

# Arealdel til kommuneplanen

2016 – 2026

Framlegg til høyring i perioden 08.10 – 08.12.2016

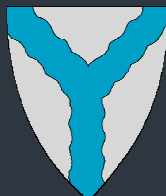
Føresegner og retningslinjer

Vedteken av kommunestyret xx.xx.xxxx

Planident: 1224 20140002

Arkiv: 2012/2984

Versjon: Oktober 2016



**Kvinnherad kommune**

**Innhald**

1	Innleiing.....	3
2	Generelle føresegner og retningsliner .....	4
3	Bygningar og anlegg, jf. pbl. § 11-7 nr. 1.....	11
4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. pbl. § 11-7 nr. 2.....	14
5	Grønstruktur jf. pbl. § 11-7 nr. 3 .....	14
6	Landbruks-, natur- og friluftsområde jf. pbl. § 11-7 nr. 5 .....	15
7	Landbruks-, natur- og friluftsområde for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar (LNFS-område) jf. pbl. § 11-11 nr. 2.....	16
8	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone jf. pbl. § 11-7 nr. 6.....	20
9	Omsynssoner jf. pbl. § 11-8.....	23

## 1 Innleiing

### Om føresegner

Føresegner til kommuneplanen er juridisk bindande og skal ved handsaming av tiltak og planar utgjera heimelsgrunnlag for vedtak (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11). Dei er delte inn etter arealformål og omsynssoner.

### Om retningslinjer

Retningslinjer er gjevne som ei utdjuping av føresegnene og/eller plankartet. Dei viser korleis kommunen vil bruka føresegnene ved handsaming av søknad om utbygging i kommunen. Dei gjev ikkje heimel for vedtak i seg sjølv, men er likevel viktige sidan dei saman med føresegner, plankart og planskildring gir fleire haldepunkt for bruk og gjennomføring av planen.

### Forkortingar og ordforklaringar

Pbl.	Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningslova).
TEK	Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift).
BYA	<i>Bygd areal.</i> Det arealet som bygningar dekkjer på ei tomt. I BYA vert også overbygd areal og parkeringsareal rekna med. Skal reknast i m <sup>2</sup> . Definisjonen i TEK skal leggjast til grunn.
%-BYA	Skildrar det prosentvise tilhøvet mellom storleiken på det bygde arealet og storleiken på tomta. Definisjonen i TEK skal leggjast til grunn.
BRA	<i>Bruksareal.</i> Det samla arealet for alle plan i ein bygning. I BRA vert også ope overbygd areal og parkeringsareal på tomta rekna med. Skal reknast i m <sup>2</sup> . Definisjonen i TEK skal leggjast til grunn.
MUA	<i>Minste uteopphaldsareal.</i> Dei delar av tomta som er eigna til opphald og rekreasjon og som ikkje er overbygd eller sett av til køyring og parkering. Skal reknast i m <sup>2</sup> . Definisjonen i TEK skal leggjast til grunn.
NN2000	<i>Normalnull 2000;</i> nullnivået for landkart og referansenivå for kotehøgder i planleggingsarbeid. Nivået viser middelasstand for sjø.
Noverande	Område med arealformål eller omsynssoner som er vidareført frå tidlegare planar, løyve til tiltak eller vedtak etter særlov. Byggeområde vert då noverande uavhengig om det er utbygd eller ikkje.
Framtidig	Område med arealformål eller omsynssoner som vert vedteke for første gang i denne planen. Kategorien omfattar også byggeområde som skifter arealformål i denne planen og byggeområde som går attende til landbruks-, natur- og friluftsområde.

## 2 Generelle føresegner og retningslinjer

### 1.1 Generelt

1.1.1 Ved planlegging og utbygging av byggeområde og område for spreidd utbygging skal det takast omsyn til jordvern, allmenne friluftssinteresser, viktige landskapskvalitetar, viktige leveområde for planter og dyr, eksisterande vegetasjon, terreng og skredfare. Det skal takast særleg omsyn til område med spesielt verdifullt biologisk mangfald. Tiltak skal underordne seg landskapet på ein slik måte at det i minst mogleg grad bryt horisontlinjer (fjell, åsar og bakkekantar) eller kjem i konflikt med andre markerte landskapstrekk (jf. pbl. § 11-9, nr. 6, 7 og 8).

### 2.1 Forhold til andre planar

2.1.1 Alle tidlegare stadfesta/eigengodkjende arealplanar som vert viste i plankartet gjeld framfor denne kommuneplanen. Dei godkjende planane er viste som omsynssoner, detaljeringssoner, H910 i plankartet med omriss, skravur og nummerering (PlanID) (jf. pbl. § 11-8, f)

### 2.2 Plankrav mm

2.2.1 I område med krav om reguleringsplan skal arbeid og tiltak som nemnd i pbl § 20-1, ikkje finne stad før det ligg føre godkjent reguleringsplan (jf § 11-9 nr.2.). Område som er omfatta av plankrav er viste som omsynssoner, gjennomføringssoner, H810 i plankartet med omriss, skravur og nummerering (H810\_løpenummer) (jf. pbl. § 11-8, bokstav e).

2.2.2 I område med krav om reguleringsplan skal kommunen vurdere om det skal utarbeidast reguleringsplan for heile arealet eller del av dette. Kommunen kan krevja at større areal enn omsøkt vert regulert (jf. pbl. § 11-9 nr. 1).

2.2.3 I byggeområde med plankrav kan det gjerast unntak frå plankravet for eksisterande bustadeigedomar eller fritidseigedomar og gjevast løyve til tiltak etter pbl. § 20-1 og mindre tiltak etter pbl § 20-4 når samla utbygging er innafør dei grensene og krava som er fastsette nedanfor:

- Utnytting for bustadeigedom, %-BYA, skal ikkje overstige 30 % eller BYA 400 m<sup>2</sup>. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av BYA reserverast minst 36 m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje. Etter utbygging skal det vere igjen eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per bustadeining.
- Utnytting for fritidseigedom, %-BYA, skal ikkje overstige 30 % eller 300 m<sup>2</sup> BYA. (jf. pbl. § 11-10 nr. 1 og 2)
- Maksimal mønehøgd for bustader og fritidsbustader er 9,0 m. Høgden vert målt frå lågaste del av terreng under bygning. (jf. pbl. § 11-10 nr. 2)
- Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opp til 200 m<sup>2</sup> etter pbl. § 20-1 bokstav m. For fritidsbustader skal ikkje tomtene overstige 1,5 dekar inklusiv tilleggsareal. (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- Slike tiltak som nemnd over skal ikkje tillatast om dei er til hinder for framtidig regulering og tilhøvet til evt. undersøkingsplikt etter kulturminnelova må vere avklart. (Jf f. pbl. § 11-10 nr. 1).

2.2.4 Tilsvarande grenser og krav som i punktet ovanfor gjeld også for nye bustadhus i byggeområde utan plankrav. I slike område må tiltak også vurderast opp mot pbl. §12-1, 3. ledd (krav om reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak).

**2.3 Utarbeiding reguleringsplanar**Reguleringsplanen skal vise byggjgrenser/-høgder for bygningar. Vegar, plasser og grøntområde skal påførast høgdekoter som illustrasjon (jf. pbl. § 11-9 nr. 1). Bygningar kan visast som illustrasjon.

2.3.2 Ved utarbeiding og godkjenning av reguleringsplan og ved vurdering av tiltak skal det leggjast særleg vekt på universell utforming, barn og unge sine interesser, samfunnstryggleik, naturmangfald, støy, estetikk, kulturlandskap, kulturmiljø, lokal byggeskikk og plassering i terrenget (jf. pbl. § 11-9, nr. 6, § 29-1 til 4 og § 31-1).

2.3.3 I byggeområde med krav om utarbeiding av reguleringsplan skal minimum 50 % av nye bustadeiningar utformast som tilgjengeleg bustadeining (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

2.3.4 Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler:

1. I regulerte område kan igangsetting av tiltak ikkje skje før kommunen har godkjent at teknisk infrastruktur, og fellesareal er tilstrekkeleg etablerte eller planlagt (jf pbl. §§ 18-1 og -2). Kommunen kan setja rekkjefølgekrav, slik at bruksløyve først kan gjevast når infrastruktur, grønstruktur, eksterne anlegg og leikeplassar er tilstrekkeleg etablert (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4 og § 29-5 til 6).
2. I reguleringsplan for byggeområde skal det setjast rekkjefølgekrav om godkjent sløkkevassforsyning og at slike anlegg skal etablerast saman med tekniske anlegg. (jf. pbl. §11-9, nr. 4).
3. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge lokaliserast før bustader, fritidsbustader og vegar vert plasserte. Felles leikeareal skal vere opparbeidde før bustader og fritidsbustader kan takast i bruk (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 og 8).
4. Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri rekkjefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur og offentleg grønstruktur.
5. Rekkefølgekrav er oppfylt for det aktuelle tiltaket dersom tiltaket er "sikra gjennomført", gjennom at utbygger/ grunneigar har inngått forpliktande utbyggingsavtale med kommunen om gjennomføring av tiltaket.

### *Retningslinjer*

2.3.5 Ved utarbeiding og behandling av reguleringsplanar bør kommunen si startpakke for reguleringsplanarbeid brukast

2.3.6 Ved reguleringsplanarbeid kan tilhøve som gjeld mellom anna energiforsyning, transport, vegnett, avløp og vatn, kommunikasjon, friområde og leike- og uteopphaldsplassar, sikring i høve fare for ras, flaum, stormflo, stråling og støy, vurderast som rekkjefølgekrav.

## **2.4 Rekkefølgekrav denne kommuneplanen**

2.4.1 Før det vert gjeve bruksløyve i bustadområdet med omsynssone H810\_122 på Skarveland, tek til skal det vere opparbeidd køyreveg med minst standard Sa1 (jf. Vegvesenet si handbok N100 om veg- og gateutforming) med minimum einssidig fortau frå hovudveg fram til byggeområdet (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4).

2.4.2 Før det vert gjeve bruksløyve i bustadområda med omsynssone H810\_106 på Ersland skal det vere opparbeidd køyreveg med minst standard A3 (jf. Vegvesenet si handbok N100 om veg- og gateutforming) frå hovudveg fram til byggeområdet (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4).

2.4.3 Før det vert gjeve bruksløyve i fritidsbustadområda med omsynssone H810\_74, H810\_75 og H810\_76 (Ersland og Storvika) skal det vere opparbeidd køyreveg med minst standard A3 (jf. Vegvesenet si handbok N100 om veg- og gateutforming) frå hovudveg fram til byggeområdet (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4).

2.4.4 I samband med reguleringsplanarbeid for næringsområdet med omsynssone H810\_11 i Veravågen på Hatlestrand, skal det utarbeidast konsekvensutgreiing.

2.4.5 For fritidsbustadområdet med omsynssone H320\_3 i Indre Matre skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik med omsyn til flaum og erosjon før det kan gjevast løyve til tiltak.

## **2.5 Utbyggingsavtaler**

2.5.1 Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri rekkefølgekrav (jf. punkt 2.3.4 ovanfor) om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur og offentleg grønstruktur.

2.5.2 Rekkefølgekrav er oppfylt for det aktuelle tiltaket dersom tiltaket er "sikra gjennomført", gjennom at utbygger/ grunneigar har inngått forpliktande utbyggingsavtale med kommunen om gjennomføring av tiltaket.

## **2.6 Risiko- og sårbarheit**

2.6.1 Reguleringsplanar skal dokumentere tilfredstillande risikotilstand. (jf.pbl. § 11-9)

2.6.2 Før det vert gitt løyve til tiltak etter pbl. § 20-1 a, b, d, g, j, m skal det dokumenterast tilfredsstillande risikotilstand. (jf. pbl. § 11-9 nr. 8). For område der det ikkje er stilt krav om reguleringsplan skal tiltaka vurderast med omsyn til risiko og sårbarheit før tiltak kan godkjennast. Dersom det er stor risiko og/eller sårbarheit kan det stillast krav om reguleringsplan med krav om oppfølging med risikoreduserande tiltak.

2.6.3 I område med potensiell fare for skred må det utarbeidast fagkunnig utgreiing før reguleringsplan kan godkjennast. Det same gjeld for søknad om tiltak som fører til ny eller auka eksponering for rasfare (varig opphald og liknande). Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomførte før området eller tiltaket kan takast i bruk (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 og 8 og § 11-10 nr. 1 og 2).

2.6.4 I område med potensiell fare for flom må det utarbeidast fagkunnig utgreiing før reguleringsplan kan godkjennast. Det same gjeld for søknad om tiltak som fører til ny eller auka eksponering for flaum (varig opphald og liknande). Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før området eller tiltaket kan takast i bruk (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 og 8 og § 11-10 nr. 1 og 2).

2.6.5 Dei områda der ROS-analysen i kommuneplanen viser tilhøve som kan medføra auka risiko og sårbarheit og som er viste i raud eller gul sone i ROS-matrisa, skal utgreiast særskilt med omsyn til risikoreduserande tiltak før utbygging (jf. pbl. § 11-9, nr. 8).

2.6.6 Om det er sannsynleg at nyetableringar av/nær høgspenningar medfører magnetfeltnivå over 0,4 mikrotesla i bygningar for varig opphald eller uteopphaldsområde skal det gjennomførast utgreiing for å vurdere tiltak som kan redusere magnetfelt. (jf. pbl. § 11-9, nr. 8).

## 2.7 Støy

2.7.1 Kommunen skal krevje støyvurdering som følgjer gjeldande nasjonale metodar ved reguleringsplanlegging og/eller før godkjenning av tiltak for varig opphald i område med risiko for støyplager (jf. pbl. § 11-9, nr. 6 og 8).

## 2.8 Stormflo

2.8.1 Kotehøgder for stormflo i høve til TEK10 § 7-2 andre avsnitt vert fastsett slik (jf. pbl. § 11-9 nr. 5):

<i>Tryggleiksklasse</i>	<i>Konsekvens</i>	<i>Største nominelle årlege sannsyn</i>	<i>Kotehøgde i høve til NN2000 *</i>
F1	liten	1/20	1,67 m
F2	middels	1/200	1,79 m
F3	stor	1/1000	1,86 m

\*År 2100

2.8.2 Tiltak som etter nærare grunngjeving må liggje til sjø, og lågare enn kotehøgden i tabellen i punkt 2.8.1 ovanfor, må dimensjonast og konstruerast slik at dei ikkje tek skade av bøljekrefter og flo som kan setja anlegget under vatn (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

## 2.9 Universell utforming

2.9.1 Ved planlegging og gjennomføring av tiltak, bygningar og uteområde, skal det sikrast god tilgjenge for alle befolkningsgrupper i samsvar med dei tilgjengekriterium som er nedfelt i vegnormalane og byggteknisk forskrift. Bygningar og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast av alle menneske, i så stor utstrekning som mogleg, utan trong for tilpassing eller spesiell utforming. Dersom det ikkje klart går fram at universell utforming er lagt til grunn ved plan eller søknad for bygningar, tilkomst, fellesareal, leikeplassar, parkeringsareal og samferdsle skal kommunen krevja slik dokumentasjon (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

## 2.10 Tilpassing og tomtestorleik

2.10.1 Ved fortetting i eksisterande utbygde område for bustader, skal nye bygningar tilpasse seg nabobygg, terreng og landskap, samt som hovudregel underordna seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder. (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

2.10.2 Ved fortetting i eksisterande utbygde område for bustader, kan kommunen med omsyn på tilpassing og estetikk setja krav om arkitektfagleg kompetanse i tiltaksklasse 3.

### *Retningslinjer*

2.10.3 Minste tomteareal for einebustader bør ikkje vere mindre enn 650 m<sup>2</sup> og for fleirmannsbustader 500 m<sup>2</sup> per bustadeining.

## 2.11 Byggegrenser langs sjø og vassdrag

2.11.1 Byggegrense mot sjø er vist med line for forbodsgrense (jf. pbl. §§ 1-8 tredje avsnitt og 11-9 nr. 5). Der det ikkje er fastsett forbodsgrense gjeld det generelle byggeforbodet i 100-metersbeltet. Forbodsgrensa er sett i liten målestokk og skal tolkast ved bruk i stor målestokk.

2.11.2 For tidlegare vedtekne reguleringsplanar (jf. punkt 2.1.1 ovanfor) med byggegrense, som ligg i strandsona, skal byggegrensa framleis gjelda (jf. pbl. 11-9, nr. 5).

2.11.3 Der det er fastsett byggegrense mot sjø over tidlegare regulerte område, gjeld denne framfor reguleringsplanen (jf. pbl. § 11-9, nr. 5 og § 1-8, 3. ledd).

2.11.4 I areal med direkte tilknytning til eksisterande bygningar (bustad, fritidsbustad eller naust) er arealformålet i plankartet og føresegner om byggegrense mot sjø i punkt 2.11.3 ovanfor og pbl. § 1-8, ikkje til hinder for utlegging av flytebrygge som fellesanlegg på inntil 15 m<sup>2</sup>, med maksimal breidde på 3 m. (jf. pbl. § 11-11 nr. 2). Tiltaket er søknadspliktig og skal vurderast mot andre interesser i området.

2.11.5 Byggegrense mot sjø gjeld ikkje for naudsynte tiltak i landbruket eller tiltak i tilknytning til allmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluftsfriområde (jf. pbl. § 1-8 og § 11-9 nr. 5).

2.11.6 Der det er naudsynt for framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur, kan graving og legging av røyr/kablar gjennomførast innanfor byggegrensa førekomma så lenge inngrepet skjer skånsamt og terrenget vert ført attende til det opphavlege (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).

## 2.12 Flytande konstruksjonar

2.12.1 Det er ikkje tillate å ankre opp flytande konstruksjonar som husbåtar og lekterar lenger enn 2 månadar utan løyve frå kommunen. (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).

## 2.13 Leike- og uteareal

2.13.1 I arealplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponerast og nye bygg plasserast slik at det vert oppnådd gode private og felles uteareal. Alle bustadeiningar skal ha tilgang til utandørs opphaldsareal av tilstrekkeleg storleik og kvalitet i samsvar med følgjande minste areal- og kvalitetskrav:

2.13.2 Storleik

<b>Type bustad</b>	<b>Privat MUA per bueining</b>	<b>Felles MUA per bueining</b>
Eine- og tomannsbustader	200 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> ved bygging av 4 eller fleire bueiningar
Område for konsentrert busetnad	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>

For kvar 10. hovudbustadeining skal det i alle bustadområde, og i LNF-område for spreidde bustader, i tillegg setjast av eit areal på minst 250 m<sup>2</sup> til områdeleikeplass. Områdeleikeplassen skal leggjast til rette med ballbane e.l. og skal i bustadområda lokaliserast slik at den ikkje ligg lengre unna nokon av bustadene enn 200 m. (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

2.13.3 Areal for felles leik skal vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A). Areal skal liggje på bakkeplan. Alle bueiningar skal ha trafikksikker tilgang til fellesområde maksimum 50 m frå hovudtilkomsten. Området skal ha både horisontale parti og bakkar. Areal brattare enn 1:3 og mindre enn 10 meter breidd skal som hovudregel ikkje reknast som del av



leikeareal eller uteopphaldsareal (brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke). Leikeområda skal ha solrik plassering slik at minimum 50 % av arealet har sol kl. 15 vårjamndøger. Areala skal sikrast opparbeiding med god og varig kvalitet. Areala skal både invitere til samhandling mellom ulike brukar- og aldersgrupper og gje rom for skilje mellom ulike typar av aktiviteter.

Slike areal skal vere ferdigstilte før byggeområde vert tekne i bruk. (Jf. pbl. § 11-9 nr. 4, 5 og 6.)

## 2.14 Avkøyrslar og tilkomst

2.14.1 Statens vegvesen, region vest, sin rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser på riks- og fylkesvegar, skal leggjast til grunn ved handsaming av søknader om avkøyrslar og byggjegranser (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

2.14.2 Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det sikrast god tilkomst til bakanforliggjande areal for jord- og skogproduksjon slik at drift og transport ikkje vert skadelidande (jf. pbl. § 11-9 nr. 3).

## 2.15 Parkering

2.15.1 Ved nye byggjetiltak gjeld desse krava til personbilkøyrslar (jf. pbl. § 11-9 nr. 5):

<b>Tiltak</b>	<b>Minimumskrav</b>	<b>Maksimumskrav</b>
Hus med inntil 4 bustadeiningar	2 plassar pr. bustadeining	3 plassar pr. bustadeining
Hus med 5 el. fleire bustadeiningar	1,5 plassar pr. bustadeining	2 plassar pr. bustadeining
Hybel/hybelhus*	0,5 plassar pr. hybel	1 plass pr. hybel
Fritidsbustad	2 plassar pr. bustadeining	3 plassar pr. bustadeining
Naust med eige gnr./bnr.	1 plass pr. nausteining	1 plass pr. nausteining
Småbåtanlegg	0,3 plassar pr. båtplass	0,3 plassar pr. båtplass
Forretning og tenesteyting	1 plass pr. 30 m <sup>2</sup> BRA	1 plass pr. 20 m <sup>2</sup> BRA
Næring elles	1 plass pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	1 plass pr. 50 m <sup>2</sup> BRA
Fritids- og turistføremål	0,5 plassar pr. soverom	1 plass pr. soverom
Barnehage	1 plass pr. 5 barn	1 plass pr. 3 barn
Barne- og ungdomsskule	1 plass pr. årsverk	
Vidaregåande skule	1 plass pr. årsverk og 1 plass pr. 10. elev	
Omsorgsbustader	1 plass pr. bustadeining	
Sjukeheim	1 plass pr. årsverk og 0,3 plassar pr. sengeplass	

\* Gjeld både når hybelen er utleigedel av ordinær bustad og når den er del av eige hybelhus.

2.15.2 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal minimum 10 prosent av parkeringsplassane vere utforma og reservert for rørslehemma når det vert etablert 8 parkeringsplassar eller fleire.

2.15.3 Ved utarbeiding av reguleringsplan kan føresegnene om parkering avvikast når det ligg føre ein parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyving.

2.15.4 For andre byggjetiltak enn dei som er nemnde i tabellen, kan kommunen krevja parkeringsanalyse som grunnlag for reguleringsplan eller løyve til tiltak.

## 2.16 Energi

2.16.1 Ved utarbeiding av reguleringsplan i område for bygningar og anlegg (jf. pbl. § 11-7 nr. 1) skal nærvarmesentralar vurderast. Dokumentasjon for dette skal følgje plansaka. Varmepumper og/eller biobrensel skal vurderast som alternative energikjelder (jf. pbl. § 11-9 nr. 3).

2.16.2 Nye kommunale bygg med oppvarmingsbehov skal leggjast til rette for vassboren varme (jf. pbl. § 11-9 nr. 3).

## 2.17 Estetikk

2.17.1 Det skal i planlegging og i den enkelte byggesak sikrast at tiltak har ein god estetisk utforming i samspel med landskapet, omgjevnadane og stadleg byggeskikk, herunder kan det stillast krav om bestemt farge- og materialval (jf. pbl. § 11-9 nr. 6). I spesielle bygningsmiljø eller der kommunen vurderer det som naudsynt, kan det stillast krav om arkitektfagleg kompetanse i tiltaksklasse 3.

## 2.18 Natur

2.18.1 Naturtypar og leveområde for artar på land og i sjø som er registrerte i Naturbase, skal takast omsyn til ved all planlegging og i den enkelte byggesak. Tiltak som kan svekke desse naturtypene eller leveområda sin verdi eller funksjon vert ikkje tillate (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).

2.18.2 Vurdering av verdiane og alternativ utnytting av området skal kome fram av søknad/reguleringsplan (jf. pbl. 11-9 nr. 6).

2.18.3 Ved planlegging og utbygging av område med naturverdiar skal vegetasjon, bekkar, våtmarker og terrengformasjonar takast vare på som grønne drag i landskapet (jf. pbl. 11-9 nr. 6).

### *Retningslinjer*

2.18.4 Naturtypar og leveområde for artar er ikkje vist i plankartet, men skal leggjast til grunn slik som vist i offentlege miljødatabasar.

## 2.19 Friluftsliv

2.19.1 Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for allmenn ferdsel eller tilgang til LNF-område, grønstruktur og turterreng (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).

2.19.2 I reguleringsplanar skal eksisterande grønstruktur og kulturlandskap nyttast som ein ressurs for nærmiljøet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og nr. 8).

## 2.20 Kulturminne og kulturmiljø

2.20.1 Nye tiltak må ikkje redusere verneverdien til kulturminner eller kulturlandskap. Ved søknadsppliktige tiltak nærare automatisk freda kulturminne enn 200 meter, skal saka leggjast frem for kulturminnestyresmakten. § 11-9 nr. 7.

2.20.2 I all arealplanlegging skal kulturminne og kulturmiljø dokumenterast, og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom tiltak i planen. (jf. pbl. § 11-9 nr. 7).

### *Retningsline*

2.20.3 Gamle ferdselsvegar, steingardar, grensesteinar og liknande bør ikkje byggjast ned eller fjernast, men bevarast som historieforteljande element for ettertida (jf. pbl. § 11-9 nr. 7)

### **3 Bygningar og anlegg, jf. pbl. § 11-7 nr. 1**

#### **3.1 Bustader**

3.1.1 I område for bustader er det tillate med bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal (jf. pbl. § 11-7 nr. 1).

3.1.2 Krav til areal, utforming, funksjon mv. skal følgje felles føresegner i kap. 2 så langt dei passar.

#### **3.2 Fritidsbustader**

3.2.1 I område for fritidsbustader er det tillate med fritidsbustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, parkering og anna fellesareal (jf. pbl. § 11-7 nr.1).

3.2.2 Krav til areal, utforming, funksjon mv. skal følgje felles føresegner under kap.. 2 så langt dei passer.

#### **3.3 Sentrumsformål**

3.3.1 I område for sentrumsføremål er det tillate med tiltak for forretning, kontor, tenesteyting, bustad, hotell, parkering, samferdsle, parkanlegg, torg, leikeområde, anlegg for kollektivtrafikk og kai. Andre tilhøyrande sentrumsfunksjonar er og tillate. Areal og anlegg skal vere tilgjenge for allmenta (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.3.2 Arbeid og tiltak som nemnd i pbl. § 20-1 kan ikkje finne stad før det ligg føre godkjent reguleringsplan (jf. § 11-9 nr.2.) Tiltak nemnd i punkt 2.2.3 er unnateke frå plankravet.

3.3.3 %BYA kan vere inntil 100 % om det ikkje er bustadformål med i området (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.3.4 Der det er bustader med i sentrumsformålet gjeld krava i kap. 2, men med krav om at minimum 75 % av nye bustadeiningar skal utformast som tilgjengeleg bustadeining (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

#### **3.4 Offentleg eller privat tenesteyting**

3.4.1 I område for offentleg og privat tenesteyting kan det etablerast barnehage, skule, forsamlingshus og bygningar og tiltak for helsetenester, pleie, omsorg, offentleg administrasjon og tenester, livssynsutøving og samfunnstryggleik (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.4.2 Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig ekspansjon og heilskapleg utbygging av tenestetilbod (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.4.3 Ved lokalisering av parkeringsplassar skal det gjerast særskilte vurderingar av tilhøva for mjuke trafikantar (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).

3.4.4 Ved etablering av tiltak skal det sikrast snarvegar frå området og fram til næraste kollektivhaldsplass og gang- og sykkelveg/fortau. (jf. pbl. § 11-9, nr. 3).

### 3.5 Fritids- og turistformål

3.5.1 I område for fritids- og turistformål kan det etablerast bygningar og tiltak for rekreasjon og overnatting som del av næring. Det er ikkje tillate med frådelling av ordinære privateigde fritidsbustader. (Jf. pbl. § 11-9 nr. 5.)

3.5.2 Særskilte føresegner for enkeltområder, vist i kartet som omsynssoner H810\_:

<i>Omsynssone</i>	<i>Stad</i>	<i>Spesielle føresegner</i>
H810_44	Matre	Ved detaljplanlegging skal det leggjast særskild vekt på nærleiken til område med brann-/eksplosjonsfarleg stoff (jf. pbl. § 11-9 nr. 8).

### 3.6 Råstoffutvinning

3.6.1 I område for råstoffutvinning kan det etablerast masseuttak (jf. pbl. § 11-7, nr. 3)

### 3.7 Næringsformål

3.7.1 I område for næring kan det etablerast bygningar og tiltak for industri, handtverk, lager, service og handel med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal (Jf. pbl. § 11-9 nr. 5.).

3.7.2 Ved nye tiltak skal det gjerast greie for miljørelaterte tilhøve knytte til tiltaket, kva konsekvensar dette kan få for nærområdet, og korleis dei miljørelaterte tilhøva, t.d. støy og forureining skal følgjast opp ved permanent drift (jf. pbl. 11-9 nr. 6).

3.7.3 Skjemmande anlegg og lagring skal skjermast mot omgjevnadane. Ubygde delar av tomta skal ha ei tiltalande form, anten som naturterreng eller med tilplanting (jf. pbl. 11-9 nr. 6).

3.7.4 Særskilte føresegner for enkeltområder, vist i kartet som omsynssoner H810\_:

<i>Omsynssone</i>	<i>Stad</i>	<i>Spesielle føresegner</i>
H810_45	Rudlen, Ersland	Ved detaljplanlegging skal det leggjast særskild vekt på omsyn til idrett, friluftsliv og samfunnstryggleik. Flaumfare, storulukke/brann og akutt forureining skal ha ekstra merksemd (jf. pbl. § 11-9 nr. 8).
H810_14	Maurangsnes	Ved fastsetjing av utnyttingsgrad, plassering, storleik og utforming av bygningar og anlegg skal det takast spesielt omsyn til området sine natur- og kulturlandskapskvalitetar (jf pbl. §11-9 nr.5).

### 3.8 Idrettsanlegg

3.8.1 I område for idrettsanlegg kan det etablerast bygningar og tiltak for idrett og fysisk aktivitet med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar og parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.8.2 Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig ekspansjon og heilskapleg utbygging av tenestetilbod (jf. pbl. § 11-9 nr.5).

3.8.3 Ved lokalisering av parkeringsplassar skal det gjerast særskilte vurderingar av tilhøva for mjuke trafikantar (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).

3.8.4 Ved etablering av tiltak skal det sikrast snarvegar frå området og fram til nærmaste nærturterreng, kollektivhaldsplass og gang- og sykkelveg/fortau (jf. pbl. § 11-9, nr. 3).

### 3.9 Andre typar bygningar og anlegg – naust

3.9.1 I område for andre typar bygningar og anlegg – naust kan det etablerast naust og bryggjer/kaiar (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Naust er uthus til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap, som også kan brukast til bading, grilling, soling og sosiale aktivitetar.

3.9.2 Naust i nye byggjeområde skal vere inntil 40 m<sup>2</sup> BRA, med ein etasje og ei mønehøgde på maks 5,5 meter frå naustgolv. (Jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6.)

3.9.3 Naust i tilknytning til eksisterande naustmiljø skal tilpassa seg dette og skal i høgde og grunnflate spegla eit gjennomsnitt av det eksisterande. (Jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6.)

3.9.4 Ved bygging av naust skal tradisjonell byggjeskikk i området takast omsyn til ved utforming, fargeval og materialbruk. Balkongar eller annan ytre staffasje, samt gjerde er ikkje tillate. Gjerde, levegg eller stengsel er ikkje tillate. (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).

3.9.5 Det er ikkje tillate å innreia eller nytta naust til varig opphald ( jf. pbl. § 11-10, nr. 2).

3.9.6 Det kan leggjast til rette for toalettrom i naust, føresett godkjent utsleppsløyve (jf. pbl. 11-9, nr. 5).

3.9.7 Ved bygging av fleire naust i rekkje skal det leggjast vekt på tilpassing til kvarandre med omsyn til terreng- og landskapstilpassing, takutforming og farge. Det skal tilstrevast å skape eit levande og variert bygningsmiljø ( jf. pbl. § 11-10, nr. 2).

3.9.8 Det skal vera mogleg for allmenta å ferdast framfor eller bak, samt mellom naust/naustgrupper i ei bredde på minimum 2m (minst mellom kvart 4. naust), ( jf. pbl. § 11-10, nr. 3).

3.9.9 I naustområde med krav om reguleringsplan skal det setjast av fri- eller friluftsområde til ålmenta på minimum 20 % av strandlina og minimum 20 % av arealet. Dette skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til naust i området (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 til 6 og § 11-10 nr. 2).

3.9.10 Til byggjeområde for naust kan det tillatast fellesanlegg på land og i sjø. I naustområde kan det etablerast båtopptrekk og brygge/pir felles for to nausteiningar eller fleire (jf. pbl. § 11-9, nr.5). For flytebryggjer gjeld føresegna 2.11.4.

3.9.11 Kaiar/bryggjer skal ha god terrengtilpassing og utformast slik at dei ikkje verkar dominerande eller er til hinder for ferdsel. Kaiar, bryggjer, båtfeste og andre varige konstruksjonar og anlegg skal ta omsyn til allmenn ferdsel og utformast nøkternt. Evt. pir skal ikkje vere breiare enn 2 m (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).

### **3.10 Grav- og urnelund**

3.10.1 Område for grav- og urnelund er kyrkjegardar og offentlege gravplassar som går inn under lov om kyrkjegardar (jf. pbl. § 11-7 nr. 1).

## **4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. pbl. § 11-7 nr. 2**

### **4.1 Veg**

4.1.1 Formålet gjeld eksisterande og framtidige offentlege vegar, gang- og sykkelvegar og fortau (jf. pbl. § 11-7 nr. 2).

### **4.2 Farlei**

4.2.1 Hovudfarleier og bifarleier er viste i plankartet med linesymbol – farlei, i samsvar med Kystverket sine registreringar og farleiforskrifta. Lina er ikkje ei definert avgrensing av omfanget på farleia (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

### **4.3 Energi**

4.3.1 I område for teknisk infrastruktur er det tillate med anlegg for energiproduksjon (jf. pbl. § 11-7 nr. 1).

### **4.4 Hamn**

4.4.1 I område for hamn/kai er det tillate med tiltak og anlegg for fortøying, lasting, lossing, bording, service og andre tenester knytt til fartøy (jf. pbl. § 11-7 nr. 2).

4.4.2 Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaier ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområdet ( jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 5).

### **4.5 Parkering**

4.5.1 Formålet gjeld parkeringsanlegg. (jf. pbl. §11-7 nr. 2)

## **5 Grønstruktur jf. pbl. § 11-7 nr. 3**

### **5.1 Friområde**

5.1.1 Formålet gjeld område for grønstruktur – friområde (jf. pbl. § 11-7 nr. 3).

5.1.2 Tiltak som fremjar friluftslivet er tillate. Desse tiltaka må ha allmenn tilgang og bruksrett. (jf. pbl. § 11-7 nr.3).

### **5.2 Turdrag**

5.2.1 Turdrag er retningsgivande for framtidige offentleg tilgjengeleg turveg, med standard frå enkel tursti opp til opparbeida gang- og sykkelveg (jf. pbl. § 11-7 nr. 3).

## **6 Landbruks-, natur- og friluftsområde jf. pbl. § 11-7 nr. 5**

### **6.1 Felles føresegner (felles for LNF og LNFS)**

6.1.1 I område for Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) er det tillate med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar (jf. pbl. § 11-7 nr. 5, bokstav a).

6.1.2 På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytning til tunet (jf. pbl. § 11-11 nr. 1) (Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet):

- Fasadeendring (jf. pbl. 20-1, 1. ledd, bokstav c.)
- Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
- Etablering av vass- og kloakkanlegg.

6.1.3 Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet. Ved plassering skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

6.1.4 Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknytning til gardstunet (jf. pbl. § 11-11 nr. 1).

6.1.5 Naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag for landbruk, fiske, akvakultur og ferdsle til sjøs kan tillatast i 100-metersbeltet langs sjøen eller nærare sjøen enn byggeforbodsgrensa der slik grense er sett i planen (jf. pbl. § 11-11 nr. 4).

### *Retningsline*

6.1.6 På alle holmar, skjær og mindre øyar i fjorden bør natur- og friluftsiresser prioriterast. I område med dokumenterte natur-, kulturminne- og friluftskvalitetar, skal det ikkje opnast opp for tiltak som kjem i konflikt med desse interessene.

## 7 Landbruks-, natur- og friluftsområde for spredde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar (LNFS-område) jf. pbl. § 11-11 nr. 2

### 7.1 Felles føresegner for LNFS

7.1.1 I område for LNFS kan det etter reglane nedanfor og tabellen i pkt. 7.1.6 gjevast løyve til spredde bustader, fritidsbustader, naust og næringsbygningar med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal i tillegg til nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd (jf. pbl. § 11-11 nr. 2).

7.1.2 Spreidd utbygging er enkeltstående bygg/eigedomar bygd ut/frådelt over lengre tid og der utbygginga vert gjennomført med god avstand mellom einingane og med landbruksareal, naturområde og/eller friluftsområde i mellom (jf. pbl. § 11-11 nr. 2).

7.1.3 Tabellen under i pkt. 7.1.6 viser maksimalt tal einingar som kan førast opp/delast frå i dei ulike LNFS-områda i planen si levetid (jf. pbl. § 11-11, nr. 2). Omfang og lokalisering må vera avklart i høve til alle relevante interesser, som t.d. landbruk, miljø, landskap, natur, kulturminne, kulturlandskap, tryggleik osv. Krav til utforming, funksjon mv. skal følgje felles føresegner under punkt 2 så langt dei passar.

7.1.4 Det skal ikkje byggjast på dyrka mark, dette gjeld også vegtilkomst. Det må ikkje delast frå bustad- eller fritidstomt nærare driftsbygning i landbruket enn 100 meter. Dette gjeld avstand frå driftsbygning i tradisjonell drift, eller som venteleg kan koma i drift, som kan gje lukt- eller støyplager. Frådeling eller byggjetiltak skal ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun og skal ikkje liggja nærare enn 50 meter frå automatisk freda kulturminne. Avkøyrslar skal og vere i samsvar med Statens vegvesen sin rammeplan for avkøyrslar, (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).

7.1.5 På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytning til hovudbygningen (nærare enn 25 meter ) (jf. pbl. § 11-11 nr. 1):

- Fasadeendring (jf. pbl. 20-1, 1. ledd, bokstav c.)
- Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
- Etablering av vass- og kloakkanlegg.

7.1.6 Maksimum tal einingar i dei einskilde LNFS- områda (jf. pkt. 7.1.3 og pbl. § 11-11 nr. 2):

N = Næringseining (td. ei verksemd, ei utleigehytte, tilleggsnæring på gardsbruk)

B = Bustadeining, inkludert inntil ein utleigedel per hovudeining

F = Fritidsbustadeining

Na = Nausteining (jf. pkt. 3.9.1)

*Nye einingar:* tillate med nye frådelingar til føremålet

*På frådelte tomter:* nye einingar på allereie frådelte, ubygde eigedomar

Stad	Feltnamn	Nye einingar				På frådelte tomter			
		N	B	F	Na	N	B	F	Na
Stussvik	LNFS-01-01	2	2	-	2	-	4	-	2
Nordheim, Gjersheim	LNFS-01-02	1	1	-	-	-	3	-	1
Håvik	LNFS-01-03	1	1	-	-	-	-	-	1
Ølve	LNFS-01-04	2	-	-	-	-	-	1	2
Husa	LNFS-01-05	1	-	-	-	-	3	-	-
Hyttevågen - Røyrane	LNFS-01-06	1	-	-	-	-	9	-	1
Tufta/Skarvatun	LNFS-01-07	2	-	-	-	-	-	-	-



Stad	Feltnamn	Nye einingar				På frådelte tomter			
		N	B	F	Na	N	B	F	Na
Ulvenes	LNFS-01-08	1	-	-	-	-	-	-	1
Hatlestrand	LNFS-01-09	10	-	-	-	-	5	2	-
Hauge/Hamnarås	LNFS-01-10	-	-	-	-	-	2	-	-
Nedre Boland	LNFS-01-11	1	2	-	-	-	-	-	-
Boland	LNFS-01-12	-	-	-	-	-	1	-	-
Hamnarås vest	LNFS-01-13	-	-	-	-	-	-	-	-
Sandvika	LNFS-02-01								
Kjerland	LNFS-02-02	2	2	-	-	1	-	2	-
Kjæravik	LNFS-02-11								
Vågsvikane	LNFS-02-03								
Midtstølen	LNFS-02-04								
Våge øvre	LNFS-02-05								
Haukås	LNFS-02-06	2	5	5	3	-	17	-	-
Skjelnes	LNFS-02-07								
Trå, Haukås m.fl.	LNFS-02-12								
Gjuvsland	LNFS-02-08	1	1	3	1	-	-	2	-
Fjellgardane - Åkre	LNFS-02-09	2	0	0	1	-	-	6	-
Haukanes	LNFS-02-10	1	-	2	-	-	-	4	-
Gjetingsdalen I	LNFS-03-01	1	1	2	-	-	3	-	-
Gjetingsdalen II	LNFS-03-02								
Nordrepollen I	LNFS-03-03								
Nordrepollen II	LNFS-03-04	1	2	2	2	-	2	-	-
Nordrepollen III	LNFS-03-05								
Nordrepollen IV	LNFS-03-06								
Austrepollen I	LNFS-03-07	1	2	2	1	-	-	-	-
Austrepollen II	LNFS-03-08								
Sunndal	LNFS-03-09	2	4	-	-	-	-	-	-
Fureberg	LNFS-03-10	1	-	-	-	-	2	-	-
Ænes	LNFS-03-11	2	-	-	-	-	2	-	1
Svoldal	LNFS-04-01	-	-	-	-	-	-	-	-
Løfallstrand I	LNFS-04-02								
Løfallstrand II	LNFS-04-03								
Løfallstrand II	LNFS-04-04	-	-	-	-	-	-	-	-
Løfallstrand IV	LNFS-04-05								
Løfallstrand V	LNFS-04-07								
Løfallstrand VI	LNFS-04-08								
Rosendal I	LNFS-04-09								
Rosendal II	LNFS-04-10	5	-	-	-	-	9	-	-
Rosendal III	LNFS-04-11								
Rosendal IV	LNFS-04-12								
Skeie/Seim/Seglem	LNFS-04-13	3	-	-	-	-	-	-	-
Seimsfoss	LNFS-04-14								
Guddal	LNFS-04-15	3	-	-	-	-	-	-	-
Naterstad	LNFS-04-16								
Kalven	LNFS-04-17	-	-	-	-	-	-	-	-
Snilstveitøy	LNFS-04-18	-	-	-	-	-	-	8	-
Åmvikdalen I	LNFS-05-01								
Åmvikdalen II	LNFS-05-02	5	-	-	-	-	6	-	-

Stad	Feltnamn	Nye einingar				På frådelte tomter			
		N	B	F	Na	N	B	F	Na
Åmvikdalen III	LNFS-05-03								
Åmvikdalen IV	LNFS-05-04								
Ljosnes	LNFS-06-06	-	2	-	-	-	-	-	-
Flatholmen	LNFS-06-01	-	-	-	-	-	-	-	-
Uskedalen I	LNFS-06-02	5	-	-	-	-	16	-	-
Uskedalen II	LNFS-06-04								
Steinsletta	LNFS-06-07	-	4	-	-	-	-	-	-
Skorpo I	LNFS-06-08	-	-	-	-	-	-	3	-
Skorpo II	LNFS-06-09	-	-	-	-	-	-	-	-
Skorpo III	LNFS-06-10	-	-	2	-	-	-	-	-
Herøysund	LNFS-07-01	5	-	-	-	-	12	-	-
Raudstein I	LNFS-08-01	2	-	-	2	-	2	-	2
Raudstein II	LNFS-08-05								
Kaldestad	LNFS-08-02	-	-	-	-	-	15	-	-
Prestnes	LNFS-08-03	-	-	-	7	-	-	-	-
Teigen	LNFS-08-04	-	-	-	-	-	-	-	-
Rørvik	LNFS-09-01	-	5	-	-	-	12	-	-
Troåsen	LNFS-09-02	-	3	-	-	-	-	-	-
Vågsvegen	LNFS-09-03	2	-	-	-	-	3	-	-
Bjelland	LNFS-09-04	-	-	-	-	-	5	-	-
Sunde	LNFS-09-05	-	-	-	-	-	-	-	-
Gangstø	LNFS-09-06	-	-	-	-	-	-	-	-
Handeland I	LNFS-10-01	-	-	-	-	-	4	-	-
Handeland II	LNFS-10-02								
Jonåsen/Tverrfjellet	LNFS-11-01	2	-	2	-	-	-	-	-
Ølfernes	LNFS-11-02	-	2	-	2	-	-	-	-
Utåker – Holmedal	LNFS-11-03	3	6	4	-	-	-	-	-
Spannaelva (kraftverk)	LNFS-11-04								
Sandvoll	LNFS-11-05	-	-	-	-	-	6	-	-
Indre Matre	LNFS-12-01	1	2	-	3	-	-	-	-
Ytre Matre I	LNFS-12-02	-	2	-	-	-	-	-	-
Ytre Matre II	LNFS-12-03								
Heggland I	LNFS-12-04								
Heggland II	LNFS-12-05								
Ytre Matre III (kraftverk)	LNFS-12-06	-	-	-	-	-	-	-	-
Tungemyrsbekken (kraftv.	LNFS-12-07	1	-	-	-	-	-	-	-
Liarelva (kraftverk)	LNFS-12-08	-	-	-	-	-	-	-	-
Sunde i Matre	LNFS-12-09	-	-	-	-	-	-	-	-
Baugstø (kraftverk)	LNFS-13-01	1	-	-	-	-	-	-	-
Bauge - Furdal	LNFS-13-02	1	5	-	-	-	-	-	-
Ølvestveit (kraftverk)	LNFS-13-03	1	-	-	-	-	-	-	-
Feravika – Skrumme	LNFS-13-04	1	3	-	-	-	-	-	-
Støa	LNFS-13-05	3	-	-	-	-	-	-	-
Fatlandselva I (kraftverk)	LNFS-13-06	-	-	-	-	-	-	-	-
Fatlandselva II (kraftverk)	LNFS-13-07	1	-	-	-	-	-	-	-
Fatlandselva III (kraftverk)	LNFS-13-08								
Åkra I	LNFS-13-09	8	10	5	-	-	-	-	-
Åkra II	LNFS-13-10								

Stad	Feltnamn	Nye einingar				På frådelte tomter			
		N	B	F	Na	N	B	F	Na
Åkra II	LNFS-13-11								
Åkra IV	LNFS-13-12								
Vikaelva (kraftverk)	LNFS-13-13	-	-	-	-	-	-	-	-
Åkraelva I	LNFS-13-14	-	-	-	-	-	-	-	-
Åkraelva I	LNFS-13-15	-	-	-	-	-	-	-	-
Stemhaugane	LNFS-13-16	-	-	5	-	-	-	-	-
Eidsvika - Danielsvika	LNFS-14-01	3	-	-	3	-	21	-	-
Tofte	LNFS-14-02	2	-	-	-	-	4	-	-
Fjelland	LNFS-14-03	-	-	-	-	-	-	-	-
Høylandsbygd I	LNFS-14-04								
Høylandsbygd II	LNFS-14-12	2	3	-	-	-	2	-	-
Ådnavika I	LNFS-14-05								
Ådnavika II	LNFS-14-13	1	4	-	-	-	1	3	-
Ådnavika III	LNFS-14-14								
Fatland I	LNFS-14-15								
Fatland II	LNFS-14-16	-	-	-	-	-	7	-	-
Fatland III	LNFS-14-17								
Fatland IV	LNFS-14-18								
Sydnnes	LNFS-14-06	2	-	-	-	-	-	-	-
Sydnnesøy	LNFS-14-07	-	-	-	-	-	-	5	-
Sjøvangen I	LNFS-14-08								
Sjøvangen II	LNFS-14-09	2	-	-	-	-	2	4	-
Sjøvangen III	LNFS-14-11								
Fjelbergøy	LNFS-15-01	2	2	-	8	-	-	3	-
Dalavika	LNFS-15-02	2	5	-	-	-	7	2	-
Sæbø - Øvrabø	LNFS-15-03								
Hammersland - Gjerde	LNFS-15-04	3	3	-	-	-	2	4	-
Dyrnes	LNFS-15-05								

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

### 8.1 Felles føresegner

8.1.1 Ved etablering av tiltak i sjøformåla skal det gjerast særskilte vurderingar av framkomst, ferdsl og tryggleik i sjø. Kommunen kan krevje risiko- og sårbarheitsanalyse ( jf. pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 6).

8.1.2 Det er tillate med naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett, men slike tiltak skal på høyring til aktuelle fagmynde før løyve kan tildelast (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

### 8.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

8.2.1 Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsl og fiske (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

8.2.2 Utanfor noverande naustområde og område for fritidsbustad kan det som fellesanlegg tillatast flytebryggje og/eller kai opp til 15 m<sup>2</sup>, med maksimal breidde på 3 m, for å sikre tilkomst til sjøen (jf. pbl. § 11-11, nr. 4)

8.2.3 I føresegnsonene, merka med # og løpenummer, er det tillate med spreidd utbygging av naust, med tilhøyrande kaiar, bryggjer, moloar og tekniske anlegg (jf. pbl. § 11-7 nr. 6). Punkta 3.9 ovanfor gjeld så langt dei passar. Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast og synleggjerast korleis det vert teke omsyn til bading og anna friluftsliv, kulturmiljø, naturmiljø og landskap (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7).

8.2.4 Lista under viser maksimum tal nye naust i føresegnsonene:

<i>Løpenr.</i>	<i>Område</i>	<i>Stad</i>	<i>Maksimum tal nye naust</i>
#1	V-01-01	Norheim, Ølve	1
#2	V-01-02	Bergeøyra, Ølve	0
#3	V-03-01	Bakke, Mauranger	3
#4	V-03-02	Ænes	1
#5	V-03-03	Ænes	1
#8	V-04-01	Ruglebarm, Løfallstrand	2
#9	V-04-02	Tånesvika, Rosendal	0
#10	V-06-01	Gulholmsvika, Uskedalen	2
#11	V-06-02	Eikelandet, Uskedalen	3
#12	V-07-01	Ljosmyr, Herøysund	4
#13	V-07-02	Berge, Herøysund	3
#14	V-07-03	Berge, Herøysund	3
#20	V-08-01	Langot	2
#25	V-08-02	Risnes, Opsangervatnet, Husnes	1
#21	V-08-03	Naustvik, Røssland	4
#22	V-08-04	Kuneset, Kaldedstad	4
#23	V-09-01	Bjellandshamn, Sunde	0
#24	V-09-02	Bjellandshamn, Sunde	0
#26	Nov. V	Holmedal	7
#27	Nov. V	Åkra	3
#28	V-14-03	Ådnavik	1
#30	V-14-01	Lande, Halsnøy	3
#31	V-14-02	Høylandsbygd, Halsnøy	2

<i>Løpenr.</i>	<i>Område</i>	<i>Stad</i>	<i>Maksimum tal nye naust</i>
#32	V-15-02	Karteig, Borgundøy	2
#33	V-15-01	Dalavika, Borgundøy	2

### **8.3 Småbåthamn**

8.3.1 For områda avsett til småbåthamn er det krav om reguleringsplan når anlegget skal ha meir enn 16 båtplassar (jf. pbl. § 11-9, nr. 1).

8.3.2 I område for småbåthamn med tilgrensande byggjeområde kan det tillatast molo, mindre kaiar og bryggjer for å sikra tilflott. Evt. molo av fyllingsmassar skal ha ordna steinfylling (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

8.3.3 Småbåthamner skal ha tilkomst for køyrande og gåande. Det kan anleggjast fellesbygning på land for ivaretaking av bod, toalett/ dusjrom og felleslokale (jf. pbl. § 11-9, nr. 3 og 5).

#### *Spesielle føresegner:*

8.3.4 For småbåthamn-formålet med omsynssone H810\_17 i Ferjevågen på Varaldsøy skal det leggjast til rette med gjesteplassar. Utbygging skal skje veglaust og utan andre byggjeområde på land enn sjølve kaianlegget. Alle naturinngrep skal vera reversible. (Jf. pbl. §§ 11-10 nr. 2 og 11-11 nr. 3.)

#### *Retningslinjer*

8.3.5 Småbåthamn bør ha båtopptrekk og gjestebrygge som er allment tilgjengeleg.

8.3.6 I område for småbåthamn som grensar til naustområde og område for fritidsbustader bør tiltaka opparbeidast som fellesanlegg.

### **8.4 Hamn**

8.4.1 Følgjande tiltak er tillate innanfor formålet utan krav om reguleringsplan: mindre utvidingar av eksisterande kaiar og moloar, bygging av mindre kaiar, utlegging av flytebryggjer, mindre utfyllingar (jf. pbl. § 11-10 nr. 1). Nye og større utvidingar av større kaiar, moloar og utfyllingar krev godkjent reguleringsplan (jf. pbl. § 11-10 nr. 1).

### **8.5 Akvakultur**

8.5.1 I områder innanfor kvit lyktesektor er det ikkje tillate med installasjonar høgare i vassøyla enn 25 m. Omsynet til farleia har forrang i kvit lyktesektor, sjølv om arealet er sett av til akvakultur. (jf. § 11-11 nr. 3).

8.5.2 Tiltak som kan hindre eller forstyrre akvakulturverksemd, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

8.5.3 Akvakulturanlegg/marinbiologisk produksjon i overflata skal ikkje lokaliserast nærare enn 200 meter til sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særleg verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Anlegg skal ikkje hindre eller sperre tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 7 og 11-11 nr. 3.)

8.5.4 Kommunen kan etter eige skjøn krevje reguleringsplan, om tiltaket av art eller omfang krev nærare retningslinjer/føresegner. (jf. pbl. § 11-9 nr. 1.)

8.5.5 I nærleiken av akvakulturområda må det visast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusere verdien av desse områda, t. d. større kloakkutslepp, skjelsandopptak eller tiltak som kan hindra tilkomsten til området. (jf. pbl. § 11-9 nr. 6.)

#### *Retningslinjer*

8.5.6 Akvakulturområde omfattar også område forankrings- og fortøyingsanlegg over sjøoverflata. Forbodssone for ferdsel og fiske kan omfatte areal utanfor Akvakulturområdet. Akvakulturområda er prioriterte for fisk-, skjel- og skaldyroppdrett.

8.5.7 Oppdrettsanlegg bør ikkje lokaliserast slik at bruken av kaste- og låssettingsplassar til tradisjonelt fiske vert hindra. Lokalisering av oppdrettsanlegg bør ikkje skje nær badeplassar og tett opp til busetnad/fritidsbusetnad. Likeins må akvakulturområde ikkje plasserast i nærleiken av utslepp eller andre aktivitetar som kan verka negativt på mattryggleik eller skada akvakulturorganismar.

8.5.8 Akvakulturanlegg bør utformast og plasserast på ein slik måte at det vert høve til fri ferdsle for småbåtar i ei sone langs land: 30 m for skjelanlegg og 50 m for matfiskanlegg.

### **8.6 Akvakultur, friluft og ferdsle (VKA)**

8.6.1 Område for kombinert formål for akvakultur, friluft og ferdsle (VKA) er fleirbruksområde der akvakultur, friluft og ferdsle er likestilte.

8.6.2 I områda er det tillate med mindre utviding, justering og endring av anlegg i tilgrensande område for akvakultur (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

8.6.3 Fortøyingar av anlegg knytt til akvakultur kan leggjast innanfor VKA formålet (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

8.6.4 Tiltak eller inngrep som er i konflikt med akvakultur, friluft og ferdsle er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

#### *Retningslinjer*

8.6.5 Område for akvakultur, friluft og ferdsle (VKA) er meint å sikre allmenne interesser nær akvakulturanlegg, samtidig som dei skal gje ein viss fleksibilitet for akvakulturområda. Tiltak og installasjonar som vil vera til hinder for ålmenne interesserer, er i strid med planen.

### **8.7 Friluftformål i sjø**

8.7.1 All aktivitet i friluftsområda skal ta omsyn til friluftaktivitetar som segling, padling, fising, bading og dykking. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, tilgang for allmenta, ferdsel eller fiske er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

### **8.8 Fiskeområde**

8.8.1 Fiskeområda er gyteområde, oppvekstområde, område for næringsfiske med passiv eller aktiv reiskap eller låssettingsplassar. I slike område skal det ikkje gjerast tiltak som kjem i konflikt med dei aktuelle fiskeinteressene på staden (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

### **8.9 Drikkevatn**

8.9.1 Område for drikkevatn omfattar klausulerte drikkevatn (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

## 9 Omsynssoner jf. pbl. § 11-8

### 9.1 Bandleggingssone - Sikringssone drikkevasskjelde - H110

9.1.1 Sikringssonene for drikkevasskjelda omfattar drikkevatt med nedslagsfelt (jf. pbl. § 11-8 a).

9.1.2 Bygge- og anleggsverksemd, lagring og anna som kan medføre skadeleg avrenning er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-8 a).

### 9.2 Støysoner - H210

9.2.1 Støysone H210 viser Raud sone iht. vegleiar T1442 (jf. pbl. § 11-8 a).

9.2.2 Støysone H220 viser Gul sone iht. vegleiar T1442 (jf. pbl. § 11-8 a).

9.2.3 I omsynssonene for støy skal det gjerast ei støyfagleg utgreiing ved detaljplanlegging og/eller søknad om tiltak for varig opphald, rekreasjon eller leik (jf. pbl. § 11-8 a).

### 9.3 Faresone – Høgspent – H370

9.3.1 I faresoner H370 langs høgspentliner skal det visast særleg aktsemd i høve til linebrot, isnedfall o.l. samt mogleg helsefare som følgje av elektromagnetisk stråling (jf. pbl. § 11-8 a).

### 9.4 Faresone - Skred - H310

9.4.1 I faresoner med mogleg skredfare skal det gjennomførast faresonekartlegging før reguleringsplan eller søknad om tiltak kan godkjennast (jf. pbl. § 11-8 a).

9.4.2 Det er ikkje tillate med nye bygg med rom for varig opphald, (inkl. bruksendring) innanfor slik omsynssone før eventuelt naudsynt avbøtande tiltak er etablerte (jf. pbl. § 11-8 a).

#### *Retningsliner*

9.4.3 Det er NVE sine ulike faresone- og aktsemdkart som ligg til grunn for skredfaresonene i plankartet. Sonene angir høvesvis reell og potensiell skredfare. I område med aktsemdsone må reell skredfare avklarast før gjennomføring av tiltak innanfor sona.

### 9.5 Faresone – Flaum H320

9.5.1 I faresone med mogleg flaumfare skal det gjennomførast ei fagkunnig vurdering før reguleringsplan eller søknad om tiltak kan godkjennast (jf. pbl. § 11-8 a).

### 9.6 Omsynssone - Friluftsliv - H530

#### *Retningsliner*

9.6.1 I sonene H530 er friluftsliv ei særskilt viktig interesse. Naturkvalitetar og verdiar knytte til friluftsliv og barn og unge sin bruk av uteområda skal bevarast (jf. pbl. § 11-8 c, 1. ledd).

9.6.2 Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast (jf. pbl. § 11-8 c).

9.6.3 Tiltak som fremjar friluftsliv og samstundes ivaretek formålet LNF er tillate. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast (jf. pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd).

## **9.7 Omsynssone - Naturmiljø – H560**

### *Retningslinjer*

9.7.1 I sonene H560 er natur ei særskilt viktig interesse. (jf. pbl. § 11-8 c, 1. ledd).

9.7.2 Sonene skal sikra levande og samanhengande natur- og kulturlandskap for framtida (jf. pbl. § 8-11 c, 3. ledd).

9.7.3 I LNF-område er tiltak som er i strid med arealformålet og omsynet til naturmiljø ikkje tillate (jf. pbl. § 8-11 c, 3. ledd).

9.7.4 Tilrettelegging for friluftsliv og landbruk i samsvar med arealformålet kan tillatast innanfor sonene dersom viktige økologiske funksjonar vert oppretthaldne. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast (jf. pbl. § 8-11 c).

## **9.8 Omsynssone bevaring kulturmiljø – H570**

### *Retningslinjer*

9.8.1 I sonene H570 er kulturmiljø ei særskilt viktig interesse (jf. pbl. § 11-8 c, 1. ledd).

9.8.2 Nye tiltak eller tilbygg skal ta vare på det visuelle inntrykket (jf. pbl. § 11-8 c).

## **9.9 Føresegnssone - #**

9.9.1 Føresegnssonene har særskilte føresegner for enkeltområde.

### *Retningslinjer*

9.9.2 Føresegnssonene er markert i arealplankartet med # og nummer.

## **9.10 Bandleggingssone - Naturvernområder - H720**

9.10.1 Sonene viser område som er verna etter naturmangfaldlova.

## **9.11 Bandleggingssone - Automatisk freda kulturminner - H730**

9.11.1 Sonene viser område som er freda etter kulturminnelova.

## **9.12 Detaljeringssoner (§ 11-8 f) H910**

9.12.1 I detaljeringssoner skal tidlegare vedtekne reguleringsplanar fortsatt gjelda (jf. pbl. § 11-8 f).

9.12.2 Reguleringsplanar skal supplerast av føresegner i arealdelen til kommuneplanen der tilsvarande tema ikkje er handsama i reguleringsplanane (jf. pbl. § 11-8, f).

## **9.13 Gjennomføringssone H810**

9.13.1 For områda med gjennomføringssonene H810 er det krav om samla reguleringsplan (jf. pbl. § 11-8 f).

9.13.2 Særskilte føresegner og rekkefølgekav for områda er lista i ovanfor i punkt 2.4, 3.1, 3.2, 3.5, 3.7, 3.9 og 8.3 (jf. pbl. §§ 11-8 e og 11-9 nr. 1 og 8).

## **9.14 Bandleggingssone for regulering etter plan- og bygningslova**

9.14.1 Sonene H710\_ bandlegg arealet i påvente av regulering etter plan- og bygningslova (jf. pbl. § 11-8, bokstav d).