med reguleringsplan for området lagast trafikkiksikringsplan for Haus sentrum med tilførselsvegar. Tryggleikstiltak for mjuke trafikantar gjennom sentrumsområdet mot skule skal vere ferdigstilt før bruksløyve for nye bustader i B1 kan gjevast. Områdeplan for Haus sentrum skal utarbeidast seinast parallelt med reguleringsplan for B1. Områdeplanen skal leggja til rette for sosial infrastruktur, skule og barnehage samt sentrumsutvikling. I planarbeidet skal det takast særleg omsyn til landskapstilpassing, fjernverknad og utvikling av eksisterande kvalitetar ( PBL § 11-9 nr. 4 og 8).
- 2.15 For eksisterande verksemd og fritidsbustader i området B6 Hamre, kan det gjevast løyve til tiltak nemnd i Pbl §§20 -3 og 20-4 ( PBL § 11-10.nr 1).
- 2.16 For B6 Hamre skal trafikktryggleik vurderast og eventuelle sikringstiltak utførast før igangsetting av nye bustader. Avkjørslar skal så langt råd samordnas ( PBL § 11- 9 nr 4).

### **Fritidsbustad**

- 2.17 Føremålet gjeld byggeområde fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal ( PBL § 11-7 nr. 1).
- 2.18 Tillete brutto bruksareal (BRA) for fritidsbustad er maksimum 150 m2 inkludert parkering ( PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.19 For F3 Vassdal er byggjegrænse mot vassdrag avgrensa av eksisterande fylkeskommunal veg. Byggjegrænse til veg vert avklara i reguleringsplan ( PBL § 11-9 nr. 5 og 8).
- 2.20 For F4 Kleiveland er byggjegrænse mot strandsona samanfallande med føremålsgrensa ( PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.21 For F2 Kleppe skal byggjegrænse mot sjø avklarast gjennom reguleringsplan. Ei sone langs vatnet skal vere tilgjengeleg for bruk og rekreasjon for ålmenta ( PBL § 11-9 nr. 8).
- 2.22 Det kan vere 1 biloppstillingsplass per fritidsbustad i F1Helldal. Gjesteparkering skal skje på felles parkeringsareal. For F2 og F3 skal all parkering etablerast som felles parkeringsplass for alle tomtene ( PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.23 På eigedom som er bygd med fritidsbustad kan det gjevast løyve til mindre tiltak (pbl §20-4 bokstav a) utan reguleringskrav for tilbygg og anneks som høyrer til fritidsbustaden/tunet ( PBL § 11-10 nr. 1).

### **Offentleg og/eller privat tenesteyting**

- 2.24 Føremålet omfattar byggeområde for offentleg tenesteyting som til dømes skule, barnehage, eldreheim, kyrkje med tilhøyrande tekniske anlegg, veg, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr.1)
- 2.25 M1 skal nyttast til museumsføremål. Det er ikkje reguleringskrav for området ( PBL § 11-10 nr. 1).

### **Sentrumsføremål**

- 2.26 I sentrumsområde er det tillete med kombinerte bygg for kontor/forretning/bustad. Ålment tilgjenge skal ivaretakast og ha fortrinnsrett på gatenivå og skal vere planlagt i tråd med krav til universell utforming ( PBL. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5
- 2.27 Det skal dokumenterast tilfredstillande forhold til varelevering og tilkomst for renovasjon ( PBL § 11-9 nr. 3).
- 2.28 For sentrumsområde i Lonevåg og Haus skal det utarbeidast områdeplan før nye større tiltak kan setjast i verk, herunder enkelttiltak og detaljregulering ( PBL § 11-9 nr. 1).
- 2.29 Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn ved nyoppføring og ombygging av kontor/forretning/bustad, samt ved opparbeiding og opprusting av vegar ( PBL § 11-9 nr.5).
- 2.30 Det skal vere tilgang for ålmenta i ei sone på 3 meter mot sjøkant. Det må sikrast at kaiareal er ope og tilgjengeleg for ålmenta. Bygningsmassen må tilpassast omgjevnadane når det gjeld høgde og volum (PBL § 11-9 nr. 5 og 8).
- 2.31 Detaljreguleringar skal ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, samt skilt og reklame ( PBL § 11-9 nr. 8).
- 2.32 I område Fotlandsvåg XX kan det etablerast forretning, kontor eller bevertning i fyrste etasje. I etasjane over dette er det lov til å etablera bustad, overnatting, kontor, forretning og bevertning (PBL § 11-7, nr. 1)
- 2.33 Det skal gjennomførast vurdering av flaumfare i samband med reguleringsplanarbeid i tråd med føringar som ligg i gjeldande VA-norm for Osterøy kommune (PBL § 11-9, nr. 8)

### **Råstoffutvinning**

- 2.34 For område avsett til råstoffutvinning/ masseuttak eller vesentleg utviding av eksisterande uttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som er nemnt i plan- og bygningslova kap. 20 eller gjennomførast frådelling til slike føremål før området går inn i ein reguleringsplan. Reguleringsplan skal innehalde krav om driftsplan. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis området skal sjå ut etter ferdig uttak. Område med lausmassar skal i størst mogleg grad førast tilbake til opphavleg bruk ( PBL § 11-9 nr. 1 og nr 8).



## **Næring**

- 2.35 Føremålet er næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, veg, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr.1)
- 2.36 Føremålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal ( PBL § 11-7 nr.1).
- 2.37 Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei etter kommunen si vurdering vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet ( PBL § 11-9 nr. 6).
- 2.38 Det skal etablerast buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermar nærliggande omgjevnad. Buffersoner skal ligge innanfor areal som er sett av til byggjeføremål. Innanfor næringsområda skal det setjast av areal som speglar opphavleg terreng- og grønstruktur ( PBL § 11-9 nr. 6).
- 2.39 I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for mjuke trafikantar ( PBL § 11-9 nr. 3).
- 2.40 I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak, og forsyning av eksempelvis vassbåren varme og biovarme ( PBL § 11-9 nr. 3).
- 2.41 Detaljreguleringar skal ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, samt skilt og reklame ( PBL § 11-9 nr. 8).
- 2.42 For område N1Hosanger/Hole er byggegrense til elv 5 m. For N1 og N2 skal det gjerast ei kost /nytte-analyse av N2 før ein regulerer N1. N1 fell vekk , med unntak av naudsynt areal til infrastruktur, dersom N2 vert utbygd ( PBL § 11-9 nr 4 og 5).
- 2.43 Før N3 Espevoll kan takast i bruk skal infrastruktur gjennom Vesetgjelet vere opparbeid. For N3 skal det før bygging startar , føreligge plan for støyreducerande tiltak i anleggsperioden. Anleggsperioden er her definert til å gjelde alle byggetrinn innan området( PBL § 11-9 nr. 4 og 8).
- 2.44 For N6 Mjelde er det ikkje plankrav. Føresegn i kommuneplanen er gjeldande( PBL § 11- 10 nr. 1).
- 2.45 Før utbygging av N5 Grimstad må det etablerast tilstrekkeleg med sløkkevatn. Før arealet kan takast i bruk må kommunal veg frå Fitje utbetrast. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4

## **Idrettsanlegg**

- 2.46 For I1 Litland skal det utarbeidast reguleringsplan før det kan gjevast løyve til bruk av området. Tilstand og eventuelle sikringstiltak med omsyn til nedlagde gruver, skal vere avklart og etablert før det kan gjevast løyve til bruk til motorsport( PBL § 11-9 nr. 4 og 8).

## **Andre typar bygg og anlegg**

- 2.47 Føremålet er massedeponi, naust, bryggje, med tilhøyrande parkeringsplass og infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 1)

## **Naust**

- 2.48 For alle naustområde er det krav om reguleringsplan (PBL § 11-9, nr 1).
- 2.49 Naust er å rekna som uthus og skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskereiskap og liknande som fell naturleg inn under sjøtilknytt aktivitet. Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom naust/naustmiljøet, og tiltak som privatiserer eller fysisk hindrar ferdsel, til dømes gjerder, leveggjar, murar og liknande, er ikkje tillate (PBL § 11-9, nr. 5).
- 2.50 Utforming av naust(PBL § 11-9,nr. 5 og 6):
- Grunnflate på naust skal ikkje overstige 40 m<sup>2</sup>
  - Naustbygg skal ha saltak med takvinkel 35-45 grader
  - vera i ein etasje og ha maksimal mønehøgde på 5 m over lågaste terreng under bygget.
  - Det er ikkje tillate med terrasse, balkong, ark, karnapp eller større vindauge.
  - Det er ikkje tillate med toalett i naust.

Det er tillate med innlagt vatn og vask

- 2.51 Det skal ved søknad om oppføring av naust dokumenterast parkeringsplass for 1 bil pr naust (PBL § 11-9, nr.3).
- 2.52 Det skal takast særleg omsyn til utforming i situasjonar der det er SEFRAK-registrerte bygningar i nærområdet(PBL § 11-9, nr. 7).

### **Bryggjer**

- 2.53 For eksisterande eller nye naustområder med meir enn 2 naust i eksisterande naustgrupper kan det etablerast felles bryggje for tilkomst. Bryggje for tilkomst kan vera bryggje med fast fundament eller flytebryggje.
- 2.54 Flytebryggja skal vera kledd i tre, maksimalt 8 m lengde og 3 m breidde, ekskl. landgang. Der det ikkje er fleire brukarar som tilseier at det er behov for felles flytebrygge kan det opnast for enkelt flytebrygge med maks 5 m lengde og maks 2 m bredde ekskl. landgang (PBL § 11-9, nr. 5).
- 2.55 Bryggje med fast fundament kan førast opp i tre eller naturstein med maks 4 m lengde ut frå naust og maks breidde 2 m (PBL § 11-9, nr. 5).

### **Massedeponi**

- 2.57 Større område for massedeponi kan ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan. Reguleringsplan skal innehalde krav om plan for drifta. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden ( PBL § 11-9 nr. 8).

### **Grav og urnelund**

2.58 Føremålet er grav og urnelund med tilhørende tekniske anlegg, veg, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr.1).

#### **Kombinererte bygg og anlegg**

2.59 Føremålet gjeld kombinerte føremål (PBL § 11-7, nr. 1)

2.60 I område BKB1 Hosanger kan det etablerast næring, forretning, kontor, anlegg for turistføremål, oppstillingsplass for bubil, museum og tiltak for kulturarrangement. For eksisterande naust er det tillate med vedlikehald, oppussing og anna restaurering. Det er ikkje høve til å utvide grunnflate eller høgde på naust ut over det som er lik dagens mål (PBL § 11-7, nr. 1 og § 11-9, nr. 5).

### **3. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur**

3.1 Føremålet er byggjeområde veg og større parkeringsplass (PBL § 11-7, nr. 2)

3.2 Framtidig veg V1 Stokke-Bruvik er retningsgjevande i plankartet. Endeleg trase vert fastsett gjennom planarbeid ( PBL §11-9 nr 8).

#### **Hamn**

3.3 Føremål er byggjeområde hamn (PBL § 11-7, nr. 2).

#### **Parkeringsplass**

3.4 Føremålet er parkeringsplass med tilhørende infrastruktur(PBL § 11-7, nr. 2)

3.5 På område SPA1 Hanstveitholmane kan det etablerast parkeringsplass for inntil 15 bilar. Parkeringsplassen skal nyttast av brukarane av Hanstveitholmane friområde og friområde Hanstveit (PBL § 11-9, nr. 5).

3.6 På område SPA1 Hanstveitholmane skal det takast særskild omsyn til bekkedraget ved etablering av p-plass. Kantvegetasjon skal ikkje fjernast og det må stå att minimum 1 m bredde med kantvegetasjon. Det skal ikkje etablerast røyr ved vegkryssing av vassdraget men nyttast kulvert eller bru (PBL § 11-9, nr. 5).

### **4. GRØN STRUKTUR**

#### **Grøn struktur**

- 4.1 Føremålet er grøn struktur (PBL § 11-7, nr. 2)
- 4.2 For område GG1 Hosanger er det tillate med tilrettelegging av gangveg. Det er ikkje tillate med tiltak som privatiserar eller på nokon måte hindrar allmenn ferdsel (PBL § 11-9, nr. 6)

#### **Friområde**

- 4.3 Føremålet gjeld område for friområde (PBL § 11-7, nr. 2)
- 4.4 På område avsett til friområde kan det etablerast toalett med grunnflate inntil 8 m<sup>2</sup>, gapahuk med grunnflate inntil 15 m<sup>2</sup>, oppmurt grill og/eller bål plass, stupebrett og andre mindre tiltak som har som målsetting å leggje til rette for bruk av området for ålmenta. Det er ikkje tillate med sprenging eller utfylling i sjø. Det er tillate med avtrapping og tørrmuring med føremål å sikre betre tilgong til stranda for ålmenta. Det er ikkje tillate med endring av terrengnivå på land med meir enn 1 m frå opphavelig terrengnivå. Ved etablering av fylling skal desse dekkast med jord og plantast til med stadeigen vegetasjon (PBL § 11-9, nr. 5).

## **5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE**

### **Landbruks-, natur- og friluftsområde**

- 5.1 I føremålet er det tillate med tiltak i samband med stadbunden næring, som vil sei bygning, anlegg eller bruk som det av omsyn til drifta av næringa er naudsynt å lokalisera på staden. Det er tillate med tiltak som sikrar enkel tilrettelegging for friluftsliv, som til dømes skilting av tursti, enkle bruer og liknande (PBL § 11-7, nr. 5)
- 5.2 Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar (PBL § 11-7 nr. 5 bokstav a).
- 5.3 Nødvendige tiltak for landbruk er tillate innan byggjegransa for strandsona ( PBL § 11-11 nr. 4).

### **Spreidd bustad- og fritidsbustad**

- 5.4 Føremålet er landbruks-, natur- og friluftsområde der spreidd utbygging er tillate (PBL § 11-7. nr. 5)
- 5.5 Føremålet gjeld spreidd bygging av bustad og fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering (PBL § 11-7 nr. 5 bokstav b).
- 5.6 I områder sett av til spreidd bustadbygging er det ikkje reguleringskrav dersom ikkje anna er sagt for det einkilde område. 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, samt tilpassing til terreng og omgjevnad. Tal på bustader innan eit område er vist i plankartet (PBL § 11-11 nr. 2).

- 5.7 Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet (PBL § 11-11 nr. 1).
- 5.8 Frådelingar eller byggjeløyve, samt bustadar med tilkomstveg, må ikkje plasserast slik at dei fører til ulemper for landbruksdrift eller annan næring, samt auka trafikk gjennom gardstun (PBL § 11-11 nr. 1).
- 5.9 Bustadhus og tomter må plasserast minimum 100 m frå næraste driftsbygning. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager (PBL § 11-11 nr. 2).
- 5.10 Tomter skal ikkje frådelast nærmare enn 50 meter frå vassdrag ( PBL § 11-11 nr. 5).
- 5.11 Ved frådeling skal alternativ plassering av tomt vurderast ( PBL § 11-11 nr. 1).
- 5.12 Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller som forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap ( PBL § 11-11 nr. 1).
- 5.13 For sB1 Borge skal det utarbeidast reguleringsplan. Byggegrense mot vassdrag er avgrensa til eksisterande veg. Byggegrense til vegkant avklarast i plan. I området skal det etablerast 3-5 hus i klynger. Tal og plassering av klynger skal avklarast gjennom landskapsanalyse i planarbeidet. Naturlandskapet skal vere det framtrедande uttrykket. I området skal utforming av alle inngrep og bygningar særleg tilpassast landskap, eksisterande naturkvalitetar og tilgrensande kulturlandskap. For sB1 Borge gjeld 1.3 ( PBL§11-11 nr. 2).
- 5.14 I område sB2 Birkeland kan det etablerast gardstilknytt klyngjetun med inntil 5 bustader. Det skal utarbeidast detaljregulering for området (PBL § 11-11, nr. 2).
- 5.15 For plassering av tiltak som ligg innanfor aktsemdområde i temakart steinsprang eller temakart snøskred er det krav til fagkunnige undersøkingar, utarbeiding av faresonekart og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før tiltaket kan takast i bruk ( PBL § 11-11 nr 1).

### **Spreidd naustbygging**

- 5.16 For området LS1 Raknesvågen, er det ikkje tillete med frådeling av eigedom. Det er ikkje tillate med fleire naust enn eksisterande (2 stk). Det kan førast opp frittstående bygg med mønehøgde 3,5 m og maksimal str 15 m<sup>2</sup>, for toalett og vask, som skal vera felles for feltet. Det kan i tillegg oppførast eit ope bygg med maksimalt 3 veggjar, maksimal høgde 3 m og maksimalt 15 m<sup>2</sup>, bak nausta (PBL § 11-9, nr. 5).

For oppføring av bryggje sjå punkt 2.56.

## **6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSØNE**

### **Generelt**

- 6.1 Føremålet omfattar underføremål Ferdsek (6100), Naturområde (6600) og Friluftsområde (6700) der ikkje anna er speifisert.

- 6.2 Tiltak i dette føremålet skal ha særskild fokus på å sikre allmenn friluftsliv og rekreasjon i strandsona og på sjøen (PBL § 11-11, nr. 5)

### **Småbåthamn**

- 6.3 Føremålet er område for småbåthamn (PBL § 11-7, nr. 6)
- 6.4 Det er ikkje tillate å setje opp stengsel eller på anna måte hindre fri ferdsel på landareal. Stengsel kan setjast opp på flytebrygge (PBL § 11-9, nr.5)
- 6.5 Innanfor føremålet kan det etablerast naudsynt infrastruktur som veg og parkeringsplass, leggest ut flytebryggjer og utliggarar, og det som naturleg høyrer til føremålet (PBL § 11-9, nr.5)
- 6.6 I reguleringsplan skal det sikrast parkeringsdekning til minimum 20 % av båtplassane i småbåthamna (PBL § 11-9, nr. 5).
- 6.7 I området VS8 Tysse kan det etablerast småbåt- og gjestehamn. Det er tillete å leggje ut 1 flytebryggje med utliggarar. Eine sida av flytebryggja skal ha inntil 6 båtplassar og vera småbåthamn medan ei side skal vera utan utliggarar og vera gjestehamn. Det er ikkje tillete å etablere noko stengsel på landgang eller flytebryggje som kan hindre fri ferdsel på flytebryggje eller landgang (PBL § 11-9, nr. 5)

### **Fiske**

- 6.8 Føremålet er område for fiske, gyteområde, kaste og låssetjingplass (PBL § 11-7, nr.6)

### **Akvakultur**

- 6.9 Føremålet er område for akvakultur i sjø og på land inkludert i vassøyle og på sjøbotn (PBL § 11-11, nr.6)
- 6.11 For område Skaftå (lokalitetsnr. 18898 Skaftå) skal det ikkje vera utslepp av organiske partiklar til resipienten (PBL § 11-9, nr.6)
- 6.12 For akvakulturområde Skaftå område 2 gjeld at det ikkje kan takast i bruk før drifta i akvakulturområde Blom (lokalitet nr 12156 Blom) er avslutta (PBL § 11-9, nr. 4)
- 6.13 For landbasert akvakultur Saltverket kan det etablerast landbasert akvakultur (PBL § 11-11. nr. 6 og § 11-9, nr.1)

### **Friluftsområde i sjø og vassdrag**

- 6.14 Føremålet er friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner og tilhøyrande anlegg som til dømes gapahuk, grillplass, mindre bryggje og anna som naturleg fell inn i føremålet (PBL § 11-7, nr. 6)

- 6.15 Området S3 skal inngå i planarbeidet for F4 Kleiveland. Det kan etablerast trebrygge eller mindre anlegg for småbåtar i området, plassering og omfang skal avklarast i planarbeidet ( PBL § 11-11 nr. 4).
- 6.16 Området S2 skal nyttast som beredskapskai. Annan bruk kan avklarast gjennom områdeplan for Lonevåg. Annan bruk må ikkje kome i konflikt med beredskapsbruk ( PBL § 11-11 nr. 4).
- 6.17 Området S1 skal inngå i planarbeidet for B3 Nothushjellane. Det kan etablerast ei til to mindre trebrygger i området, plassering og omfang skal avklarast i planarbeidet ( PBL § 11-11 nr. 4).
- 6.18 Det kan gjerast enkle tilretteleggingar av område for å betre tilgjenge for ålmenta. Sprenging eller utfylling i sjø er ikkje tillate (PBL § 11-9, nr.6)
- 6.19 Område S4 Kleiveland kan nyttast til parkering, gangveg, rasteplass, flytebryggje, sanitæranlegg med toalett, vask og dusj (PBL § 11-9, nr. 3).
- 6.20 For område S4 Kleiveland gjeld også:
- Det skal det gjennomførast vurdering av skredfare før det kan gjerast tiltak i området jamfør §1.9. Arbeidet skal gjennomgå sidemannskontroll. Det er krav til relevant fagkompetanse for utarbeiding av rapport for skredfarevurdering, utarbeiding av skredfarekart og for sidemannskontroll (PBL § 11-9, nr. 4).
  - På område S4 Kleiveland skal det ved søknad om løyve til tiltak ligga føre situasjonsplan i 1:500 som syner teltplass, sanitærbygg, rasteplass, bålplass, flytebrygge mm. Parkeringsplassar skal visast på eigen situasjonsplan. Oversiktsplan for heile situasjonen skal visast i eigna skala. Teltplass og sanitæranlegg må plasserast utanfor område for kartlagt skredfare (PBL § 11-9, nr. 6, § 11-11, nr. 4).
  - For område S4 Kleiveland skal det etablerast parkeringsplass med minimum 4 biloppstillingsplassar ved kommunal veg før friluftsområdet kan takast i bruk. Prosjektering og utførande for etablering av parkeringsplass er plassert i tiltaksklasse 3. Prosjektering må ha eit særskild fokus på flaum i nærliggande vassdrag (PBL § 11-9, nr. 5).
  - For område S4 Kleiveland skal område langs elv nyttast som gangveg. Det er ikkje tillate med motorkøyrety som ikkje er knytt til landbruksdrift på eigedomen (PBL § 11-9, nr.3).
  - For område S4 Kleiveland kan eksisterande kai og naust innan føremålet setjast i stand og vedlikehaldast. Ved naturskade eller annan skade på bygningane eller kai kan desse setjast opp att i likt uttrykk, material og volum (PBL § 11-11, nr. 4).
  - For område S4 Kleiveland kan eksisterande ventebu på kai og eksisterande kai pussast opp og setjast i stand (PBL § 11-11, nr. 4).
  - For område S4 Kleiveland kan det etablerast flytebrygge innan føremålet, på innsida av eksisterande kai inn mot nausta. Maksimal lengde 12 m og maksimal breidde 3 m. Det kan ikkje etablerast fysisk stengsel som hindrar allmenn ferdsel på denne (PBL § 11-9, nr. 5).
  - For område S4 Kleiveland kan det oppførast frittstående bygg for toalett og vask på inntil 15 m<sup>2</sup> og 3,5 m mønehøgde. Bygget skal etablerast i bakkant av eksisterande naust. Bygget skal ha trekledning i naturfarge og matt farga takmateriale (PBL § 11-9, nr.6, § 11-11, nr. 4).
- 6.26 For friluftsområde S8 Nedre Vikne kan det etablerast langsgående bryggje i tre eller naturstein som maksimalt kan strekkje 4 m ut frå land. Det skal etablerast sikring for å redusera risiko for drukningsulykke (PBL § 11-9, nr. 5)

6.27 For område S5 Hosangerheimen kan det etablerast gangveg og bryggje. Bryggje skal etablerast i naturstein eller tre. Maksimal breidde er 8 m og maksimal lengde ut frå land er 3 m (PBL § 11-10, nr. 2)

#### **Kombinerte føremål i sjø og vassdrag**

6.28 Føremålet er kombinerte føremål i sjø og vassdrag. Føremålet gjeld oppankringsområde for akvakulturanlegg. Innan førmålet kan det leggjast til rette for oppdrett av skjell og/eller tare tilknytt eksisterande oppdrettsanlegg (PBL § 11-7, nr. 6 og § 11-11, nr. 7)

## **7. OMSYNSSONER**

### **Sikrings, støy og faresoner (PBL § 11-8 a)**

7.1 Høgspenningsanlegg

7.2 Faresone for ras og skred. Ved utbygging innan områder som ligg i denne sona skal det liggja føre ei fagleg vurdering av skredfaren (PBL § 11-8, a)

7.3 Faresone flaum. Ved tiltak i faresone skal flaumfare frå vassdrag vurderast (PBL § 11-8, a)

### **Sone med særleg omsyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (PBL § 11-8 c)**

7.4 Omsynssone friluftsliv.

Det er tillate med mindre tiltak som legg til rette for friluftsliv som til dømes stiar, enkle bruer og liknande etter enkeltvis søknad. Det skal takast omsyn til kulturminner ved tilrettelegging av området. I omsynssone H530\_2 Storholmen er det ikkje tillete med etablering av gangvegar eller tilkomstbryggje for å legge tilrette for friluftsliv på bakgrunn av at det er hekkeområde for fiskemåke. Det kan etablerast kai som er naudsynt for landbruksdrift.

- H530\_1 Hoshovdknappen
- H530\_2 Storholmen
- H530\_3 Steinaneset

7.5 Omsynssone bevaring naturmiljø.

- SONE 560\_71 Loneelva

7.6 Omsynssone bevaring kulturmiljø.

Ved tiltak i denne sona skal det takast særskild omsyn til god tilpassing til eksisterande kulturmiljø. Tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale.



- H570\_1 Laksegilje Askjellsneset
- H570\_2 Auravikhelleren Tysse
- H570\_3 Vrak Drangevågen
- H570\_4 Vrak Drangevågen
- H570\_5 Skipsfunn Saltverket
- H570\_6 Kyrkje, gravlund, prestegard og naust miljø Hosanger
- H570\_7 Breivik Hoshovd
- H570\_8 Gravrøys Hoshovd
- H570\_9 Fjellskålnes
- H570\_10 Dronningshaugen Fjellskål
- H570\_11 Gravrøys Fjellskål
- H570\_12 Klebersteinsbrot Bysheim
- H570\_13 Roslagen (uavklart vernestatus)
- H570\_14 Kyrkje, gravlund og kai Hamre
- H570\_15 Høgjen Angelskår
- H570\_16 Helleristning Reistad
- H570\_17 Skipsfunn Skaftå
- H570\_18 Kalksteinsgruve Skaftå
- H570\_19 Kyrkje og gravlund Haus
- H570\_20 Kyrkje, gravlund, pretekai og friområde Bruvik
- H570\_21 Vrak og anker Hamnevik

7.7 For omsynssone Småbåthamn Bruvik er det krav om at kulturminnemynde skal få høve til å uttale seg om tiltak i sjø før det kan søkast om løyve til tiltak.

7.8 For omsynssone Skaftå næringsområde skal det takast omsyn til kulturminnene som gjeld gruvedrift. Nye tiltak skal ivareta desse kulturminna.

**Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningslova eller andre lover eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag.**

7.9 Omsynssone bandlegging for regulering etter PBL.

- H710\_2 Valestrand sentrum

7.10 Omsynssone bandlegging etter lov om naturvern

- H740\_77 Forskrift om munningsfredning Loneelva

7.11 Omsynssone bandlegging Kulturminne

- H730\_1 Auravikhelleren Tysse
- H730\_2 Breivik Hoshovd

- H730\_3 Gravrøys Hoshovd
- H730\_4 Kyrkjestad Hosanger
- H730\_5 Fjellskål
- H730\_6 Dronningshaugen Fjellskål
- H730\_7 Gravrøys Fjellskål
- H730\_8 Klebersteinbrot Bysheim
- H730\_9 Kyrkjestad Hamre
- H730\_10 Høgjen Angelskår
- H730\_11 Helleristning Reistad
- H730\_12 Kyrkjestad Haus
- H730\_13 Vrak Hamnevika
- H730\_14 Kyrkjestad Bruvik