



Osterøy kommune

Vedteke av Heradsstyre: 16.02.11

Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023

Føresegn

Vedlegg b



Innhald:

A: Verknadar av planen, definisjonar og forhold til anna lovverk

B: Føresegn

Verknader av planen.

Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan og bygningslova (Pbl) § 11-5.

Kommuneplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Jf. Plan og bygningslova (Pbl) § 11-6

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf Pbl§11-6

Den formelle delen av planen er:

- Plankart i målestokk 1:50 000, datert 24.01.11
- Føresegn, revidert 25.01.11

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

Retningsliner til kommuneplanen er ein del av planomtalen. Planomtalen med tilhøyrande konsekvensutgreiing og ROS-analyse er rettleiande og kan ikkje brukast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen. Dei representerer kommunens sine ynskjer for utviklinga i planperioden og skal leggast til grunn i arealplanlegging og byggesakshandsaming.

Ved motstrid mellom ulike arealplanar, gjeld den siste godkjente planen dersom ikkje anna er avklart i kommuneplanen.

Reguleringsplanar som gjeld framfor kommuneplan er vist i kartet jf. Pbl § 11-8 f

Avvik frå føresegnene må handsamast som dispensasjonssak. Eventuelle krav stilt i føresegna til det føremål dispensasjonssaka omhandlar skal då fylgjast.

Definisjonar (utan rettsverknad)

Kommuneplanen sin arealdel angir hovudtrekka i korleis areala skal brukast og vernast. I dette ligg kva viktige omsyn som skal liggje til grunn ved disponering av areala og korleis areala skal disponerast samla sett for å oppnå måla for samfunnsutviklinga.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og ei planskildring med konsekvensutgreiing med risiko og sårbarheitsanalyse jf. Pbl § 4-2, andre ledd og § 4.-3, første ledd. Ein vedteken plan skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning, jf. § 1-5, samt at kommuneplanens arealdel er bindande for framtidig arealbruk, jf. Pbl § 11-6.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegn som fastlegg bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnad. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering Pbl §§ 12-2 og 12-3.

Områderegulering er ei planform som kan utarbeidast av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn det naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging,

utvikling og bygging. Områdeplan er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlate til andre mynde eller private å utarbeide forslag til områderegulering.

Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere overordna arealdisponering i kommuneplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljregulering.

Konsekvensutgreiing gjer greie for korleis rikspolitiske mål, eksempelvis statlige plan- og arealretningslinjer i regional plan, er ivaretekne og fylgt opp.

ROSanalyse er ei analyse av risiko og sårbarheit. Analysen skal gje grunnlag for å førebyggje risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgitt og menneskeskapt risiko og sårbarheit.

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar om utbygging av eit område, som har sitt grunnlag i kommunen sin planmynde etter plan- og bygningslova og som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan.

Nødvendige tiltak i landbruket er definert som i rettleiar for Landbruk +, T-1443:2005

Fritidsbustader er nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Bygningar nytta til utleige/næring kjem inn under arealføremålet fritid- og turistføremål.

Næringsområde er område som er nytt til industri, handverk- og lagerverksemd. Næringsverksemd som er nemnt som eige føremål i lova, som t.d. kjøpesenter, forretning, tenesteyting, er ikkje rekna under næringsområde.

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

Universell utforming vil seie at produkt, byggverk og uteområde som er i ålmenn bruk, skal utformast slik at alle menneske skal kunne nytte dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

MUA er minste uteopphaldsareal. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den einskilde bueining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike og friområder.

BYA er bebygd areal og er det arealet som bygningen opptar av terrenget. I bygd areal medrekna også overbygd areal, utkragta bygningsdelar samt konstruksjonar og bygningsdelar som stikk meir enn 0,5 m ut over veggliv. Parkeringsarealet inngår i berekningsgrunnlaget jf TEK § 5.2

Leikeareal er areal som er sett av til leik, medan **Leikeplass** er areal som er opparbeidd til leik, til dømes med fallunderlag og leikeapparat. Leikeplass kan inngå i leikeareal.

Vassdrag er i følgje vannressursloven § 3 definert som alt stillestående eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring, med tilhøyrande botn og bredder inntil høgste vanlege flaumvasstand. Sjølv om eit vassdrag på einskilde strekningar renn under jorda, reknast det i si heilskap som vassdrag. Som vassdrag reknast og vasslaup utan årsikker vassføring dersom det skil seg tydeleg frå omgjevnaden.

Barnetråkk er kartfesta registreringar av barn sin bruk av nærområde. Elevane i 5-7 klasse registrerar bruk av områda i fritida medan lærarar registrerar bruk i skuletida. Barnehagestyrarar registrerar kva for område som vert brukt av barnehagen. Registreringane vert digitalisert i kommunen sitt kart og skal brukast til handsaming av bla. byggesak og reguleringsplanar

3. Andre viktige lover og reglar som styrer arealbruken i kommunen: (ikkje uttømmande)

* **Kulturminnelova.** Har som mål å verne kulturminne og kulturmiljø med deira eigenart og variasjon som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i ein heilskapeleg miljø- og ressursforvaltning. I alle byggeområde skal § 9 om undersøkingsplikt ivaretakast. Dette gjeld både land- og sjøområde. Dersom det er sett i gang tiltak som kan virke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal arbeidet umiddelbart stansast og sendast til kulturmynde for handsaming, jf. § 8

* **Jordlova.** Lova har som føremål å leggje tilhøva slik til rette at arealressursane kan verte brukt på den måten som er mest gagneleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket, jf § 1. Frådeling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova § 12. Dette gjeld og i område der spreidd bustadbygging er tillate.

* **T-1082 Verna vassdrag.** Rikspolitisk retningslinjer (RPR) for verna vassdrag. I Osterøy er Loneelvi varig verna vassdrag.

* **Rammeplan for byggjegrænse langs veg** (under arbeid). Rammeplanen vil vere ei utviding av rammeplan for avkjørslar og vil differensiere byggjegrænse mot veg i tre ulike haldningsklassar. Syner og til **Veglova**

* **Naturmangfaldslova** er ei lov om forvaltning av naturens mangfald

* **Forskrift om tekniske krav til byggverk** (TEK) Forskrifta skal sikre at tiltak vert planlagt, prosjektert og utført ut frå omsyn til gode visuelle kvalitetar, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til tryggleik, miljø, helse og energi.

For private planar skal gjeldande utarbeidd Startpakke for private planar leggjast til grunn. Metode for ROS-analyse vedtatt i HS003/10 skal nyttast.

B. Føresegn

1.0 Generelle § 11-9

- 1.1 Areal sett av til bygg og anlegg etter Pbl § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2 skal inngå i ein reguleringsplan, før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 er tillete, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål. Reguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder og terrenghandsaming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1
- 1.2 Utbyggingsavtalar skal utformast i samsvar med til ein kvar tid gjeldande vedtak om utbyggingsavtalar i Osterøy kommune. Heimel Pbl § 11-9 nr.
- 1.3 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 trafikksikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar er etablert. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4
- 1.4 I område der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande planar, er maksimum utnyttingsgrad 25% BYA, jf gjeldande forskrift om krav til byggverk og produkt til byggverk. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5
- 1.5 Byggegrense i strandsona er 100 meter dersom ikkje anna er fastsett i reguleringsplan eller kommuneplan. I fylgjande område er strandsona avgrensa med slik byggegrense:
Bustad: Helldal: 30m, Kvisti 40m
Fritidsbustad: Drangøyini 40m, Bernes 86m
Næring: Kvernaneset 25m
Lnf-spreidd: Børo Hosanger 40m, Stokke 25m, Vik 25m, Bruvik midtre 20m
For areal sett av til bygg og anlegg og LNF-spreidd jf Pbl § 11-7 nr. 1 og 5, som er bebygd utan reguleringsplan er strandsona avgrensa med ei byggegrense på 20 m. Det skal ikkje oppførast bygningar eller stengsler som hindrar allmenn ferdsel. For eksisterande bygningar innanfor 20m-grensa kan det gjevast løyve til tiltak etter Pbl § 20-2. Omsyn til verknad for strandsona skal tillegast særleg vekt. Heimel: 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. Heimel: 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. Heimel: Pbl § 11- 9 nr. 8 og 6
- 1.8 Ved utbygging av nye byggjeområde skal det takast omsyn til klimatiske tilhøve, herunder sol, vind, kaldras m.m, og så langt som mogleg utarbeidast føresegn og retningslinjer som kan redusere samla energibruk. Bruk av fornybare energikjelder skal vurderast. Heimel 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 Heimel: 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 § 20-2a 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. Heimel Pbl § 11-10 nr. 1

- 1.11 Den til ei kvar tid gjeldande Rammeplan for avkøyring, vedteken i Hordaland fylkeskommune, vert å leggja til grunn ved handsaming av avkøyringar til riks- og fylkesvegar. Heimel: 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. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8

2.0 Bygg og anlegg Pbl § 11-7 nr. 1

Bustad

- 2.1 Føremålet gjeld byggjeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal jf. Pbl § 11-7 nr. 1
- 2.2 Gode avkjørsler /kryss med ev. busslommer og fortau/gang- og sykkelveg skal vere opparbeidd før nye bustadfelt vert tekne i bruk. Heimel 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. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4
- 2.4 Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vere trafikksikre og universelt utforma. Heimel: 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 samt 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. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5
- 2.6 Det skal setjast av minimum 50 m² til leikeareal pr bustadeining i område for frittliggjande bustader. I områder for konsentrert busetnad skal det setjast av minimum 25m². Krav til leikeareal gjeld framfor tillaten utnyttingsgrad og framfor krav til tal parkeringsplassar. Heimel: 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 Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5
- 2.8 Hovudmøneretninga skal vere tilpassa terrenget. Heimel: 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. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6
- 2.10 For områder med krav til regulering skal utnyttingsgrad fastsetjast gjennom plan.

Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8

- 2.11 Dersom ikkje anna er avklara i reguleringsplan skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m² per bueining. Heimel: 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. Heimel: 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. Heimel: Pbl § 11- 9 nr. 8
- 2.14 For B1 Åsheim skal det i samband med reguleringsplan for området lagast trafikksikringsplan for Haus sentrum med tilførselsveg. 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. Heimel: 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 -1 og 20-2. Heimel: Pbl§ 11-10.nr 1.
- 2.16 For B6 Hamre skal trafikktryggleik vurderast og eventuelle sikringstiltak utførast før igangsetting av nye bustader. Avkjørsler skal så langt råd samordnas. Heimel: Pbl § 11- 9 nr 4

Fritidsbustad

- 2.17 Føremålet gjeld byggjeområde fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. Pbl § 11-7 nr. 1
- 2.18 Tillete brutto bruksareal for fritidsbustad er maksimum 150 m² inkludert parkering. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5
- 2.19 For F3 Vassdal er byggjegrænse mot vassdrag avgrensa av eksisterande veg. Byggjegrænse til veg vert avklara i reguleringsplan. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og 8
- 2.20 For F4 Kleiveland er byggjegrænse mot strandsona samanfallande med plangrensa. Heimel: 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. Heimel: 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. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5
- 2.23 På eigedom som er bygd med fritidsbustad kan det gjevast løyve til mindre tiltak (pbl §20-2 bokstav a) utan reguleringskrav for tilbygg og anneks som høyrer til fritidsbustaden/tunet. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1

Offentleg eller privat tenesteyting

2.24 M1 skal nyttast til museumsføremål. Det er ikkje reguleringskrav for området. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1

Sentrumsføremål

- 2.25 Føremålet gjeld sentrumsområde med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som bustad, infrastruktur, forretning, kontor, og kulturtilbod jf. Pbl § 11-7 nr. 1
- 2.26 I senterområde er det tillete med kombinerte bygg for kontor/forretning/bustad. Ålment tilgjenge skal ha fortrinnsrett på gatenivå og skal vere planlagt i tråd med krav til universell utforming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5
- 2.27 Det skal dokumenterast tilfredstillande forhold til varelevering og tilkomst for renovasjon. Heimel: 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. Heimel: 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. Heimel: Pbl § 11-9 nr.5
- 2.30 I sentrumsområda er byggjegrense mot strandsona 0 meter. Dette erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter dersom ikkje anna grense er sett i gjeldande reguleringsplan eller i kommuneplanen. Det skal vere tilgang for ålmenta i ei sone på 3 meter mot sjøkant. Heimel: Pbl 11-9 nr. 5
- 2.31 Detaljreguleringar skal ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, samt skilt og reklame. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8

Råstoff utvinning

2.32 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 frådeling 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 mogeleg grad førast tilbake til opphavleg bruk. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1 og nr 8

Idrettsanlegg

2.33 For II 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. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4 og 8

Andre typar bygg og anlegg

2.34 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. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8

Næringsområde

- 2.35 Føremålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. Pbl § 11-7 nr.1
- 2.36 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. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6
- 2.37 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. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6
- 2.38 I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for mjuke trafikantar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3
- 2.39 I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireducerande tiltak, og forsyning av eksempelvis vassbåren varme og biovarme. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3
- 2.40 Detaljreguleringar skal ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, samt skilt og reklame. Heimel: Pbl 11-9 nr. 8
- 2.41 For område N1Hosanger/Hole er byggegrense til elv 5 meter. 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. Heimel: Pbl § 11-9 nr 4 og 5
- 2.42 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 anleggs perioden. Anleggsperiode er her definert til å gjelde alle byggetrinn innan området. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4 og 8
- 2.43 For N6 Mjelde er det ikkje plankrav. Føresegn i kommuneplanen er gjeldande. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1
- 2.44 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

3.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Pbl § 11-7 nr. 2

- 3.1 Framtidig veg V1 Stokke-Bruvik er retningsgjevande i plankartet. Endeleg trase vert fastsett gjennom planarbeid. Heimel Pbl. §11-9 nr 8

4.0 Landbruks- natur- og friluftsområde Pbl § 11-7 nr. 5

Landbruks-, natur- og friluftsområde

- 4.1 Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar, jf. Pbl § 11-7 nr. 5 bokstav a
- 4.2 Nødvendige tiltak for landbruk er tillete i strandsona. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 4
- 4.3 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. Heimel Pbl § 11-11 nr 1

Spreidd bustadbygging

- 4.4 Føremålet gjeld spreidd bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering, jf. Pbl § 11-7 nr. 5 bokstav b
- 4.5 I områder sett av til spreidd bustadbygging er det ikkje reguleringskrav dersom ikkje anna er sagt for det einskilde område. Detaljert utomhusplan skal utarbeidast før utbygging av tiltak i området kan godkjennast. Planen skal syne tomtedeling, plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysing, 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.
Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2
- 4.6 Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 1
- 4.7 Frådelerar 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.
Heimel: Pbl § 11-11 nr. 1
- 4.8 Bustadhus og tomter må plasserast minimum 100 m frå næraste driftsbygning. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2
- 4.9 Tomter skal ikkje frådelast nærmare enn 50 meter frå vassdrag. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 5
- 4.10 Ved frådelering skal alternativ plassering av tomt vurderast. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 1
- 4.11 Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller som forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap. Heimel Pbl § 11-11 nr. 1
- 4.12 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 framtrêdande uttrykket. I området skal utforming av alle inngrep og bygningar særleg tilpassast landskap, eksisterande naturkvalitetar og tilgrensande kulturlandskap. For sB1 Borge gjeld 1.3 Heimel: Pbl §11-11 nr. 2
- 4.13 I område sB2 Birkeland kan det etablerast gardstilknytta klyngjetun med inntil 5 bustader. Det skal utarbeidast detaljregulering for området. Heimel: Pbl § 11-11
- 4.14 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. Heimel 11-11 nr 1

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

- 5.1 For område langs vassdrag inntil 50 m frå strandline målt i horisontalplanet ved høgste vanlege flaumvasstand, er bygge- og anleggstiltak for nye bustader, næringsbygg og fritidsbygg utanfor tettbygd strok forbode. Annan avstand enn 50 m kan fastsetjast gjennom reguleringsplan.
Heimel: Pbl § 11-11 nr. 5
- 5.2 Regulering av naustområde må ikkje skje i område som bør reserverast for rekreasjon, friluftsliv, båttilkomst, eller der det kan vera til hinder for biologisk mangfald og natur.
Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.
- 5.3 For område langs sjø kan fortetting i område med eksisterande naust og mindre vesentlege endringar av eksisterande naust tillatast. Naust skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Det er ikkje høve til å omdisponera eller nytta naust som fritidshus eller bustad. Det skal vera mogeleg for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper. Ei naustgruppe kan maksimum ha 3 samanhengande naust. Det er ikkje tillete med gjerde/levegg eller andre stengsler ved naust. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2

- 5.4 Tillete bygd flate/brutto bruksareal for naust er maksimum 40 m². Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Altan, utkraging, takoppløft eller ark er ikkje tillete. Topp møne skal vere maksimum 5 meter frå lågaste golvnivå eller frå normalt høgvatn. Vindaugsarealet si dagslysflat skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal. Naust må tilpassast eksisterande terreng og eventuell skjering skal ikkje vere synleg frå sjø. Forholdet mellom breidde og høgde kan maksimum vere 1:1. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5
- 5.5 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. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 4
- 5.6 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. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 4
- 5.7 Området S2 skal nyttast som beredskapskai. Annan bruk kan avklarast gjennom områdeplan for Lonevåg. Annan bruk må ikkje kome i konflikt med beredskapsbruk. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 4

6.0 Omsynssone Pbl § 11-8 a-f

Faresone

- 6.1 For område merka som faresone ras og skredfare H310, skal det skal utarbeidast faresonekart. Området skal vurderast av fagkunnig og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før området kan takast i bruk. Heimel: Pbl § 11-8 bokstav a

Bandleggingssone

- 6.2 Område H710_78, Valestrand, er bandlagt for regulering etter plan- og bygningslova. Det skal utarbeidast områdeplan før det kan gjevast løyve til nye tiltak. Mindre fasadeendringar og tilbygg kan tillatast etter Pbl § 20-1. Bandlegginga gjeld maksimum 1.5 år frå vedtatt kommuneplan. Heimel: Pbl § 11-8 bokstav d
- 6.3 H 710_79 Endra arealbruk frå næring til sentrumsføremål kan fastsetjast i reguleringsplan. Heimel: Pbl § 11-8 bokstav d

Gjennomføringssone

- 6.4 I Område H810_85 i Lonevåg, er det krav til felles planlegging. Grunneigarar, næringsliv og frivillige organisasjonar skal gjennom medverknadsgrupper samarbeide om fellestøysingar. Heimel: Pbl § 11-8 bokstav e

Sone for vidareføring av reguleringsplan

- 6.5 Reguleringsplanar i denne sona gjeld framleis. Heimel: Pbl § 11-8 bokstav f