



Fjell kommune

Føresegner

Kommuneplan for Fjell – arealdelen 2014-2026

01.07.2014

DEFINISJONAR

Arealdelen til kommuneplanen viser hovudtrekka av korleis areala i kommunen skal brukast og vernast, og kva som må takast omsyn til ved disponering av areala for å oppnå måla for den ønska samfunnsutviklinga.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og planskildring med konsekvensutgreiing og risiko- og sårbaranalyse, jf. PBL § 4-2, 2. ledd. Arealdelen til kommuneplanen er bindande for framtidig arealbruk jf. § 11-6, og vedteken plan skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning, jf. § 1-5.

Kommunedelplan er ein kommuneplan for tema, sektorar eller geografiske delområder. Planen følgjer same lovverk som arealdelen til kommuneplanen.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastset bruk, vern og utforming av areal og fysiske miljø jf. PBL. § 12-1. Ein reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering (§ 12-2) eller detaljregulering (§ 12-3).

Områderegulering er ei form for arealplanlegging som kan utarbeidast av kommunen etter krav frå arealdelen til kommuneplanen, eller der kommunen finn det naudsynt for å kunna leggja til rette og setja rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områderegulering kan også nyttast for å ta omsyn til verneinteresser.

Detaljregulering er ein plan for bruk og vern av mindre område, og for utforming, bruk og vern av bygningar, uterom og anlegg. Denne forma for planlegging vert nytta for å følgja opp og konkretisera overordna arealdisponering i arealdelen til kommuneplanen, kommunedelplanar eller i områdereguleringar.

Konsekvensutgreiing (KU) har som formål å få fram verknadane av ein plan eller eit tiltak som kan ha vesentlege konsekvensar for liv, helse, miljø, naturressursar og samfunn. Ei konsekvensutgreiing skal sikra at verknadane for dei nemnde tilhøva vert vurderte i planlegginga.

Risiko- og sårbaranalyse (ROS-analyse). Analysen skal leggja grunnlaget for å kunna førebyggja risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgjeven og menneskapt risiko og sårbarheit.

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommune og grunneigar eller utbyggjar om privat utbygging og gjennomføring av ein vedteken plan, som pålegg private like store eller større plikter og/eller rettar enn plan- og bygningslova og andre regelverk elles ville tillate.

Mindre tiltak etter denne planen er tiltak som er i samsvar med pbl. §§ 20-1c, 20-2 og 20-3, og vass- og kloakkanlegg.

Universell utforming skal sikra god tilgjenge til bygg, anlegg og uteområde for heile befolkninga, inkludert personar som har særskilte utfordringar med rørsle og orientering i samfunnet. Kravet om



universell utforming er i tråd med ein langsiktig nasjonal strategi for å tilføra omgjevnaden kvalitetar som er positive for alle innbyggjarar. Prinsippet om universell utforming skal ligga til grunn for all planlegging, noko som er nedfelt i formålsparagrafen i Plan og bygningslova § 1-1.

Den funksjonelle strandsona er bestemt ut i frå skjønn, og står i direkte samspel med sjø når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er kommunen si vurdering av kva som er den mest verdifulle strandsona. Den funksjonelle strandsona går gjennom ulike arealbruksføremål og gjeld som byggjegrænse mot sjø.

Naust er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og liknande. Naust skal ikkje vera innreia eller brukast til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

Stadbunden næring er bygningar og anlegg som er naudsynt å plassere på staden, av omsyn til drifta av primærnæringane, landbruk og fiske. Næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, inngår i landbruksomgrepet. Ved tvil om eit tiltak kjem inn under stadbunden næring skal føringane i Strategisk landbruksplan og gjeldande landbrukspolitikk leggast til grunn.

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

Utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd skal normalt ha ein gjennomsnittleg avstand mellom husa på minst 50 meter. Samstundes vil det vera naturleg å bygga bustadhus i tun for å ta vare på landbruksareal og kulturlandskap i områda. Utbyggingsmønsteret i LNF-spreidd områda skal ikkje føra til ei nedbygging av landbruksjord, men vera ei styrt tilvekst som stimulerer til livskraftige grender. LNF-spreidd områda skal halda på uttrykket som eit landbruksområde, med enkeltvis einbustader som bidreg til å framheva karakteren i landskapet.

Vassdrag er i vassressurslova § 3 definert som alt stillestående eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring, med tilhøyrande botn og breidder inntil høgste vanlege flomvasstand. Sjølv om eit vassdrag på enkelte strekk renn under jorda vert dette rekna som vassdrag. Vasslaup utan årsikker vassføring vert rekna som vassdrag dersom det skil seg tydeleg frå omgjevnadane.

Føresegnene knytt til vassdrag gjeld og for:

- a) Kunstige vasslaup med årsikker vassføring, med unntak av leidningar og tunnelar.
- b) Kunstige vassmagasin som står i direkte samband med grunnvatnet eller eit vassdrag.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er dei delar av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering og eigna til dette formålet.

% BYA er prosent bygd areal, og viser forholdet mellom bygd areal og ikkje bygd del av tomtearealet. Prosent bygd areal viser kvadratmeter av bakkeareal i prosent som er oppteken av bygningar, parkeringsareal, overbygde opne areal og konstruksjonar over bakken (jf. H-2300 – grad av utnytting).

BRA er summen av bruksarealet for alle bygningar og konstruksjonar, ope overbygde areal og parkeringsareal/bilsoppstillingsplassar på tomta. (jf. H-2300 – grad av utnytting).



Utomhusplan er ein plan i målestokk for den delen av tomta som ikkje er bygd ut og eventuelle fellesareal.

Kulturminne er fysiske spor etter menneskeleg aktivitet , som lokalitetar knytt til historiske hendingar, tru eller tradisjon.

Kulturmiljø er område med kulturminne sett saman i heilskap eller i ein større samanheng.

Nærturterreng er turområde mindre enn 500 meter frå ein bustad, eller til ein grøn korridor som fører til eit turområde. Nærturterreng bør vera minst 200 dekar, og helst bør det vera mogleg å gå ein rundtur på omlag 2 km.

Blå-grøn struktur er ein samanhengande grønkorridor som strekkjer seg til sjø og vassdrag.

Gangavstand er i denne planen sett til 500 meter. I ein skilde søknader må det likevel nyttast skjønn for å vurdera kva som kjem inn under gangavstand.

Støyfølsam bruk vert rekna som bustad ,skule, barnehage, helseinstitusjon, fritidsbustad, kyrkje og andre bygg med religiøs karakter, kulturbygg og andre bygningar med tilsvarende bruksformål, jf. T-1442.

Vassverkseigar har ansvar og mynde i samsvar med Drikkevannsforskriften. I Fjell kommune er FjellVAR vassverkseigar.

DEL 1 – GENERELLE FØRESEGNER, PBL § 11-9

1. Plankrav

- a. I omsynsoner for detaljregulering og områderegulering kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før det er utarbeidd reguleringsplan. Heimel: § § 11-9, nr. 1
- b. Ved etablering eller utviding av småbåtanlegg med meir enn 15 båtplassar etter PBL. § 12-1, 3. ledd er det krav om detaljregulering. Heimel § 11-9, nr. 1
- c. Kommunen kan krevja detaljregulering for tiltak som er i samsvar med arealføremål og reguleringsplan dersom:
 - 1) Tiltaket fører til vesentleg endring av eksisterande terreng, landskap eller byggjeskikk.
 - 2) Tiltaket har eit tomteareal større enn 1500m².
 - 3) Tiltaket er til hinder for framtidig og heilskapleg regulering og utbygging.
 - 4) Uteoppfallsareal er mindre eigna p.g.a. støy, skugge m.m.
 - 5) Etablering av naust, kai, molo, flytebryggje eller andre tiltak i sjø og strandsone gjev vesentlege verknader for miljø og samfunn.
 - 6) Tiltak og utbygging som ikkje er i tråd med utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd.
Kommunen kan også ved behov krevja reguleringsplan ved frådelling eller oppføring av fleire tomter/einingar i LNF-spreidd.
Heimel: PBL §§ 11-9, nr.1 og 12-1, 3. ledd

2. Rekkjefølgjekrav

- a. Bustadområde med krav om detaljregulering eller områderegulering kan ikkje byggjast ut før det er bygd samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg langs offentleg veg, fram til nærmaste skule, ev. kollektivhaldeplass i områda det er skuleskys. Heimel: PBL § 11-9, nr. 4.
- b. Tiltak skal ikkje setjast i gang før det er vurdert behov for å sikra etablert infrastrukturtiltak som kommunaltekniske anlegg, straumforsyning, tilstrekkelege grøntareal, trafikksikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande. Kommunen kan krevje at tiltak ikkje vert tekne i bruk før slik infrastruktur er ferdigstilt. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 3 og 4.
- c. Leikeplassar og fellesareal skal vera ferdig opparbeidd og ferdigstilt med leikeapparat og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet før bustader vert tekne i bruk. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4.

3. Unntak frå rekkjefølgjekrav og krav om reguleringsplan

- a. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast:
 - 1) Tiltak etter PBL. § 20-1, 1. ledd, bokstav c, f og i.
 - 2) Tiltak som kjem inn under PBL §§ 20-2, her frittliggjande garasje og uthus på inntil 50 m² BRA.
Heimel: PBL §§ 11-9, nr. 1 og 4

4. Krav til geologisk undersøking

- a. Skråningar brattare enn 30° med tilhøyrande utspringsområde er moglege fareområde for



steinsprang. Før det kan vurderast oppføring av nye bygg med rom for varig opphald, (inkl. bruksendring) innanfor desse områda, må det gjennomførast ei geologisk undersøking. Heimel: PBL § 11-9, nr. 4.

5. Dokumentasjon ved tiltak

- I område utan krav om regulering skal det ved søknad om oppføring av nye bustadeiningar dokumenterast at ROS, barn- og unges interesser, uteoppfallsareal, naturmangfald og kulturminne er ivareteke. Heimel: PBL § 11-5, 2. ledd.
- Ved søknad om tiltak etter PBL § 20-1 skal det leggst ved utomhusplan som viser korleis uteoppfallsareala følgjer kvalitetskrava (jf. pkt. 1 f og g) plassering av parkeringsareal eller garasje, nabobygg, murar, trapper og gjerde. Heimel: PBL § 11-5, 2. ledd.
- Ved søknad om tiltak etter § PBL 20-1 skal det leggst ved naudsynte snitt, profilar eller illustrasjonar som saman viser eksisterande terreng og endring av terreng, og korleis eksisterande terreng og landskap blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå. Snitt, profilar og illustrasjonar skal innehalda eksisterande bygg. Heimel: PBL § 11-5, 2. ledd.

6. Parkeringskrav

- Parkeringstabellar med minstekrav til parkeringsplassar for bil og sykkel:
Heimel: PBL § 11-9 nr. 5

TABELL 1	Utrekningsgrunnlag	Område:					
		Litle Sotra og Bildøyna		Aksen Kolltveit – Ågotnes		Øvrige delar av kommunen	
Parkeringstabell for bustader:	Minstekrav til p-plassar pr.:	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
Bustader:							
Bustader/rekkjehus med 4 eller færre bustadeiningar	Bustadeining	2	-	2	-	2	-
Bustadbygg/rekkjehus med 5 eller fleire bustadeiningar	Bustadeining	1,5	3	1,5	3	2	2

TABELL2	Utrekningsgrunnlag:	Område:	
		Bil	Sykkel
Parkeringstabell for andre arealføremål:	Minstekrav til p-plassar pr.:	Heile kommunen	
Verksemder:			
Næring (handel, forretning og kontor)	40 m ² (BRA)	1	0,2
Industri/verkstad	100 m ² (BRA)	1	1
Lager	250 m ² (BRA)	1	1
Serveringsstader, bensinstasjon og overnatting	50 m ²	0,6	0,5
Tenesteyting:			
Helseinstitusjonar og skule/barnehage	Årsverk	0,5	0,5
Idrettsanlegg og forsamlingslokale	Kapasitet/10. sitjeplass	0,6	0,5
Andre bygg og tiltak:		Bil	Sykkel
Fritidsbustad	Brukseining	1	-



Naust med eige bnr./seksjons nr. – gjeld berre for reguleringsplanar	Brukseining	0,5	0,5
Småbåtanlegg med 20 eller fleire båtplassar	3 båtplassar	1	0,5
Småbåtanlegg med inntil 20 båtplassar	3 båtplassar	0,7	0,5

- b. Minst 5% av parkeringsplassane (avrunda oppover til nærmaste heile parkeringsplass) skal utformast og vera reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ligga nærast mogleg heis/hovudinngang. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5
- c. Ved utrekning av tal på parkeringsplassar skal det alltid rundast av oppover, til nærmaste heile parkeringsplass. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5
- d. For større idretts- og fleirbruksanlegg, industri- eller lagerbygningar o.l. kan det utarbeidast ein parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande løysing for parkering. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5
- e. Særskilte føresegner for sykkelparkering:
 1. Sykkelparkering skal ikkje vera til hinder for fotgjengarar.
 2. I bustadområde skal sykkelparkering leggest til fellesareal innandørs eller utandørs, og ikkje til den enskilde bustadeininga.
 Heimel: PBL § 11-9 nr. 5

7. Vatn og avlaup

- a. Tiltak som skal knytast til privat eller offentleg vass og avlaupsanlegg skal ha godkjent rammeplan for vass- og avlaupsløysing. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, og at avlaupsanlegga tilfredstiller FjellVAR/kommunen sine krav til bortleing og reinsing. Heimel: PBL § 11-9 nr. 3
- b. Utbygging av vatn- og avlaupsnett skal utførast etter gjeldande VA-norm og vera i tråd med Kommunedelplan for vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022.
- c. Tilkopling av private stikkleidningar skal godkjennast av kommunen, særskilt med omsyn til brannsløkking.

8. Overvatn

- a. Overvasshandtering skal vurderast og gjerast greie for i reguleringsplanar og ved søknad om byggetiltak gjennom ein plan for overvass- og flomhandtering. I byggjesaker skal ansvarsrett for overvasshandtering (prosjektering og utføring) gå fram av ein slik plan. Heimel: PBL § 11-9, nr. 3
- b. Overvatn skal handterast lokalt og ope, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunn og opne vassvegar, utslepp til resipient eller på annan måte utnyttast som ressurs, slik at det naturlege kretsløpet til vatnet vert ivareteke og den sjølvreinsande evna naturen vert utnytta.
- c. Bygningar og anlegg skal utformast slik at naturlege flomvegar vert ivareteke, slik at utbyggingsområdet eller tilgrensande og nærliggande område ikkje flaumer over.

9. Støy

- a. Gjeldande *Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging* (RBSA) skal leggest til grunn for all utbygging. Heimel: PBL § 11-8 a.



- b. I raud støysone (jf. RBSA) er det ikkje tillate å føra opp bygningar til støyfølsam bruk. Dette gjeld ikkje for tiltak på eksisterande bygningar, så lenge tiltaket ikkje fører til auke i talet på bustadeiningar. Heimel: PBL § 11-8 a.
- c. I gul støysone (jf. RBSA) skal det utarbeidast ei støyfagleg utgreiing for å vurdere om området kan byggast ut til støyfølsam bruk. Denne utgreiinga må dokumentera at gjeldande krav er tilfredsstillt. Heimel: PBL § 11-8 a.
- d. Dersom gjeldande reguleringsplan ligg i gul støysone knytt til veg (jf. RBSA), skal det vurderast om det er behov for å gjennomføra ei ny regulering, ev gjennomføra avbøtande tiltak, slik at bygg til støyfølsam bruk vert oppført etter gjeldande regelverk. Heimel: PBL § 11-8 a.

10. Veg og samferdsle

- a. Ved opparbeiding av vegar, gater og møteplassar skal:
 - 1) Eksisterande tilkomstvegar nyttast der det er mogleg.
 - 2) Trafikksikker og allmenn tilgang gjennom området og til næraste fellesareal, friluftareal, friluftsområde, bustadområde, skule, barnehage og anna offentleg og privat service sikrast.
 - 3) Utforminga skal følgja Statens vegvesen si gjeldande handbok for vegnormalar.
 - 4) Areal til grøfter, drenering, siktsoner og til lagring av snø skal høyra til vegarealet, og ikkje leggjast i tomteareala.
 - 5) I samband med utbygging skal det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen i området, med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkøyrslar. Talet på avkøyrslar til offentleg veg skal haldast på eit minimum.
Heimel: PBL § 11-9 nr. 3.

11. Annan infrastruktur

- a. Nye og større utvidingar av kabel- og leidningsanlegg i byggeområde skal leggjast til grunnen. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.
- b. Antennemaster og anlegg for mobilt kommunikasjonsnett skal ikkje plasserast i friområde, strandsona og verna naturområde eller ved verna bygningar/bygningsmiljø. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og 7.

12. Barn og unges interesser

- a. Statlege, regionale og kommunale planar/retningslinjer/forskrifter som gjeld born og unges interesser i planlegging skal leggjast til grunn for byggetiltak og reguleringsplanar. Heimel: PBL §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 og 8.
- b. Ein føresetnad for å kunna omdisponera areal som er i bruk av born og unge, er å samtidig sikra erstatningsareal i nærområdet. Erstatningsarealet skal ha god og trygg tilgjenge/tilkomst, tilsvarende storleik, kvalitetar og kunna nyttast til same bruk. Heimel: PBL §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 og 8.

13. Universell utforming

- a. I alle reguleringsplanar skal det gjerast greie for universell utforming, både internt i



planområdet, men også opp mot tilgrensande område Heimel: PBL § 11-9 nr. 5

14. Estetikk og landskap

- a. Ved oppføring av nye bygningar og anlegg skal det leggast særleg vekt på god landskapstilpassing og stadeigen byggeskikk. Plassering, utnyttingsgrad, volum, material- og fargeval på nye bygg skal sjåast i samheng med eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur og tilgrensande bygg. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og 7.
- b. Tiltak skal underordnast landskapet på ein slik måte at det ikkje bryt med horisontliner (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurrans med andre markerte landskapstrekk. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6
- c. Inngrep i terreng skal minimaliserast. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6
- d. Flatesprengde tomter eller skjemmaende terrassering av landskapet bør unngåast. PBL § 11-9 nr. 6.
- e. Bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. Det er ikkje tillate å bygga opp eller sprenga flatt terreng for å unngå sokkel etasje/underetasje på skråande tomter. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6
- f. Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar og vera utført i varige og miljøvenlege materialar. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6
- g. Murar over 3 m skal avtrappast. Heimel: Pbl § 11-9 nr 6.
- h. Det skal leggast vekt på god landskapstilpassing og stadeigen byggeskikk ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Plassering, utnyttingsgrad, volum, material- og fargeval på nye bygg skal sjåast i samheng med eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur og tilgrensande bygg. Utbygginga skal tilpassast landskap og eksisterande terreng. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7

15. Kulturminne og kulturmiljø

- a. I all arealplanlegging skal kulturminne og kulturmiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak. Heimel: PBL § 11-9 nr. 7
- b. Verneverdige enkeltbygningar og kulturmiljø, og andre kulturminne (som til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand. Heimel PBL § 11-9 nr. 7

16. Naturverdiar

- a. I planlegging og utbygging av område med naturverdiar skal vegetasjon, bekkar, våtmark og terrengformasjonar takast vare på som grønne drag i landskapet. Vurdering av verdiane og alternativ utnytting av området skal koma fram av søknad/reguleringsplan. Heimel: PBL § 11-9 nr 6.

17. Friluftsliv

- a. Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for allmenn ferdsel eller tilgang til LNF-område, grønstruktur og nærturterreng. Heimel: PBL §§ 11-9 nr 4.
- b. I reguleringsplanar skal eksisterande grønstruktur og kulturlandskap nyttast som ein ressurs for nærmiljøet. Heimel: PBL §§ 11-9 nr 4 og 7.



18. Energi

- a. I byggeområda skal klimavenlege bygg vurderast. Heimel: PBL §§ 11-9 nr 4.
- b. Lokalisering og utforming av eit byggeområde skal ta omsyn til energibruk, og bruk av alternative fornybare energikjelder skal vurderast. Heimel: PBL § 11-9 nr 6.
- c. Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for kva vurderingar som er gjort for å redusera energibruk og klimautslepp, og kva alternative og fornybare energikjelder som er vurdert. Heimel: PBL § 11-9 nr 4.

19. Byggegrense mot veg

- a. Til ei kvar tid gjeldande Rammeplan for avkjøringar og byggegrenser på riks- og fylkesvegar i Hordaland skal leggjast til grunn for all utbygging. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 3 og nr. 5.
- b. Byggegrense etter veglova §29 gjeld for kommunale vegar.

20. Byggjegrænse langs sjø og vassdrag

- a. Funksjonell strandsone er byggjegrænse mot sjø. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje for naudsynte tiltak i landbruket eller tiltak i tilknytning til allmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluftsfriområde. Heimel: PBL § 1-8
- b. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje som byggjegrænse i naustformåla, og i småbåtformåla på land. Heimel: PBL § 1-8, 3. ledd.
- c. Byggjegrænse mot vassdrag er 30 meter. Denne byggjegrænse gjeld ikkje for naudsynte tiltak i landbruket eller tiltak i tilknytning til allmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluftsfriområde. Heimel: PBL § 1-8

21. Tiltak ved sjø og vassdrag/klima

- a. Nye tiltak i tilknytning til sjø skal dimensjonerast etter lokale tilhøve med omsyn til sårbarheit knytt til ekstrem vind, høg vasstand, straumforhold o.l. Heimel: PBL §§ 4-3 og 11-10 nr. 2.
- b. I planar og tiltak som legg til rette for utbygging i sjøkanten, skal byggjehøgda for overkant av golv i 1. etg ikkje vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: PBL §§ 4-3 og 11-10 nr.2.

DEL 2 – BYGG OG ANLEGG, PBL § 11-7 NR 1**1. Bustad**

- a. Føremålet gjeld byggeområde for bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr 1.
- b. Krav til maksimal BYA og minste uteopphaldsaral (MUA) for bustader, og plankrav ved fortetting innanfor den einskilde eigedom:

Område	% BYA*	MUA pr bustadeining*	Fortetting før det vert stilt krav om reguleringsplan
Litle Sotra	30 %	100 m ²	2



Aksen Kolltveit - Ågotnes	30 %	100 m ²	2
Øvrige delar av kommunen	25 %	200 m ²	3

*Gjeld både ved fortetting og utarbeiding av reguleringsplanar for bustad.

Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

- c. Tiltak etter PBL §§ 20-1 og 20-2 innanfor for funksjonell strandsona er ikkje tillate. Heimel: PBL § 11-11 nr.5.
- d. Tiltak skal plasserast og utformast slik at andre bustader i nærområdet ikkje får vesentleg tap av utsyn, sol og luft/rom. Heimel: Pbl § 11-9 nr 5-6.
- e. Ved etablering av carport/garasje skal ein kunna snu på eigen tomt. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- f. Kvalitetskrav til minste uteopphaldsareal (MUA):
 - 1) Areala skal ha ei solrik plassering og vera skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
 - 2) Areala skal ha eit utandørs støynivå i tråd med gjeldande støyforskrift.
 - 3) Areala skal ha ei universell utforming i samsvar med forskrifter gjeve av departementet (jamfør PBL 08 § 27-8 og byggjesaksforskrifta).
 - 4) Utbygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, areal brattare enn 1:3 og ikkje allment tilgjengeleg areal skal ikkje reknast som ein del av MUA.
 - 5) Terrassar, takterassar, altanar o.l skal ikkje reknast med som MUA.
 Heimel: PBL § 11-9 nr 5.
- g. Kvalitetskrav til leike- og uteopphaldsareal:
 - 1) I reguleringsplanar skal gode areal for barn og unge vektleggast. Desse areala skal ligga i nærleiken av hovudtilkomst til bustaden.
 - 2) Leike – og uteopphaldsareal bør så langt råd er vera del av ein samanhengande grønstruktur.
 - 3) Desse areala skal ha trafikkssikker og solrik plassering og vera skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
 - 4) Areala skal ha universell utforming og tilkomst i samsvar med gjeldande forskrifter (jamfør PBL 08 § 27-8 og byggjesaksforskrifta). Heimel: Pbl § 11- 9 nr. 5
 - 5) Særeigne kvalitetar knytt til natur, vegetasjon, terreng og landskap, som t.d. naturlege akebakkar og klatretre skal ivaretakast.
 Heimel: PBL § 11-9 nr 5.
- h. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bygd areal (BYA) reserverast minst 50 m² for bygging av frittstående garasje pr. bustadeining. Heimel: PBL § 11-9 nr 5.

2. Fritidsbustader

- a. Føremålet gjeld byggeområde for fritidsbustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus og anna fellesareal. Heimel PBL § 11-7 nr 1.
- b. I område for fritidsbustad er fortetting med fritidsbustader tillate. Heimel PBL § 11-10 nr 1.
- c. Rett til tilkomst og biloppstillingsplass skal dokumenterast og visast på søknad om løyve til tiltak. Heimel PBL § 11-9 nr 3.



- d. På bygd eigedom i område for fritidsbustad er tilbygg og mindre tiltak, med unntak av garasje tillate. Heimel PBL § 11-10 nr 1.
- e. I område for fritidsbustader kan det pr eigedom byggjast ein fritidsbustad med eit samla BRA på inntil 110m². Heimel PBL § 11-10 nr 1.
- f. Eksisterande hytter kan utvidast til eit samla totalt BRA på inntil 110 m² innanfor eigedommen. Heimel PBL § 11-10 nr 1.
- g. Det er ikkje tillate med terrassar og rekkverk som gjev ein dominerande visuell verknad. Heimel PBL § 11-10 nr 2.

3. Næring

- a. Føremålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr 1.
- b. Ved nye tiltak skal det gjerast greie for miljørelaterte tilhøve knytt 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. Heime: PBL § 11-7 nr 6.
- c. Skjemmande anlegg og lagring skal skjermast mot omgjevnadene. Ubygde delar av tomta skal i størst mogleg grad plantast til. Ved innhegning skal det gjerast greie for plassering av gjerde, høgde, byggjemåte og farge. Heimel: PBL § 11-10 nr 2.
- d. Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, ureining eller andre negative konsekvensar for miljøet. Det skal etablerast grøne buffersoner innanfor det regulerte næringsområdet mot kringliggjande område. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.
- e. I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak. Heimel: PBL § 11-9 nr. 3.

4. Offentleg eller privat tenesteyting

- a. Føremålet gjeld område for privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg. Heimel PBL § 11-7 nr 1.

5. Idrettsanlegg

- a. Føremålet gjeld byggeområde for idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Heimel PBL § 11-7 nr 1.

6. Andre typar bygg og anlegg - naust

- a. Føremålet gjeld byggeområde for naust, småbåtanlegg på land og opptrekk/utslepp for båt. Heimel: PBL § 11-7 nr 1.
- b. Naust er bygningar for oppbevaring av båtar, utstyr for bruk av båt og fiskereiskap. Heimel: PBL § 11-9 nr 5.
- c. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Heimel: PBL § 11-9 nr 5.
- d. Utforming, estetikk og landskap:
 - 1) Nausta skal ha eit volum og ei utforming som viser til bruken av bygget, og skal ikkje ha preg av å vera ein fritidsbustad.



- 2) Fargebruk og materialbruk i murar, kledning, dører og tak skal bidra til vidareutvikling av den tradisjonelle byggeskikken.
- 3) Naust kan grupperast i grupper på to til fem naust. Naust i rekkjer skal forskyvast eller saksast i frå kvarandre, og fasadane skal brytast opp for å unngå eit samanhengande fasadeutrykk.
- 4) Naust skal oppførast som separate einingar, med intern variasjon i storleik, breidde og høgde.
- 5) Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde/ levegg eller andre stengslar i naustområde.
- 6) Lokalisering og utforming av naust skal ikkje utløyse store terrenginngrep, og vera best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
- 7) Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, SEFRAK-registrerte naust.

Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11 nr. 5.

- e. Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona Heimel: PBL § 11-11 nr. 5.
- f. Reguleringsplan og situasjonsplan skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.
- g. Naust kan ha eit enkelt toalettrom med handvask og innlagt kaldt vatn. Det er ikkje tillate med innlegging av varmtvassbeholdar. Heimel: PBL § 11-9 nr 3.
- h. Rett til veg med snuplass og parkeringsplass, i gangavstand frå naustet, skal dokumenterast og visast på søknad om løyve til tiltak. Heimel: PBL § 11-9 nr 5.
- i. Storesund har eigne føresegner knytt til føresegnområde 8.

7. Kombinert formål for anlegg og bygg

- a. Formålet gjeld ulike kombinasjonar av bustad, næring, offentleg privat tenesteyting og naust.
- b. Kombinert formål på Gangstøgarden er knytt til gjennomføringssone H810_9. Formålet er ein kombinasjon av næring og bustad.
- c. Kombinerte formål på Misje er knytt til gjennomføringssone H810_35 og H810_36. Formålet er ein kombinasjon av næring, bustad, naust og samferdsle.
- d. Kombinerte formål på Solsvika er knytt til gjennomføringssone H810_37 og H810_38. Formålet er ein kombinasjon av næring, bustad, naust og samferdsle.
- e. Kombinert formål på Syltøyna er knytt til Føresegnområde 10. Formålet er ein kombinasjon av næring og offentleg og privat tenesteyting.

DEL 3 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 11-7 NR 2

1. Veg

- a. Føremålet gjeld eksisterande og framtidige privat og offentlege vegar, gang- og sykkelvegar og fortau. Heimel: PBL § 11-7 nr 2.
- b. Kraft- og teleleidningar skal leggjast i jordkabel der det er mogleg i samband med veg- og bustadutbygging. Heimel: PBL § 11-10 nr 2.



- c. Vegane skal plasserast i terrenget på ein måte som reduserer skjeringar/fyllingar til eit minimum. Heimel: PBL § 11-9 nr 6.

2. Hamn

- a. Føremålet gjeld private og offentlege hamner. Heimel: PBL § 11-7 nr 2.
- b. Det kan etablerast gjestehamn innanfor formålet. Denne hamna skal ikkje nyttast som småbåthamn med faste plassar. Heimel: PBL § 11-9 nr 3.
- c. Ein del av hamna skal tilpassast for mindre båtar, for å sikra tilgang til beredskapsbåtar. Heimel: PBL § 11-10 nr 2.

3. Parkering

- a. Føremålet gjeld større parkeringsanlegg i tilknytning til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. Heimel: PBL § 11-7 nr 2.
- b. Det skal etablerast oppstillingsplass for sykklar i tilknytning til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. PBL § 11-9 nr 6.

DEL 4 – GRØNSTRUKTUR, PBL § 11-7 NR 3

1. Grønstruktur

- a. Føremålet gjeld område for generell grønstruktur. Heimel: PBL § 11-7 nr 3.

2. Friområde

- a. Føremålet gjeld område for grønstruktur – friområde. Heimel: PBL § 11-7 nr 3.
- b. Tiltak som fremjar friluftslivet er tillate. Desse tiltaka må ha allmenn tilgang og bruksrett.
- c. Det skal takast særleg omsyn til lokalt friluftsliv. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 6.

3. Turdrag

- a. Turdrag er areal opparbeida som ein gjennomgåande offentleg tilgjengeleg turveg, med standard opp til gang- og sykkelveg. Heimel: PBL § 11-7 nr 4.

DEL 5 – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, PBL 11-7 NR 5

1. Felles føresegner for Landbruks-, natur- og friluftsområde

- a. Eksisterande bygg kan haldast ved like, og gjenreising etter brann eller naturskade er tillate. Rehabiliterte og gjenreiste bygg kan ha inntil same storleik som opphavleg bygg. Opphavlege bygningskonstruksjonar og detaljer skal søkast bevart. Naust skal ikkje omdisponerast til bustad/fritidsbustad. Heimel: PBL § 11-9 nr 6
- b. Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
- c. Ny utbygging skal lokaliserast i tilknytning til eksisterande avkjørsle mot offentleg veg. Dersom eksisterande avkjørsle ikkje er tilfredstillande etter gjeldande vegnormal, skal avkjørsla

utbetrast før det kan gjevast løyve til nye bustadeiningar. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.

- d. Det skal ikkje utførast tiltak på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet. Dette gjeld også for tilkomstveg. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.

2. Landbruks-, natur og friluftsområde

- a. Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar. Heimel: PBL § 11-7 nr 5, bokstav a.
- b. Funksjonell strandsone er byggjegrænse i landbruks-, natur-, og friluftsområde. Heimel: PBL § 11-9 nr 5.
- c. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytning til tunet (Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet):
- 1) Tiltak etter PBL. § 20-1, 1. ledd, bokstav c.
 - 2) Tiltak som kjem inn under PBL. §§ 20-2, 20-3 og 20-4.
 - 3) Etablering av vass og kloakkanlegg.
- Heimel: PBL § 11-11 nr 1.
- d. 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. Heimel: PBL §§ 1-8 og 11-11 nr. 4.
- e. Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknytning til gardstunet. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 1.
- f. Minste uteopphaldsareal (MUA) er 250m² per bustadeininga. Heimel: PBL § 11-9 nr 5.

3. LNF-Spreidd bustadbygging

- a. Føremålet gjeld spreidd bustadbygging med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering. Heimel: PBL § 11-7 nr 5, bokstav b.
- Bustadtypen innanfor LNF-spreidd skal vera bustadhus med inntil to einingar. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.
- Ei byggjekvote vert utløyst ved frådeling av ei ny bustadtomt eller ved oppføring av ei ny bustadeining. Eventuelle reguleringsplanar innanfor LNF-spreidd tek også av byggjekvotene. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.
- b. På bygd bustadeigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytning til tunet (Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet):
- 1) Tiltak etter PBL. § 20-1, 1. ledd, bokstav c.
 - 2) Tiltak som kjem inn under PBL. §§ 20-2, 20-3 og 20-4.
 - 3) Etablering av vass og kloakkanlegg.
- Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.
- c. Maksimal utnytting i LNF-spreidd:
- 1) Bygd areal (BYA) kan ikkje overstiga 20%.
 - 2) Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av

samla bygd areal (BYA) reserverast minst 50m² for bygging av frittstående garasje pr. bustadeining.

- 3) Etter utbygging skal det vera att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 250m² pr. bustadeininga.

Heimel: Pbl § 11-9 nr 5.

- d. Ved frådeling skal tomter vera minst 1000m². Heimel: PBL § 11-9 nr 5.

- e. Tiltak og utbygging skal vera i tråd med utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd, og maks tal for bustadeiningar i planperioden vert vist i tabellen nedanfor:

Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.

Stadnamn	LNF-spreidd område	Bustadeiningar 2014-2026
Nordre Fjell (Turøyna, Misje, Solsvika, Landro og Vindenes)	A	31
Sekkingstad og Skålvika	B	12
Øyane i Vest (Algrøyna, Langøyna, Lokøyna, Syltøyna)	C	15
Midtre Fjell (Skoge, Åse, Ulveseth, Tveita, Bratten, Nordvika, Nese, Ekren og Fjell)	D	30
Søre Fjell (Kallestad, Trengereid, Dala, Tellnes og Haganes)	E	20
Lie og Ekerhovda	F	30
Fjæreide og Morland	G	8
Geitanger	H	1

DEL 6 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE, PBL § 11-7 NR 6

1. Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde

- Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske. Heimel: PBL § 11-7 nr 6.
- Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, inkludert flytebrygger og kaianlegg. Unntak er areal framfor formål på land som opnar for naustbygging, fortøyning av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett. Heimel: PBL § 11-11 nr. 3.
- Framfor område som opnar for naustbygging på land kan det leggjast til rette for båtplassar, men maks ein pr. naust. Heimel: PBL § 11-11 nr. 3.
- For å unngå at heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/bryggjer/utliggjarar, bør tiltaka samordnas med felles søknad om tiltak. Heimel: PBL § 11-11 nr. 5.

- e. Nye kaiar, bryggje og utliggjarar må sjåast i samanheng med dei eksisterande anlegg, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båtplass pr. naust og at anlegga skal grupperast. Heimel: PBL § 11-11 nr. 5
- f. Bryggjer skal etablerast utan store, irreversible terrenginngrep. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.
- g. Strandsona skal vera tilgjengeleg for allmenta. Heimel: PBL § 11-11 nr. 5.
- h. Akvakulturanlegg/marinbiologisk produksjon i overflata skal ikkje lokaliserast nærare enn 200 meter frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særleg verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Anlegg skal ikkje hindra eller sperre tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. Heimel: PBL § 11-11 nr. 5.

2. Småbåthamn

- a. Ved søknad om utlegging av flytebrygger og småbåtanlegg skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og vidare dokumenterast at verksemda ikkje forureinar omgjevnadene på noko vis. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.
- b. Det skal leggjast til rette for enkel tilkomst til sjø for mjuke båtfartøy som kajakk og kano. Heimel: PBL § 11-11 nr. 5.
- c. Småbåtanlegg skal ha slipp/båtopptrekk. Heimel: PBL § 11-11 nr. 5.
- d. Nye kaiar, bryggje og utliggjarar må sjåast i samanheng med dei eksisterande anlegg, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båtplass pr. naust og at anlegga skal grupperast. Heimel: PBL § 11-11 nr. 5.
- e. Anlegg skal samordnast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/bryggjer/utliggjarar. Slike anlegg skal ikkje vere til hinder for allmenn tilgjenge eller ferdsle langs og i strandsona. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.
- f. Allmenn tilgjenge til sjø skal sikrast. Heimel: PBL § 11-11 nr. 5.
- g. Behov for tilrettelagt tømmeasjon for båtar og bustadilar skal vurderast. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.
- h. Forsvarleg handtering av forureina avfallsstoff i samband med vedlikehald av båtar skal sikrast. Løysing for dette skal leggjast ved søknad om tiltak, og godkjennast av forureiningsmynde i kommunen. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.

3. Ferdse

- a. Føremålet viser farvatnet som ferdsleåre. Heimel: PBL § 11-7 nr 6.
- b. Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk i leia er ikkje tillate. Heimel: PBL § 11-11 nr. 3.

3. Friluftsområde

- c. Føremålet er generelt friluftsområde i sjø og i strandsona. Heimel: PBL § 11-7 nr 6.
- a. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv og ferdsle er ikkje tillate, inkludert flytebrygger og kaianlegg. Heimel: PBL § 11-11 nr. 3.
- b. På badeplassar skal tiltak som krev søknad og løyve etter PBL § 20-1 inngå i reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: PBL § 11-9 nr. 1.

4. Naturområde



- a. Føremålet skal sikra naturverdiane og bevara områda for framtida. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6

5. Akvakultur

- a. Føremålet er akvakulturområde. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6
- b. Tiltak som kan hindra eller forstyrre akvakulturverksemd, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Heimel: PBL § 11-11 nr 5.
- c. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for Hordaland fylkeskommune for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6
- d. Kommunen kan etter eige skjøn krevja reguleringsplan, om tiltaket sin art eller omfang krev nærare retningslinjer/ føresegner. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- e. Dersom produksjonen vert lagt ned eller flyttar, skal ny marinbiologisk produksjon ha førerrett. Ved brukskonflikt skal normalt andre interesser vike. Heimel: PBL § 11-11 nr 5.
- f. I nærleiken av akvakulturområda må det visast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse områda, t. d. større kloakkutslepp, skjelsandoptak eller tiltak som kan hindra tilkomsten til området. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- g. I akvakulturområdet i Nordvika gjeld skal det takast særleg omsyn til elveosen ved installasjonar i sjø. Heimel: PBL § 11-11 nr 3.

6. Fiske

- a. Føremålet er fiske, kaste og låssettingsplass, og gyteområde. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak som kan hindra fiske, kaste og låssetting, og gyte skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Heimel: PBL § 11-11 nr 3.
- c. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: PBL § 11-11 nr 3.

7. Råstoffutvinning

- a. Formålet er område for uttak av skjelsand. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6.

DEL 7 – OMSYNSSONER, PBL § 11-8

1. Faresone -Høgspenn

- a. Innanfor sonene H370_1 – H370_9 høgspenningsanlegg skal plassering av bygningar følgja krava etter regelverket som kjem inn under EI-tilsynslova . Heimel: PBL § 11-8, bokstav a.

2. Faresone -Flystøy

- b. Sone H210_1 er raud flystøysone etter gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging. Heimel: PBL § 11-8, bokstav a.
- c. Sonene H210_2 – Sone H210_4 er gul flystøysoner etter gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging. Heimel: PBL § 11-8, bokstav a.
- d. For godkjente reguleringsplanar vist med omsynssone H900_1 – H900_92 og godkjente byggesøknader skal støygrense på 55dB i gul flystøysone nyttast. Heimel: PBL § 11-8, bokstav a.

3. Gjennomføringszone

e. For områda med omsynssone H810_1 – H810_71 er det krav om samla reguleringsplan.

Særskilte føresegner og rekkjefølgjekrav for områda er vist i tabellen nedanfor:

Heimel: PBL § 11-8, bokstav e.

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_1	Møvika	<ul style="list-style-type: none"> - Samanhengande grønstruktur. - Tilkomst til nærturterreng. 	
H810_2	Bjørøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Heile området skal sjåast i samanheng. - Vestrepollen skal vurderast som tilrettelagt badeplass. - Grønstruktur og allmenn tilgjenge til sjø og badeplass skal sikrast. 	<ul style="list-style-type: none"> - Heilskapleg løysing for veg og parkering. - Tilrettelagt badeplass og friområde. - Båtopptrekk/slipp
H810_3	Trengereid	<ul style="list-style-type: none"> - Eksisterande avkjørsle skal nyttast som tilkomst. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa. 	<ul style="list-style-type: none"> - Snarveg mot Stemmegarden (planID 20110011)
H810_4	Lokøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Båtopptrekk/slipp 	
H810_5	Spjeld	<ul style="list-style-type: none"> - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa. - Parkeringsplass knytt til friluftsområdet. - Snarvegar til/gjennom eksisterande bustadområde. Tilgang til friluftsområde, nærturterreng og Nordsjøløypa . - Kan ikkje regulerast før i siste del av planperioden (2020-2026). - Vurder ei intern utbyggingstakt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Snarveg til/gjennom eksisterande bustadområdet. - Parkering for turgåarar.
H810_6	Spjeld	<ul style="list-style-type: none"> - Fellesinteresser i området. - Parkering for brukarar av grendehuset og i tilknytning til turområde og småbåthamn. - Grønstruktur og allmenn tilgang til sjø. 	<ul style="list-style-type: none"> - Parkeringsplass i tilknytning til grendehus, turområde og småbåthamn.
H810_7	Kolltveit	<ul style="list-style-type: none"> - Tilkomst til nærturterreng. - Eksisterande snarveg/sti skal ivaretakast. 	

H810-8	Møvika	- Utvikling av området skal ikkje hindre tilkomst for eksisterande fritidsbustad i sørvest.	- Friluftsområdet skal tilretteleggast og vere tilgjengelig for allmenta.
H810_9	Gangstøgar den		
H810_9	Knappskog	- Støy- og landskapsanalyse som grunnlag for reguleringsplan.	- Området skal ikkje regulerast før reguleringsplan for ny fylkesveg Fv561 er vedteken.
H810_10	Liaskjæret	- H810_10 og 11 skal sjåast i samanheng.	
H810_11	Liaskjæret	- H810_10 og 11 skal sjåast i samanheng.	
H810_12	Oksen		
H810_13	Landro	- Allmenn tilgjenge til sjø. - Tilpassing til historisk sjøbruksmiljø (sjøbruksmiljø A). - Omsyn til kulturverdiar, med fokus på vern gjennom bruk.	- Parkeringsplass.
H810_14	Valen	- Omsyn til blå-grøn korridor. - Tilkomst til nærturterreng . - Allmenn tilgjenge til sjø.	- Bølgjebrytar
H810_15	Brattholmen /Snekkevik	- Samanhengande og gjennomgåande grønstruktur.	
H810_16	Ebbesvika		
H810_17	Møvika	- Grønstruktur - Tilkomst til nærturterreng og Midtmarka.	
H810_18	Møvika	- Samanhengande grønstruktur frå nord til sør. - Tilkomst til nærturterreng.	
H810_19	Nese		
H810_20	Bjørøyna		
H810_21	Bjørøyna		
H810_22	Bjørøyna		
H810_23	Ebbesvika		
H810_24	Snekkevik	- Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området.	- Heilskapleg plan for teknisk infrastruktur (veg, vatn og avlaup).
H810_25	Straume		
H810_26	Tellnes	- Omsyn til Bjørkedalenvassdraget.	

H810_27	Knarrevik	- Reguleringsplan skal sikra at fasadar og arkitektur med kulturhistorisk verdi vert ivaretekne.	
H810_28	Foldnes		- Kan ikkje regulerast før overordna plan for nordre del av Litle Sotra er vedteken.
H810_29	Foldnes		- Kan ikkje regulerast før overordna plan for nordre del av Litle Sotra er vedteken.
H810_30	Anglavika		- Kan ikkje regulerast før overordna plan for nordre del av Litle Sotra er vedteken.
H810_31	Anglavika		- Kan ikkje regulerast før overordna plan for nordre del av Litle Sotra er vedteken.
H810_32	Våge		- Kan ikkje regulerast før overordna plan for nordre del av Litle Sotra er vedteken.
H810_33	Eide	<ul style="list-style-type: none"> - Krav om områderegulering. - Tiltak i tråd med gjeldande reguleringsplan kan gjennomførast. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa. - Planarbeidet skal vurdere lokalisering av hamn. 	<ul style="list-style-type: none"> - Konsekvensutgreiing (KU) av endra arealformål til næring. - Vegen skal utbetrast fram eller byggast ny fram til Fv211.
H810_34	Turøyyna		
H810_35	Misje	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Misje. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur. 	

H810_36	Misje	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Misje. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur. 	
H810_37	Solsvik	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Solsvika. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonscenter. 	
H810_38	Solsvik	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Solsvika. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonscenter. 	
H810_39	Landro	<ul style="list-style-type: none"> - Vurder gang- og sykkelveg langs planområdet, og vest til Landrovegen, Fv211. 	
H810_40	Angeltveit-sjøen	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Utvikling skal tilpassast og ta omsyn til eksisterande naustmiljø. - Det skal etablerast eitt samla anlegg på den mest tenelege staden innanfor området. - Omsyn til ver- og klimaforhold. - Løyse transport på både land og sjø som anlegget utløyser - Vurdera konflikt med bustadområde, natur- landbruks- og friluftsiinteresser. - Anlegget skal framstå som tenleg for brukarar med tilknytning til området, og tilreisande brukarar. 	
H810_41	Eide	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Båtoptrekk/slipp 	
H810_42	Sekkingstad	<ul style="list-style-type: none"> - Barnehage skal plasserast innanfor området. 	

H810_43	Misje	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Tilpassing til historisk naustmiljø og farlei skal vektleggast. - Straumforholda i sundet skal vurderast før regulering. 	
H810_44	Skålvika		
H810_45	Sekkingstad		
H810_46	Syltøyna		
H810_47	Vindenes	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til friområde og sjø. - Parkeringsplass i tilknytning til friområde. 	
H810_48	Ulveset	<ul style="list-style-type: none"> - Gjennomgåande grønstruktur - Tilkomst til nærturterreng og Midtmarka. 	
H810_49	Ulveset	<ul style="list-style-type: none"> - Gjennomgåande grønstruktur - Tilkomst til nærturterreng og Midtmarka. 	
H810_50	Åse		
H810_51	Åse	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge - Båtopptrekk/slipp 	
H810_52	Ekren		
H810_53	Fjellspollen		
H810_54	Trengereids pollen	<ul style="list-style-type: none"> - Behovsanalyse knytt til båtplassar før oppstart av regulering. - Sjåast i samanheng med allereie regulert småbåthamn. 	
H810_55	Trengereid	<ul style="list-style-type: none"> - Det skal planleggast for ein meir konsentrert bustadtype, då området ligg nært opp til kommunesenteret i Sund. - Tilkomst må sjåast i samanheng med utviklinga i Sund. - Gjennomgåande grønstruktur. - Tilkomst til nærturterreng. - Eksisterande stiar skal ivaretakast. 	Området skal ikkje regulerast før reguleringsplan for ny fylkesveg Fv555 er vedteken.
H810_56	Tellnes		
H810_57	Tellnes	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Båtopptrekk/slipp 	
H810_58	Ekerhovd		
H810_59	Døsje	<ul style="list-style-type: none"> - Plassering av tiltak og avgrensing av næringsareal må tilpassast VA-buffer og avlaupssoner. 	
H810_60	Bildøypollen	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Båtopptrekk/slipp 	
H810_61	Valen	<ul style="list-style-type: none"> - Tilkomst til nærturterreng. 	

H810_62	Arefjord	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Båtopptrekk/slipp - God løysing for parkering 	
H810_63	Fjell Gard	<ul style="list-style-type: none"> - Krav om områderegulering. - Utvikling med omsyn til historia knytt til staden. - Utnytte Fjellvassdraget og kulturlandskap som kvalitetar i planlegginga. - Heilskapleg planlegging av eksisterande og framtidige funksjonar. 	
H810_64	Sekkingstad		<ul style="list-style-type: none"> - Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.
H810_65	Eide	<ul style="list-style-type: none"> - Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området. 	<ul style="list-style-type: none"> - Heilskapleg plan for tilknytning til offentleg vatn og avlaup.
H810_66	Landro nordvest		
H810_67	Kårtveit		<ul style="list-style-type: none"> - Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.
H810_68	Kårtveit		<ul style="list-style-type: none"> - Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.
H810_69	Landro sør	<ul style="list-style-type: none"> - Tilkomst til nærturterreng. - Vurder ei intern utbyggingstakt. 	
H810_70	Fjell		
H810_71	Landro nordaust		
H810-73	Kolltveit		
H810-76	Kolltveit		

*Rekkjefølgjekrav skal knytast til bruksløyve ved oppføring av tiltak.

f. For områda med omsynssone H810_74 – H810_75 er det krav om kommunedelplan.

H810_74 :

- Sona omfattar området som vil kunne verte omfatta av planarbeidet for framtidig næringsutvikling.
- Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- Tiltak i samsvar med gjeldande plan kan gjennomførast.
- Planstrategien fastset oppstart av planarbeidet

H810_75 :

- Sona omfattar nordre Litle Sotra
- Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- Tiltak i samsvar med gjeldande plan kan gjennomførast.
- Planstrategien fastset oppstart av planarbeidet

Særskilte føresegner er vist i tabellen nedanfor:

Gjennomførings-soner	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering
H810-74	Vindeneskvarven	<ul style="list-style-type: none"> - Behovsanalyse, næring, skal vera utarbeida før oppstart av arbeidet med kommunedelplan. - Det skal sikrast ei heilskapleg utvikling av næringsområde med utgangspunkt i eit nasjonalt eller regionalt behov. - Samferdsel og Infrastruktur. - Det vert ikkje opna for bustad i tilknytning til næringsutvikling. - Det skal takast særskilt omsyn til friluftsliv, kulturmiljø og kulturminne - Automatisk freda fornminne. - Eksisterande bustadstruktur på Vindenes skal vidareførast.
H810-75	Litle Sotra nord	<ul style="list-style-type: none"> - Friluftsliv og nær-turterreng. - Overordna plan for teknisk infrastruktur. - Sosial infrastruktur - Utbyggingsmønster og utbyggingstakt. - Fortettingspotensiale i eksisterande busetnad. - Vurdere transformasjon fritidsbustad til bustad.

Heimel: PBL § 11-8, bokstav e.

4. Omsynssone friluftsliv og grønstruktur

a. I sonene H530 og H540 er friluftsliv og natur særskilte viktige interesser. I desse områda skal naturkvalitetar og verdiar knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar.

Heimel: PBL § 11-8, bokstav c

b. Sonene skal sikra levande og samanhengande natur- og kulturlandskap for framtida.

c. Tradisjonell landbruksdrift er viktig for å oppretthalda landskapskvalitetane i områda.

d. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: PBL § 11-8, bokstav c.



- e. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: PBL § 11-8, bokstav c.
- f. Tiltettegging for friluftsliv og landbruk i samsvar med arealformålet kan tillatast innanfor sonene dersom viktige økologiske funksjonar vert oppretthaldne . Heimel: PBL § 11-8, bokstav c.
- g. Midtmarka (H540_10), Foldnesmarka (H540_5) og Liatårnet (H540_20) er dei store samanhengande utmarksareala i kommunen. Heimel: PBL § 11-8, bokstav c.
- h. Tiltak som er i strid med arealformålet og omsynet til friluftsliv er ikkje tillate. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. Heimel: PBL § 11-8, bokstav c.

5. Bevaringssone naturmiljø

- a. Sona H560_1 - Fjellvassdraget skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og sikrar levestad for planter og dyr. Denne føresegna gjeld likevel ikkje for byggverk som står i nødvendig samheng med vassdraget, eller der det trengs opning for å sikre tilgang til vassdraget. Heimel: PBL § 11-11 nr. 5 og Vassressurslova (VRL) § 11.

6. Bevaringssone kulturmiljø

- a. For bevaringssone kulturmiljø H570_1 og 3 Storasund og Landro skal tiltak utformast og lokalisert slik at dei sikrar det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur.
- b. For bevaringssone kulturmiljø H570_2 Knarrevika skal tiltak utformast og lokalisert slik at dei sikrar kulturmiljøet knytt til Fjell sin tidlige industrihistorie. Heimel: PBL § 11-8, bokstav c.

7. Sikringsone drikkevasskjelde

- a. Felles føresegner for klausulerte drikkevassone H110_1 – H110_3:
 - 1) Aktivitet knytt til etablering og vedlikehald av anlegg for vassverket er tillate.
 - 2) Bading for menneske og dyr, og vassport er ikkje tillate.
 - 3) Fiske er tillate for grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, og for oppsittjarar med tinglyst rett til fiske.
 - 4) Fritidsaktivitetar eller næringsverksemd som inneber å slå leir, stemner/samlingar, bruk av båt og liknande er ikkje tillate.
 - 5) Det er ikkje tillate å setja opp telt eller slå leir innanfor nedbørsfeltet. Riding, og anna ferdsle skal ikkje føra til fare for forureining av vasskjelda. Hundar skal haldast i band.
 - 6) Avføring frå hundar og hestar i nedbørsfeltet samlas opp og fjernast frå verkeområdet.
 - 7) Militærøving er ikkje tillate.
 - 8) Lagring og/eller deponi av gjenstandar, avfall, slam eller liknande som kan koma til å forureina vasskjelda, er ikkje tillate. Dette gjeld også for oljeprodukt og stoff/kjemikalier .
 - 9) Lagring, deponi og bruk av pesticid (plantevernmiddel) i fareklassane «svært giftig», «giftig» og «Helseskadelig» er ikkje tillate. Kommunen kan gi dispensasjon frå forbodet etter ei konkret vurdering av produkt og bruk.

- 10) Nydyrking av landbruksareal er tillate, men skal ikkje føra til vesentleg auka forureining i Kjørelen.
- 11) Gjødning kan brukast i landbruksverksemd, etter godkjenning frå kommunen.
- 12) Jakt i nedbørsfeltet må ikkje føra til risiko for forureining av vasskjelda. Slakting kan utførasi ei avstand på minst 50 m frå vatn og tilløp. Avfall skal straks samlas opp og fjernast frå nedbørsfeltet.

Heimel: PBL § 11-8, bokstav d.

b. Føresegner for Kjørelen og nedbørsfeltet til Kjørelen i sone H390_1:

- 1) Påbygg/endringar av bustader tilknytt kommunalt avløp, eller der avlaupet vert ført ut av nedbørsfeltet er tillate.
- 2) Regulering av nye område for bustader, fritidsbustader og næringsformål er ikkje tillate.
- 3) Oppføring av nye bustader er tillate dersom avlaupsvatnet vert ført ut av nedbørsfeltet.
- 4) Oppføring og/eller endring av bustad og driftsbygning på gardsbruk, skal vurderast særskilt ut i frå tilhøva rundt nedbørsfeltet.
- 5) Oppbygging etter brann og naturskade er tillate.
- 6) Sanitæravlaup (avlaup frå vassklosett, kjøkken, bad, vaskerom o.l.) skal førast ut av nedbørsfeltet. Det gjeld også for eksisterande busetnad.
- 7) Gråvatn (sanitæravløp som ikkje inneheld avlaup frå klosett) kan infiltrerast til grunnen etter godkjenning frå kommunen.
- 8) Tømming av privet/do er ikkje tillate.
- 9) Stoff/kjemikalier nytta i hushald eller landbruk er tillate, men skal sikrast for å ikkje forureine vasskjelda.
- 10) Husdyrgjødning kan spreidast i samsvar med «Forskrift om gjødselvarer mv. av organisk innhav», men ikkje nærare strandlinja enn 20 meter, eller 20 meter frå bekkar når terrenget vert drenert mot bekk.
- 11) Talet på husdyr som er tillate i nedbørsfeltet, er avgrensa av produksjonsarealet og spreiearealet som kommunen har fastsett.
- 12) Gardsbruk som har beiterett for sau kan nytta området i same omfang som før.
- 13) Beiting, riding, og annen ferdsel av husdyr skal ikkje føra til forureining av vasskjelda.
- 14) Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppsitjarar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vassverkseigarane kan nytta robåt i sone 1. Grunneigarlaget har også løyve til å driva kontrollert utleige av inntil 5 robåtar.
- 15) Robåtar kan ha firetakts påhengsmotor med inntil 10 hk eller elektrisk motor i sone 1.
- 16) Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate i sone 1.
- 17) Det er ikkje lagt særskilte restriksjonar på aktivitetar i sone 2. Større arrangement (meir enn 50 deltakarar) som inneber å slå leir og/eller bruka båt, krev løyve frå kommunen.
- 18) Fiske er berre tillate ved kjøp av fiskekort frå grunneigarlaget i sone 1.
- 19) Fiske er tillate i sone 2.

Heimel: PBL § 11-8, bokstav d.



- c. Særskilte føresegner for Fjæreidevatnet og nedbørsfeltet til Fjæreidevatnet i sone H390_2:
- 1) Det er ikkje tillate å føra opp nye bustader, byggje på eller å endra bustader i nedbørsfeltet (jf. ekspropriasjonsløyve av 1987 og skjønn av 1992).
 - 2) Talet på husdyr som er tillate i nedbørsfeltet er avgrensa av talet på beitedyr pr. 1984 (jf. skjønn av 1992).
 - 3) Arrangement med start og slutt utanfor nedbørsfeltet er tillate etter løyve frå vassverkseigar.
 - 4) Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppsitjarar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vassverkseigarane kan nytta robåt. Bruk av forbrennings motor er ikkje tillate.
 - 5) Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate.

Heimel: PBL § 11-8, bokstav d.

8. Sikringszone VA-buffer

- a. Sonene H190_1 – H190_5 skal sikre at avlaupsområde ikkje smeltar saman. Innanfor sonene er det ikkje tillate med nye tiltak som fører til utsleppsløyve eller tilkopling til offentleg vatn og avlaup. Heimel: PBL § 11-8, bokstav d.

9. Bandleggingszone for regulering etter plan- og bygningslova (pbl):

- a. Sonene H710_1 og H710_2 bandlegg arealet i påvente av regulering etter pbl. Arealet skal vurderast som erstatningsareal for golfbana på Kolltveit, i samband med bygging av Sotrasambandet. Heimel: PBL § 11-8, bokstav d.

10. Bandleggingszone - naturvern

- a. H720_1 – er naturreservert, bandlagt etter anna lovverk. Heimel: PBL § 11-8, bokstav d.

11. Detaljzone

- a. I områda som ligg innanfor detaljzoner H900_1 – H900_92 for vidareføring av reguleringsplan skal reguleringsplanar framleis gjelda. Heimel: PBL § 11-8, bokstav f.
- b. Reguleringsplanar skal supplerast av kommuneplanen sine føresegner der tilsvarande tema ikkje er handsama i reguleringsplanane. Heimel: PBL § 11-8, bokstav f.

12. Vidareføring av Kommunedelplan

- a. Kommunedelplan for Straumeområdet 2005-2018 (planID 20060044)
- b. Kommunedelplan for Bildøyna/Sotra kystby 2013-2024 (planID 20080019)
- c. Kommunedelplan for Ågotnes 2013-2024 (planID 20070034)
- d. Kommunedelplan Sotrasambandet Rv 555 fastlandssambandet Kolltveit – Storavatnet parsell Kolltveit - Bergen grense (planID 20050021)
- e. Kommunedelplan Sotrasambandet, delprosjekt 2, Rv 555 Kolltveit – Austefjord (planID 20050022)
- f. Kommunedelplan Sotrasambandet, delprosjekt 3, Rv 561 Kolltveit – Ågotnes (planID

20050023)

13. Føresegnsoner

Føresegnsoner	Stadnamn	Særskilte krav knytt til tiltak i området
1	Kallestad	- Allmenn tilgjenge til sjø.
2	Langøyana	- Allmenn tilgjenge til sjø.
3	Syltøyana	- Etablering av næringshage for lokalisering av små verksemder kan vurderast
4	Sekkingstad	- Tiltak skal ivareta eksisterande sjøbruksmiljø og fasadar med kulturhistorisk verdi.
5	Knappskog	- Allmenn tilgjenge til sjø.
6	Turøyana	- Det er ikkje tillate med sprenging av skrent mot sjø. - Etablering av bryggje langs strandlina er tillate, så lenge dette ikkje fører med seg endringa av terreng/berg.
7	Geitanger	- Dokumentera parkeringsplass på Store Sotra eller Litle Sotra.
8	Storasund	- Tiltak skal ta omsyn til og fremja kulturhistoria knytt til kystkultur. - Det skal ikkje førast opp nye bustader. - Mindre tiltak etter PBL. § 20-2, bokstav a, er tillate for eksisterande bustader.
9	Brattholmen kai	- Aktuelt område for etablering av gjestehamn.