



Føresegner og retningslinjer

Kommuneplan for Kvinnherad 2018 - Arealdelen

Vedteken av kommunestyret 22.03.2018

Planident: 1224 20140002

Arkiv: 2012/2984



KVINNHERAD
K O M M U N E

Innhold

| | | |
|-------|--|----------|
| 1. | Innleiing | 5 |
| | Verknader av planen | 5 |
| | Om føresegner | 5 |
| | Om retningslinjer | 5 |
| | Ordforklaringar og forkortingar | 5 |
| 2. | Generelle føresegner og retningslinjer | 7 |
| 2.1. | Generelt | 7 |
| 2.2. | Forhold til andre planar | 7 |
| 2.3. | Plankrav m.m. | 9 |
| 2.4. | Utarbeiding reguleringsplanar | 10 |
| 2.5. | Rekkefølgekrav denne kommuneplanen | 11 |
| 2.6. | Utbyggingsavtalar | 11 |
| 2.7. | Risiko- og sårbarhet | 11 |
| 2.8. | Støy | 12 |
| 2.9. | Stormflo | 12 |
| 2.10. | Universell utforming | 12 |
| 2.11. | Tilpassing og tomtestørleik | 12 |
| 2.12. | Byggegrense langs sjø og vassdrag | 13 |
| 2.13. | Flytande konstruksjonar | 13 |
| 2.14. | Leike-uteareal | 13 |
| 2.15. | Avkøyrslar og tilkomst | 14 |
| 2.16. | Parkering | 14 |
| 2.17. | Klima og energi | 15 |
| 2.18. | Estetikk | 15 |
| 2.19. | Natur | 15 |
| 2.20. | Friluftsliv | 16 |
| 2.21. | Kulturminne og kulturmiljø | 16 |
| 2.22. | Mineralressursar | 16 |
| 2.23. | Ureina grunn | 16 |
| 3. | Bygningar og anlegg, jf. pbl. § 11-7 nr. 1 | 17 |
| 3.1. | Bustader | 17 |
| 3.2. | Fritidsbustader | 17 |



| | | |
|-------|---|----|
| 3.3. | Sentrumsføremål | 18 |
| 3.4. | Offentleg eller privat tenesteyting | 18 |
| 3.5. | Fritids- og turistføremål..... | 18 |
| 3.6. | Råstoffutvinning | 19 |
| 3.7. | Næringsføremål..... | 19 |
| 3.8. | Idrettsanlegg..... | 20 |
| 3.9. | Andre typar bygningar og anlegg – naust..... | 20 |
| 3.10. | Grav- og urnelund | 20 |
| 4. | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. pbl. § 11-7 nr. 2 | 21 |
| 4.1. | Veg | 21 |
| 4.2. | Farlei | 21 |
| 4.3. | Energi..... | 21 |
| 4.4. | Hamn..... | 21 |
| 4.5. | Parkering..... | 21 |
| 5. | Grønstruktur jf. pbl. §11-7 nr. 3 | 21 |
| 5.1. | Friområde | 21 |
| 6. | Landbruks-, natur- og friluftsområde jf. pbl. § 11-7 nr. 5 | 21 |
| 6.1. | Felles føresegner (felles for LNF og LNFS) | 21 |
| 7. | Landbruks-, natur- og friluftsområde for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar (LNFS-område) jf. pbl. § 11-11 nr. 2..... | 23 |
| 7.1. | Felles føresegner for LNFS | 23 |
| 8. | Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone jf. pbl. § 11-7 nr. 6..... | 27 |
| 8.1. | Felles føresegner | 27 |
| 8.2. | Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone..... | 27 |
| 8.3. | Småbåthamn..... | 28 |
| 8.4. | Hamn..... | 29 |
| 8.5. | Akvakultur..... | 29 |
| 8.6. | Område for kombinert føremål , akvakultur, friluft og ferdsle (VKA)..... | 30 |
| 8.7. | Friluftsføremål i sjø..... | 30 |
| 8.8. | Drikkevatn..... | 30 |
| 8.9. | Kombinerte føremål (BKB-06-01)-Uskedal(Næring/bustad) (Eik) og Bn31 (private offentleg tenesteyting/bustad) | 30 |
| 9. | Omsynssoner jf. pbl. § 11-8..... | 31 |
| 9.1. | Sikringssone – Drikkevasskjelde – H110..... | 31 |



| | | |
|-------|---|----|
| 9.2. | Støysone – H210 | 31 |
| 9.3. | Faresone – Høgspent – H370..... | 31 |
| 9.4. | Faresone – Ras – H310..... | 31 |
| 9.5. | Faresone – Flaum – H320 | 31 |
| 9.6. | Faresone – Brann/eksplosjonsfare H350..... | 31 |
| 9.7. | Omsynssone – Friluftsliv – H530 | 32 |
| 9.8. | Omsynssone – Naturmiljø – H560 | 32 |
| 9.9. | Omsynssone – Bevaring kulturmiljø – H570..... | 32 |
| 9.10. | Føresegnssone - #..... | 32 |
| 9.11. | Bandleggingssone – Naturvernområde – H720..... | 33 |
| 9.12. | Bandleggingssone – Automatisk freda kulturminner – H730..... | 33 |
| 9.13. | Bandleggingssone – Bandlegging etter andre lover – H740..... | 33 |
| 9.14. | Detaljeringssoner (jf. pbl. § 11-8 f) – H910 (Drøft med FM)..... | 33 |
| 9.15. | Gjennomføringsssone – H810 | 33 |
| 9.16. | Bandleggingssone for regulering eller plan- og bygningslova | 33 |

1. Innleiing

Verknader av planen

Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan og bygningslova (pbl.) § 11-5. Kommuneplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, jf. pbl. 11-6.

Om føresegner

Føresegner til kommuneplanen er saman med plankartet juridisk bindande og skal ved handsaming av tiltak og planar utgjera heimelsgrunnlag for vedtak (jf. pbl. §§ 11-6, 11-9, 11-10 og 11-11). Dei er delte inn etter arealføremål og omsynssoner.

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

Om retningslinjer

Retningslinjer til kommuneplanen er ein del av planomtalen og er gjevne som ei utdjuing av føresegnene og/eller plankartet. Dei viser korleis kommunen vil bruka føresegnene ved handsaming av søknad om utbygging i kommunen. Planomtalen og retningslinjene med konsekvensutgreiing og Ros-analyse er rettleiande og gjev ikkje heimel for vedtak i seg sjølv. Dei representerer kommunen sine ønsker for utviklinga i planperioden og skal leggjast til grunn i arealplanlegging og byggesakshandsaming.

Ordforklaringar og forkortingar

Kommuneplanen sin arealdel gjer hovudtrekka i korleis areala skal nyttast og vernast; kva viktige omsyn som skal liggja til grunn ved disponering av areala og korleis areala skal disponerast samla for å oppnå måla for samfunnsutviklinga.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og ei planforklaring med konsekvensutgreiing (KU) med risiko og sårbarheitsanalyse (ROS), jf. pbl. § 4-2, 2. ledd og § 4-3, 1. ledd. Ein vedteken plan skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning, jf. § 1-5, og så er kommuneplanen sin arealdel bindande for framtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-6.

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

Områderegulering er ei planform som kan utarbeidast av kommunen etter krav i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen etter forholda finn det naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ta vare på verneomsyn eller for å leggje til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områdeplan er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlate til andre mynde eller private å utarbeide forslag til områderegulering.

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

Konsekvensutgreiing (KU) skal sikre at omsynet til miljø og samfunn vert vurdert under førebuinga av planar og tiltak, og når det vert teke stilling til om og på kva vilkår planar eller tiltak kan gjennomførast.

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

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

Naudsynte tiltak i landbruket er definert som i rettleiaren «Garden som ressurs» (H-2401).

| | |
|-----------|--|
| 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 òg overbygd areal og parkeringsareal rekna med. Skal reknast i m ² . Definisjonen i TEK skal leggjast til grunn. |
| %-BYA | Skildrar det prosentvise forholdet 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 òg ope overbygd areal og parkeringsareal på tomta rekna med. Skal reknast i m ² . 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 ² . 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 arealføremål 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 arealføremål eller omsynssoner som vert vedteke for første gang i denne planen. Kategorien omfattar òg byggeområde som skifter arealføremål i denne planen og byggeområde som går attende til landbruks-, natur- og friluftsområde. |

2. Generelle føresegner og retningslinjer

2.1. Generelt

2.1.1. Ved planlegging og utbygging av byggeområde og område for spreidd utbygging skal det takast omsyn til born og unge sine interesser, jordvern, ålmenne friluftsiinteresser, viktige landskapskvalitetar, viktige leveområde for planter og dyr, eksisterande vegetasjon, terreng og rasfare. 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).

2.2. Forhold til andre planar

2.2.1. I føresegnsoner merka med #B_ og løpenummer i plankartet, skal kommuneplanen gjelda framføre reguleringsplan ved motstrid. Reguleringsplanar med føresegnsonen #B_ er lista opp under:

| | |
|----------|--|
| 19650001 | Troåsli bustadfelt |
| 19720001 | Korsneset, Uskedal |
| 19730001 | Viken, Helvik |
| 19740001 | Porsvik, Valen |
| 19750002 | Skorpo, Nordre del av gnr. 132 bnr 2 |
| 19750003 | Eidsmarka |
| 19760002 | Sandvoll, 239/1, 4, 6 m.fl. |
| 19780004 | Nedre Valen sentrum – Del av gnr. 185 og 186 |
| 19780005 | Eidsmarka B, Halsnøy |
| 19780007 | Børnes, Uskedalen |
| 19780013 | Strandplan, Hatlestrand – Segltangen gnr. 27/2 |
| 19800001 | Skeishagen, Rosendal |
| 19820008 | Neslia industriområde |
| 19820011 | Skorpo, gnr. 132 m.fl. |
| 19850007 | Kyrkjevågen, Ølve gnr. 14 Bnr 1 |
| 19870002 | Uskedalen sentrum |
| 19980002 | Dimmeslvik forretningssenter del Gnr. 112 |
| 20030026 | Nedre Akسدal – Borgundøy |
| 20040017 | Herøysund 135/6, 32, 33 |
| 20060014 | Reguleringsplan -144/197 – Bekkenes Eigedom AS |

2.2.2. Tidlegare stadfesta/eigengodkjende arealplanar som er vist i plankartet med detaljeringssone H910_ løpenummer, skal gjelda uendra. Reguleringsplanar med detaljeringssone H910_ er lista opp under:

| | |
|----------|--|
| 19800003 | Handeland, Sandvoll Gnr 240 (Sandvoll B) |
| 19810002 | Gang-/sykkelveg Porsvik – Valen sentrum |
| 19810011 | Hyttefelt, Haukås – Varaldsøy Gnr. 172 |
| 19820012 | Reset, Teigen del av gnr. 187 |
| 19910001 | Vangshaugane, Rosendal |
| 19920011 | Lundsmarka, Omvikedalen |
| 19920014 | Gang og sykkelsti Neslia-Rosendal (plan A+B) |
| 19920015 | Gang og sykkelsti, Seim-Rosendal |
| 19930002 | Del av Eikeland, Valen (Solfeng) Del av Gnr 186 Bnr 5-178-225 |
| 19950001 | Baroni veg FV53 |
| 19950002 | Reguleringsplan - FV 49 - Ænes-Austrepollen - Statens vegvesen |
| 19950003 | Reguleringsplan - FV 49 - Austrepollen – tunnelpåslag |
| 19980008 | FV 60 Sæbøvik – Tofte |
| 19990003 | Åkrelie – Varaldsøy |

| | |
|----------|--|
| 19990004 | Kirkhus/Boland |
| 20020019 | FV 48 - FV 44 – Husnes |
| 20030005 | Eidsmarka 2, Halsnøy |
| 20030009 | Del av gnr. 193 bnr. 2 - Heio – Sæbøvik |
| 20030011 | Sæbøvik gnr. 193 bnr. 9 |
| 20030020 | Ospelund bustadfelt – Uskedal |
| 20040007 | Skytebane - Høylandsbygd - Halsnøy - 198/1 |
| 20040009 | Privat bebyggelsesplan. Rosendal – 89/18 L.A. Flatland |
| 20050001 | Reguleringsplan - Jondalstunnelen, samt veg mellom Nordrepollen og Austrepollen - Kvinnherad - Hordaland vegkontor |
| 20050013 | Hyttefelt Fjellhaugen grunneigarlag - 251/1 og Asbjørn Fjellhaugen - 251/5 |
| 20050020 | Bebyggelsesplan 60/4, Sveinung Sandvik , Mauranger |
| 20050021 | Hyttefelt Svoldal - Løfallstrand - 66/1 |
| 20050025 | Lyngbakken - Valen - Gnr 185 Bnr 2 m.fl |
| 20050028 | Reguleringsendring - Eplehagen - Valen 185/4 & 186/1,2 |
| 20060001 | RV 48 - Gjermundshavn - Havnerås |
| 20060002 | RV 48 - Løvfallstrand – Årsnes |
| 20060013 | Reguleringsplan - Trafikksikring Rv. 48 Sandvoll |
| 20060015 | Reguleringsplan for 144/200-Borvika Husnes |
| 20070001 | Trafikksikring rv 48 Erslandsmarka |
| 20070005 | Trafikksikring fv 60 Sæbøvik – Ranavik |
| 20080005 | Fitjaheio – Dimmelsvik |
| 20090001 | Reguleringsplan - Barnehage - Rosendal - Jensajordet - Del av 82/5 |
| 20090004 | Reguleringsplan for Opsangervegen – Husnes |
| 20100003 | Detaljreguleringsplan - massedeponi Jondalstunnelen - Mauranger - Statens vegvesen |
| 20110002 | Detaljreguleringsplan for bustad/hytteområde Fatland - Del av 206/1 – Halsnøy |
| 20110004 | Detaljreguleringsplan for bustadfelt nedre Halsabrotet sør - 122/8 - Uskedalen - Kvinnherad Bygg AS |
| 20110018 | Detaljreguleringsplan - deler av 5/1 - Fritidsbustader Presthus – Ølve |
| 20110021 | Detaljreguleringsplan for deler av gnr. 63, bnr. 1-10 - Fv 551 Furuberg bru – Mauranger |
| 20120009 | Detaljreguleringsplan for del av 122/1 og 2 - bustadfelt Halsabrotet – Uskedalen |
| 20120010 | Detaljreguleringsplan for gnr. 163, bnr. 1, 4, 14 og 15 - Akvakulturanlegg Øyarhamn – Varaldsøy |
| 20120019 | Detaljreguleringsplan for Lundarhegni Naturpark - del av 33/2 - Eikeland –Hatlestrand |
| 20120031 | Detaljreguleringsplan for del av 40/1,3, 12 og 13 - Bustader på Hauge/Hamnarås vest – Hatlestrand |
| 20130006 | Detaljreguleringsplan for 188/5,9 og 187/21,25 - bustad – Sunde |
| 20140004 | Detaljreguleringsplan for deler av 73/1 - endring av avkøyrsløse til bustad |
| 20160005 | Detaljreguleringsplanendr. for del av 157/2mfl. - naust, kai og båtopptrekk på Hammarhaug – Ølve |
| 20160012 | Detaljreguleringsplan for del av 143/26, 150, 163 og 175 - Husnes kyrkjegard |

2.2.3. Vedtekne/eigengodkjende reguleringsplanar som ikkje er nemnt over i punkt 2.2.1 og 2.2.2, skal gjelda saman med kommuneplanen og er merka med føresegnsoner #A_ og løpenummer i plankartet.

Ved motstrid gjeld kommuneplanen framføre reguleringsplanar merka med føresegnsoner #A. Kommuneplanen utfyller eldre reguleringsplanar der tema ikkje er handsama i reguleringsplan, slik som fastsetting av byggegrense mot sjø.

Der detaljar i reguleringsplanen viser føremål som naturleg høyrer til hovudføremålet som til dømes grønstrukturar, leikeareal, vegar eller parkbelter/bufferzoner i næringsområde, gjeld desse framføre kommuneplanen.

2.3. Plankrav m.m.

2.3.1. 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. 1). Område som er omfatta av plankrav, er viste som omsynssoener; gjennomføringssoner, H810 i plankartet med omriss, skravur og nummerering (H810_løpenummer) (jf. pbl. § 11-8, bokstav e).

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

2.3.3. I byggeområde med krav om felles planlegging kan det gjerast unnatak frå plankravet for eksisterande bygde bustadeigedomar eller fritidseigedomar og gjevast løyve til tiltak etter pbl. § 20-3 og mindre tiltak etter pbl. § 20-4 når samla utbygging er innafor dei grensene og krava som er fastsette nedanfor:

- Tiltak må ikkje vere i strid med byggegrense mot sjø fastsett i kommuneplanen.
- Utnytting for bustadeigedom, %-BYA, skal ikkje overstige 30 %. Om det ikkje er bygd garasje samstundes med bustaden, skal det ved utrekning av BYA reserverast minst 36 m² for bygging av frittståande garasje. Etter bygging skal det vera att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bustadeining.
- Bygningar på bustadeigedom skal til saman ikkje overstige BRA 400 m².
- Bygningar på bustadeigedom skal til saman ikkje overstige BYA 250 m².
- Utnytting for fritidseigedom, %-BYA, skal ikkje overstige 30 % (jf. pbl. §11-10 nr. 1 og 2).
- Bygningar på fritidseigedom skal til saman ikkje overstige BRA 150 m².
- Bygningar på fritidseigedom skal til saman ikkje overstige BYA 100 m².
- Maksimal mønehøgda for bustader og fritidsbustader er 9,0 m. Høgda vert målt frå lågaste del av terreng i forhold til gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygningen (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opp til 200 m² 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 tillast om dei er til hinder for framtidig regulering og forholdet til evt. undersøkingsplikt etter kulturminnelova må vere avklart (jf. pbl. § 11-10 nr. 1).
- Tilsvarande grenser og krav som i punktet ovanfor gjeld òg for nye bustadhus i byggeområde utan plankrav. På eigedomar med byggeområde der det er plass til meir enn to bueiningar, vert det krav om reguleringsplan jf. pbl. § 12.

2.4. Utarbeiding reguleringsplanar

2.4.1. Reguleringsplanar skal vise byggegrenser/-høgder for bygningar. Vegar, plassar og grøntområde skal påførast høgdekoter som illustrasjonsplan (jf. pbl. § 11-9 nr. 1). Bygningar kan visast som illustrasjon på illustrasjonsplanen.

2.4.2. Ved utarbeiding og godkjenning av reguleringsplan og ved vurdering av tiltak skal det leggjast særleg vekt på universell utforming, born og unge sine interesser, folkehelse, 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).

2.4.3. Ved utarbeiding av reguleringsplanar, skal det vurderast om det skal setjast byggjegrænse mot vassdrag. Breidde på kantvegetasjonen skal vurderast samstundes.

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

2.4.5. Rekkefølgjekrav og utbyggingsavtalar:

1. I regulerte område kan igangsetjing 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 rekkefølgjekrav, 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 rekkefølgjekrav om godkjent sløkkevassforsyning og at slike anlegg skal etablerast saman med teknisk anlegg (jf. pbl. § 11-9, nr. 4).
3. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for born 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. Utbyggingsavtalar kan nyttast for å innfri rekkefølgjekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur og offentleg grønstruktur.
5. Rekkefølgjekrav er oppfylt for det aktuelle tiltaket om tiltaket er «sikra gjennomført», gjennom at utbyggjar/grunneigar har inngått forpliktande utbyggingsavtale med kommunen om gjennomføring av tiltaket.

Retningsliner

2.4.6. Ved utarbeiding og handsaming av reguleringsplanar bør kommunen si startpakke for reguleringsplanarbeid brukast.

2.4.7. Ved reguleringsplanarbeid kan forholda som gjeld mellom anna energiforsyning, transport, vegnett, avløp og vatn, kommunikasjon, friområde og leike- og uteopphaldsplassar, sikring i høve til ras, flaum, stormflo, stråling og støy, vurderast som rekkefølgjekrav.

2.5. Rekkefølgekrav denne kommuneplanen

2.5.1. Før det vert gjeve bruksløyve i bustadområdet med omsynssone H810_122 på Skarveland, skal det vere opparbeidd køyreveg med minst standard Sa1 (jf. Vegvesenet si handbok N100 om veg- og gateutforming) med minimum einsidig fortau frå hovudveg fram til byggeområde (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4).

2.5.2. 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).

2.5.3. 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).

2.5.4. I samband med reguleringsplanarbeid for næringsområdet med omsynssone H810_11 i Veravågen på Hatlestrand, skal det utarbeidast konsekvensutgreiing.

2.5.5. 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.

2.6. Utbyggingsavtalar

2.6.1. Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri rekkefølgekrav (jf. punkt 2.4.5 ovanfor) om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur og offentleg grønstruktur.

2.6.2. Rekkefølgekrav er oppfylt for det aktuelle tiltaket om tiltaket er «sikra gjennomført» gjennom at utbyggjar/grunneigar har inngått forpliktande utbyggingsavtale med kommunen om gjennomføring av tiltaket.

2.7. Risiko- og sårbarhet

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

2.7.2. 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. Om det er stor risiko og/eller sårbarheit, kan det stillast krav om reguleringsplan med krav om oppfølging med risikoreduserande tiltak.

2.7.3. I område med potensiell fare for ras 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).

2.7.4. I område med potensiell fare for flaum, må det utarbeidast fagkunning utgreiing før reguleringsplan kan godkjennast. Det same gjeld for søknad om tiltak som fører til ny eller auka eksponering for flaum (varig opphald eller liknade). 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).

2.7.5. Dei områda der ROS-analysen i kommuneplanen viser forholda 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).

2.7.6. 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).

2.8. Støy

2.8.1. Kommunen skal krevje støyvurdering som følgjer gjeldande nasjonale metodar (retteleiar støyvurdering T-1442/2016) 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).

2.9. Stormflo

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

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

* År 2100

2.9.2. Tiltak som etter nærare grunngjeving må liggje til sjø, og lågare enn kotehøgden i tabellen i punkt 2.9.1 ovanfor, må dimensjonerast og konstruerast slik at dei ikkje tek skade av bøljekrefter og flo som kan setja anlegget under vatn (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

2.10. Universell utforming

2.10.1. 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 byggt teknisk 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. Om det ikkje går klart 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).

2.11. Tilpassing og tomtestørleik

2.11.1. 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).

2.11.2. 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

2.11.3. Minste tomteareal for einestader bør ikkje vere mindre enn 650 m² og for fleirmannsbustader 500 m² per bustadeining.

2.12. Byggegrense langs sjø og vassdrag

2.12.1. Byggegrense mot sjø og vassdrag (pbl. § 11-9, jf. pbl. § 1-8) er gitt konkret i arealplankartet og skal gjelde framføre pbl. § 1-8.

2.12.2. Tiltak etter pbl. § 1-6, unnateke fasadeendring, er ikkje tillate mellom sjø og byggegrensa mot sjø (pbl. § 1-8).

2.12.3. Tiltak mellom byggegrensa mot sjø og 100-meters grensa skal ikkje vera til hinder for ålmenta og ferdsle, eller vere dominerande i landskapet, verken sett frå sjø eller land.

2.12.4. Alternativ lokalisering av nye tiltak i strandsona skal vurderast før bygging blir tillate. Nye tiltak bør trekkast så langt unna sjøen som mogleg, og lenger vekk enn eksisterande bygningar. Tiltak etter pbl. § 1-6, bortsett frå riving og fasadeendring innanfor 100-meters beltet, skal vendast vekk frå strandsona.

2.12.5. Det skal visast varsemd ved oppføring av tiltak nær vassdrag med årssikker vassføring, og her skal oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gjer levestad for planter og dyr. Tiltak etter pbl. § 1-6, 1. ledd, bortsett frå riving og fasadeendring, kan ikkje setjast i verk mindre enn 50 meter frå begge sider av eit hovudvassdrag (jf. pbl. § 11-9, nr. 5 og § 1-8 femte avsnitt). Hovudvassdraga er: Øyreselva, Austrepollselva, Bondhuselva, Furebergselva, Æneselva, Hattebergselva/Melselva, Guddalselva, Storelva (Omvikdalselva), Uskedalselva, Hellandselva, Handelandselva, Blåelva og Åkraelva.

Det kan gjerast unnatak for område om aktuell vassdragsstyresmakt har gitt samtykkje.

2.12.6. Byggegrense mot sjø gjeld ikkje for oppføring av naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag i landbruk, (fiske, akvakultur,) eller tiltak i tilknytning til ålmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluftsfriområde (jf. pbl. § 1-8 og § 11-9 nr. 5). Det må likevel vurderast om strandsoneomsyn vert teke vare på ved oppføring av slike tiltak.

2.12.7. Der det er naudsynt for framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur, kan graving og legging av røyr/kablar innanfor byggegrensa mot sjø og vassdrag førekoma så lenge inngrepet skjer skånsamt, terrenget vert ført attende til det opphavlege og tiltaket i seg sjølv ikkje fører til auka naturfare der og då eller i framtida (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).

2.13. Flytande konstruksjonar

2.13.1. 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).

2.14. Leike-uteareal

2.14.1. I arealplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområde 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:

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

For kvar 10. hovudbustadeining skal det i alle bustadområda i tillegg setjast av eit areal på minst 250 m² 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).

2.14.2. Areal for felles leik skal vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areala skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A). Areala skal liggje på bakkeplan. Alle bueiningar skal ha trafikktrygg tilgang til fellesområde maksimum 50 m frå tilkomst. Området skal ha både horisontale parti og bakkar. Areal brattare enn 1:3 og mindre enn 10 meter breidd skal ikkje reknast som del av leikeareal eller uteopphaldsareal, unntak for dette er brattare eller smalare areal med 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).

2.15. Avkøyrslor og tilkomst

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

2.15.2. 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).

2.16. Parkering

2.16.1. Ved nye byggetiltak gjeld desse krava til personbilkparkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5):

| Tiltak | Minimumskrav | Maksimumskrav |
|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 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 ² BRA | 1 plass pr. 20 m ² BRA |
| Næring elles | 1 plass pr. 100 m ² BRA | 1 plass pr. 50 m ² BRA |
| Fritids- og turistføremål ** | 0,5 plassar pr. soverom | 1 plass pr. soverom |
| Barnehage | 1 plass pr. 5 born | 1 plass pr. 3 born |
| Barne- og ungdomsskule | 1 plass pr. årsverk | |

| | | |
|--------------------|---|--|
| Vidaregåande skule | 1 plass pr. årsverk og 1 plass pr. 10. elev | |
| Omsorgsbustad | 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.

**Det skal vere mogleg med av- og påstiging frå minibuss i samband med fritids- og turistføremål.

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

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

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

2.16.5. Parkeringsplassar skal ikkje plasserast i verdifull strandsone.

2.17. Klima og energi

2.17.1. 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).

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

Retningsline

2.17.3. Klimavenlege bygg og fornybare energikjelder bør vurderast ved nye tiltak.

2.18. Estetikk

2.18.1. 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 det kommunen vurderer det som naudsynt, kan det stillast krav om arkitektfagleg kompetanse i tiltaksklasse 3.

2.19. Natur

2.19.1. Naturtype og leveområde for arter på land og i sjø som er i nasjonal database skal takast omsyn til ved all planlegging og i den enkelte byggesak. Tiltak som kan svekke viktige naturtypene eller leveområda sin verdi eller funksjon vert ikkje tillate (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).

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

2.19.3. 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).

Retningsline

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

2.20. Friluftsliv

2.20.1. Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for ålmenn ferdsel eller tilgang til LNF-område, grønstruktur, turterreng og friluftsliv i sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-9 nr. 6).

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

2.21. Kulturminne og kulturmiljø

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

2.21.2. 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

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

2.22. Mineralressursar

2.22.1. Det skal takast omsyn til registrerte mineralførekomstar ved alle byggetiltak.

2.23. Ureina grunn

2.23.1. Ved nye tiltak i område med ureina grunn, skal det sendast inn ein tiltaksplan til kommunen som skal godkjennast.

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.

- Utnytting for bustadeigedom, %-BYA, skal ikkje overstige 30 %. Om det ikkje er bygd garasje samstundes med bustaden, skal det ved utrekning av BYA reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje. Etter bygging skal det vera att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bustadeining.
- Bygningar på bustadeigedom skal til saman ikkje overstige BRA 400 m².
- Bygningar på bustadeigedom skal til saman ikkje overstige BYA 250 m².
- Maksimal mønehøgda for bustader er 9,0 m. Høgda vert målt frå lågaste del av terreng i forhold til gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygningen (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opp til 200 m² etter pbl. § 20-1 bokstav m.
- Slike tiltak som nemnd over skal ikkje tillastast om dei er til hinder for framtidig regulering og forholdet til evt. undersøkingsplikt etter kulturminnelova må vere avklart (jf. pbl. § 11-10 nr. 1).
- 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 anleggstilltak). På eigedomar med byggeområde der det er plass til meir enn to bueiningar, vert det krav om reguleringsplan jf. pbl. § 12.
- Tiltak etter pbl. § 1-6, 1. ledd, bortsett frå riving og fasadeendring, innanfor 100-meters beltet, skal vendast vekk frå strandsona.

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.

- Utnytting for fritidseigedom, %-BYA, skal ikkje overstige 30 % (jf. pbl. §11-10 nr. 1 og 2).
- Bygningar på fritidseigedom skal til saman ikkje overstige BRA 150 m².
- Bygningar på fritidseigedom skal til saman ikkje overstige BYA 100 m².
- Maksimal mønehøgda for fritidsbustader er 9,0 m. Høgda vert målt frå lågaste del av terreng i forhold til gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygningen (jf. pbl. § 11-10 nr. 2).
- Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opp til 200 m² 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 tillastast om dei er til hinder for framtidig regulering og forholdet til evt. undersøkingsplikt etter kulturminnelova må vere avklart (jf. pbl. § 11-10 nr. 1).
- Tiltak etter pbl. § 1-6, 1. ledd, bortsett frå riving og fasadeendring, innanfor 100-meters beltet, skal vendast vekk frå strandsona.

3.2.3. Særskilt føresegn for F-11-01 Kyrkjeåsen. Ved regulering av F-11-01 skal det setjast av tilstrekkeleg grøne strukturar med kvalitet innanfor utbyggingsføremålet. Plassering av naust og småbåthamn, skal vere gjenstand for utgreiing i reguleringsplanlegginga, fortrinnsvis i område som er bygd ut frå før.

3.3. Sentrumsføremål

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 ålmenta (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 2.3.3 er unnateke frå plankravet.

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

3.3.4. Der det er bustader med i sentrumsføremålet 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).

Retningslinjer

3.3.5. Sentrumsføremål bør utformast slik at dei er attraktive å vere, bu og drive næring i.

3.3.6. Sentrum bør ha funksjonsblanding av bustad, tenester, arbeidsplassar og kultur.

3.3.7. Tilrettelegging av miljøvenleg transport bør vektleggast i sentrumsområda.

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 forholda for mjuke trafikantar (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).

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

3.5. Fritids- og turistføremål

3.5.1. I område for fritids- og turistføremål 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_:

| Omsynssone | Stad | Spesielle føresegner |
|------------|-------|---|
| 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. Næringsføremål

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. Det kan etablerast ny eller utvida detaljhandel med inntil 3000 m² samla bruksareal i regionsenteret, kommunesenteret og lokalsentra, jf. planforklaringa pkt. 6.2. Samla bruksareal for detaljhandel skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen.

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

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

3.7.5. Særskilte føresegner for enkeltområde, vist i kartet som omsynssoner H810_:

| Omsynssone | Stad | Spesielle føresegner |
|------------|-----------------|--|
| 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 | Maurangnes | 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 forholda 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 (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Naust er uthus til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.
- 3.9.2. Naust i nye byggeområde skal vere inntil 40 m² BRA, med ein etasje og ei mønehøgde på maks 5,0 meter frå naustgolv (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).
- 3.9.3. Naust innan eksisterande naustmiljø skal kunne tilpassast dette når det er naudsynt av estetiske grunnar. I naustmiljø med mindre naust, må nausta tilpassast til dei næraste nausta. Der dei næraste nausta er større, kan det opnast for eit avvik i storleik og høgde inntil 20 % (av 40 m² BRA og 5 m høgde) (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).
- 3.9.4. Ved bygging av naust skal tradisjonell byggeskikk 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 på 2x2 m², 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 ålmenta å ferdast framføre eller bak, samt mellom naust/naustgrupper i ei breidde på minimum 2 m (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. I naustområde med plass meir enn 4 naust, vert det sett plankrav. Naustområde med inntil 4 naust kan byggjast ut som enkelttiltak.
- 3.9.11. Alle tiltak i nye naustområde utan plankrav skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Bergen sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne i sjø og vurdering av potensial for slike.

3.10. Grav- og urnelund

- 3.10.1. Område for grav- og urnelund er kyrkjegardar og offentlege gravplassar som får 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. Føremålet 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 fortøyning, 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. Føremålet gjeld parkeringsanlegg (jf. pbl. § 11-7 nr. 2).

5. Grønstruktur jf. pbl. §11-7 nr. 3

5.1. Friområde

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

5.1.2. Tiltak som fremjar friluftslivet er tillate. Desse tiltaka må ha ålmenn tilgang og bruksrett (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 tillast 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 ålmenne 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).

Det generelle bygge- og deleforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8 andre ledd, gjeld for alle LNF-føremål. Oppføring av naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag for landbruk, fiske, akvakultur og ferdsle til sjøs kan likevel tillatast i 100-metersbeltet langs sjøen (jf. pbl. § 11-11 nr. 4) om lokaliseringa vert nærare avklara i ei konkret strandsonevurdering godkjent ved byggesakshandsaming.

6.1.5. Tiltak etter pbl. § 1-6, 1. ledd, bortsett frå riving og fasadeendring, innanfor 100-meters beltet, skal vendast vekk frå strandsona. Alternativ lokalisering av nye tiltak i strandsona skal vurderast før bygging blir tillate.

6.1.6. Langs breidda av vassdrag skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbeltet som motverkar avrenning og gjer levestad for planter og dyr. Difor skal breidda på kantvegetasjonen vurderast ved tiltak. Grunneigar, tiltakshavar og fagmynde kan krevje at kommunen fastset breidda på vegetasjonsbeltet, jamfør vassressurslova § 11.

6.1.7. På alle holmar, skjær og mindre øyar i fjorden skal 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.

Retningsline

6.1.8. Naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag for landbruk, fiske, akvakultur må vurderast i høve til rettleiaren «Garden som ressurs» som definerer bygge- og anleggstiltak og bruksendringar i samband med landbruksdrift. Ordinære akvakulturanlegg er vist som eigne akvakulturføremål i kommuneplanen og ikkje konsekvensutgreidd for LNF- og LNFS-føremål.

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. 7.1.8 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. 7.1.8 viser maksimalt tal einingar som kan førast opp/delast frå i dei ulike LNFS-områda (jf. pbl. § 11-11 nr. 2). Omfang og lokalisering må vera avklart i høve til alle relevante interesser, som t.d. strandsone, landbruk, miljø, landskap, natur, kulturminne, kulturlandskap, tryggleik osv.

7.1.4. Det skal ikkje byggjast på dyrka mark, dette gjeld òg 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 byggetiltak skal ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun og skal ikkje liggja nærare enn 50 meter frå automatisk freda kulturminne. Avkøyrslar skal òg vere i samsvar med Statens vegvesen sin rammeplan for avkøyrslar (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).

7.1.5. Byggegrensa mot sjø for LNFS-tiltak er sett til 100 meter, med unntak for naust.

7.1.6. Alle tiltak i LNFS-område skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren for vurdering i høve til potensial for funn av automatisk freda kulturminne.

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

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

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

N = Næringseining (verksemd som tilleggsnæring på gardsbruk)

B = Bustadeining, inkludert inntil ein utleigedel per hovudeining

F = Fritidsbustadeining

Na = Nausteining (jf. pkt. 3.9.1)

Føresegna omfattar ikkje tiltak som etter pbl. § 12-1 krev forsvarleg planavklaring eller som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn.

Nye einingar: tillate med nye frådelingar til føremålet (gjeld ikkje næring).

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

| Stad | Feltnamn | Nye einingar | | | På frådelte tomter | | | N |
|---------------------|------------|--------------|---|----|--------------------|---|----|---|
| | | B | F | Na | B | F | Na | |
| Stussvik | LNFS-01-01 | 2 | - | 2 | 4 | - | 2 | 2 |
| Nordheim, Gjersheim | LNFS-01-02 | 1 | - | - | 3 | - | 1 | 1 |
| Håvik | LNFS-01-03 | 1 | - | - | - | - | 1 | 1 |
| Ølve | LNFS-01-04 | - | - | - | - | 1 | 2 | 2 |

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

| Stad | Feltnamn | Nye einingar | | | På frådelte tomter | | | N |
|------------------------------|------------|--------------|---|----|--------------------|---|----|---|
| | | B | F | Na | B | F | Na | |
| Omvikdalen I | LNFS-05-01 | | | | | | | 3 |
| Omvikdalen II | LNFS-05-02 | - | - | - | 3 | - | - | |
| Omvikdalen III | LNFS-05-03 | | | | | | | |
| Omvikdalen IV | LNFS-05-04 | | | | | | | |
| Ljosnes | LNFS-06-06 | 2 | - | - | - | - | - | - |
| Flatholmen | LNFS-06-01 | - | - | - | - | - | - | - |
| Uskedalen I | LNFS-06-02 | - | - | - | 3 | - | - | 3 |
| Uskedalen II | LNFS-06-04 | | | | | | | |
| Steinsletta | LNFS-06-07 | 4 | - | - | - | - | - | - |
| Skorpo I | LNFS-06-08 | - | - | - | - | 1 | - | - |
| Skorpo II | LNFS-06-09 | - | - | - | - | - | - | - |
| Skorpo III | LNFS-06-10 | - | 2 | - | - | - | - | - |
| Herøysund | LNFS-07-01 | - | - | - | 5 | - | - | 3 |
| Raudstein I | LNFS-08-01 | - | - | 2 | 2 | - | - | - |
| Raudstein II | LNFS-08-05 | | | | | | | |
| Prestnes | LNFS-08-03 | - | - | 3 | - | - | - | - |
| Teigen | LNFS-08-04 | - | - | - | - | - | - | - |
| Røyrvik | LNFS-09-01 | 3 | - | - | 5 | - | - | - |
| Troåsen | LNFS-09-02 | 3 | - | - | - | - | - | - |
| Vågsvegen | LNFS-09-03 | - | - | - | 3 | - | - | 2 |
| Bjelland | LNFS-09-04 | - | - | - | 3 | - | - | - |
| Sunde | LNFS-09-05 | - | - | - | - | - | - | - |
| Gangstø | LNFS-09-06 | - | - | - | - | - | - | - |
| Handeland I | LNFS-10-01 | - | - | - | 4 | - | - | - |
| Handeland II | LNFS-10-02 | | | | | | | |
| Skarvelandsfjellet | LNFS-11-01 | - | 2 | - | - | - | - | 2 |
| Ølfernes | LNFS-11-02 | 2 | - | 2 | - | - | - | - |
| Utåker – Holmedal | LNFS-11-03 | 3 | 2 | - | - | - | - | 3 |
| Spannaelva (kraftverk) | LNFS-11-04 | | | | | | | |
| Sandvoll | LNFS-11-05 | - | - | - | 3 | - | - | - |
| Indre Matre | LNFS-12-01 | 2 | - | 3 | - | - | - | 1 |
| Ytre Matre I | LNFS-12-02 | 2 | - | - | - | - | - | - |
| Ytre Matre II | LNFS-12-03 | | | | | | | |
| Heggland I | LNFS-12-04 | 1 | - | - | 1 | - | - | 1 |
| 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 | 3 | - | - | - | - | - | 1 |
| Ølvestveit (kraftverk) | LNFS-13-03 | - | - | - | - | - | - | 1 |
| Feravika – Skrumme | LNFS-13-04 | 3 | - | - | - | - | - | 1 |
| 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 | 3 | 2 | - | - | - | - | 4 |

| Stad | Feltnamn | Nye einingar | | | På frådelte tomter | | | N |
|------------------------|------------|--------------|---|----|--------------------|---|----|---|
| | | B | F | Na | B | F | Na | |
| Åkra II | LNFS-13-10 | | | | | | | |
| 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 | 5 | - | - | 3 |
| Tofte | LNFS-14-02 | - | - | - | 3 | - | - | 2 |
| Fjelland | LNFS-14-03 | - | - | - | - | - | - | - |
| Høylandsbygd I | LNFS-14-04 | | | | | | | |
| Høylandsbygd II | LNFS-14-12 | 3 | - | - | 2 | - | - | 2 |
| Ådnavika I | LNFS-14-05 | | | | | | | |
| Ådnavika II | LNFS-14-13 | 4 | - | - | 1 | 3 | - | 1 |
| Ådnavika III | LNFS-14-14 | | | | | | | |
| Fatland I | LNFS-14-15 | | | | | | | |
| Fatland II | LNFS-14-16 | - | - | - | 4 | - | - | - |
| Fatland III | LNFS-14-17 | | | | | | | |
| Fatland IV | LNFS-14-18 | | | | | | | |
| Sydnes | LNFS-14-06 | - | - | - | - | - | - | 2 |
| Sydnesøy | LNFS-14-07 | - | - | - | - | 4 | - | - |
| Sjøvangen I | LNFS-14-08 | | | | | | | |
| Sjøvangen II | LNFS-14-09 | - | - | - | 2 | 4 | - | 2 |
| Sjøvangen III | LNFS-14-11 | | | | | | | |
| Fjelbergøy | LNFS-15-01 | 2 | - | 4 | - | 3 | - | 2 |
| Borgundøy | LNFS-15-02 | 2 | - | - | 3 | 2 | - | 2 |
| Sæbø - Øvrabø | LNFS-15-03 | | | | | | | |
| Hammersland - Gjerde | LNFS-15-04 | 3 | - | - | 2 | 3 | - | 3 |
| Dyrnes | LNFS-15-05 | | | | | | | |
| Bjøllebøvågen | LNFS-15-06 | - | - | - | - | 2 | - | - |

7.1.9. Særskilte føresegner enkeltområde:

| Områdenamn | |
|------------|--|
| LNFS-11-01 | <p>I dette område kan det byggjast mindre hytter knytta til ressursgrunlaget på garden.</p> <p>Hytta skal tilpassast terrenget.</p> <p>Ei hytte skal ikkje overstige BYA 60 m².</p> <p>Maksimal mønehøgde hytta er 5,0 m.</p> <p>Det skal ikkje leggjast inn vatn eller straum i hytta.</p> <p>Hytta skal ikkje ha vegtilkomst.</p> |

7.1.10. Krav til utforming, funksjon mv. skal følgje felles føresegner under punkt 2.

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 sjøføremåla skal det gjerast særskilte vurderingar av framkomst, ferdsel 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 fortøyning 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). Nye tiltak skal vurderast opp mot andre interesser i området.

8.1.3. Alle tiltak i nye område for bruk og vern av sjø og vassdrag skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Bergen sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne i sjø og vurdering av potensiale for slike.

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, ferdsle og fiske (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

8.2.2. I føresegnsonene, merka med #_ og løpenummer, er det tillate med spreidd utbygging av naust (jf. pbl. § 11-7 nr. 6). Punkta 3.9 ovanfor gjeld. Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast og synleggjerast korleis det vert teke omsyn til bading og anna friluftsliv, naturmiljø, naturmiljø og landskap (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7).

8.2.3. Lista under viser maksimum tal nye naust i føresegnsonene:

| Løpenr. | Område | Stad | Maksimum tal nye naust |
|----------------|---------------|--------------------------------|-------------------------------|
| #1 | V-01-01 | Norheim, Ølve | 1 |
| #2 | V-01-02 | Bergeøyra, Ølve | 0 |
| #34 | V-02-01 | Vågsvikane, Varaldsøy | 3 |
| #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, Røsslund | 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 |

| Løpenr. | Område | Stad | Maksimum tal nye naust |
|----------------|---------------|-----------------------|-------------------------------|
| #30 | V-14-01 | Lande, Halsnøy | 3 |
| #31 | V-14-02 | Høylandsbygd, Halsnøy | 2 |
| #32 | V-15-02 | Karteig, Borgundøy | 2 |
| #33 | V-15-01 | Dalavika, Borgundøy | 2 |

8.2.4. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøyning av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett, men slike tiltak skal på høyring til aktuelle fagmyndigheiter før løyve kan tildelast (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

Retningsline

8.2.5. Nye naust bør plasserast inntil eksisterande naust.

8.3. Småbåthamn

8.3.1. Ved søknad om oppføring av småbåthamn skal det vurderast om tiltaket er reguleringspliktig etter pbl. § 12-1. For områda avsett til småbåthamn er det alltid krav om reguleringsplan når anlegget skal ha meir enn 10 båtplassar (jf. pbl. § 11-9, nr. 1).

8.3.2. Etablering av molo og bølgebrytar utløyser krav om reguleringsplan (jf. pbl. § 11-9 nr.2).

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).

8.3.4. Ved søknad om oppføring av småbåthamn, skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og at verksemda ikkje skal ureina omgjevnadane.

Spesielle føresegner

8.3.5. For småbåthamn-føremålet med omsynssone H810_17 i Ferjevågen på Varaldsøy skal det leggjast til rette med gjesteplassar. Utbygging skal skje veglaust og utan andre byggeområde på land enn sjølve kaianlegget. Alle naturinngrep skal vera reversible (jf. pbl. §§ 11-10 nr. 2 og 11-11 nr. 3).

Retningsliner

8.3.6. Småbåthamn bør ha båtopptrekk og gjestebrygge som er ålment tilgjengeleg.

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

8.4. Hamn

8.4.1. Det er krav om reguleringsplan for nye tiltak eller endringar i hamneføremålet (jf. pbl. § 11-10 nr 1).

Følgjande tiltak er tillate innanfor føremålet om reguleringsplikta etter pbl. § 12-1 ikkje gjer seg gjeldande: mindre utvidingar av eksisterande kaiar og moloar, 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). Hamneområde der det er plass til inntil 10 småbåtar eller til andre hamneføremål som krev tilsvarande arealstorleik, vert definert som mindre tiltak.

Retningsline

8.4.2. Ved søknad om tiltak i hamneføremål som ikkje utløyser krav om reguleringsplan, skal det bli lagt særleg vekt på å hindre ureining, samt å syne konsekvensar for naturmangfaldet i sjø.

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. pbl. § 11-11 nr. 3).

8.5.2. Tiltak som kan hindre eller forstyrre akvakulturverksemd, skal ikkje tillast 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 skjønn 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).

8.5.6. Alle tiltak innanfor akvakulturområde skal sendast Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Bergen sjøfartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne i sjø og vurdering av potensial for slike.

Retningslinjer

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

8.5.8. Oppdrettsanlegg bør ikkje lokaliserast slik at bruken av kaste- og låsettingsplassar 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.

8.5.9. 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. Område for kombinert føremål , akvakultur, friluft og ferdslø (VKA)

8.6.1. Område for kombinert føremål for akvakultur, friluft og ferdslø (VKA) er fleirbruksområde der akvakultur, friluft og ferdslø er likestilte. Akvakulturbruk er konkret avgrensa i føresegn §§ 8.6.2 og 8.6.3.

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

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

Retningsline

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

8.6.6. Tiltak og installasjonar for akvakultur i VKA-føremål skal ikkje vere i konflikt med seglingsleia til rutegåande båttrafikk ved Melsneset, Dyrnesklubben, Utåker, Krabbaneset og Stonganeset.

8.7. Friluftsføremål i sjø

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

8.8. Drikkevatt

8.8.1. Område for drikkevatt omfattar klausulerte drikkevatt (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

8.9. Kombinerte føremål (BKB-06-01)-Uskedal(Næring/bustad) (Eik) og Bn31 (private offentleg tenesteyting/bustad)

8.9.1. Dei generelle føresegna gjeld for dei ulike arealføremåla (kap. 2).

9. Omsynssoner jf. pbl. § 11-8

9.1. Sikringssone – Drikkevasskjelde – H110

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

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

9.2. Støysone – 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 – Høgspenst – H370

9.3.1. I faresoner H370 langs høgspenstliner 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 – Ras – H310

9.4.1. I faresoner med mogleg rasfare 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/tiltak (inkl. bruksendring) innanfor slik omsynssone før eventuelt naudsynt avbøtande tiltak er etablerte (jf. pbl. § 11-8 a).

9.4.3. I omsynssone H310_1 er det ikkje tillate med nokon tiltak.

9.4.4. I omsynssone H310_2 er det tillate å setja opp bygg/tiltak i tryggleiksklasse S1.

9.4.5. I omsynssone H310_4 må det gjerast nærare vurdering av rasfare i alle plan- og byggesaker.

Retningsline

9.4.6. Det er NVE sine ulike faresone- og aktsemdkart som ligg til grunn for skredfaresonene i plankartet. Sonene angjer høvesvis reell og potensiell rasfare. I område med aktsemdssone må reell rasfare 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. Faresone – Brann/eksplosjonsfare H350

9.6.1. I faresone H350_1 er det berre tillate med etablering av installasjonar som er knytt til storulukkeværksemnda.

9.6.2. I faresone H350_2 skal det ikkje etablerast bustader. Det skal ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum i denne sona.

9.6.3. I faresone H350_3 skal det ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum i denne sona.

9.7. Omsynssone – Friluftsliv – H530

Retningsliner

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

9.7.2. Tilgjenge for ålmenta skal ivaretakast (jf. pbl. § 11-8 c).

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

9.8. Omsynssone – Naturmiljø – H560

Retningsliner

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

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

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

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

9.9. Omsynssone – Bevaring kulturmiljø – H570

Retningsliner

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

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

9.10. Føresegnssone - #

9.10.1. Føresegnssonene har særskilte føresegner for enkeltområde.

Retningsline

9.10.2. Føresegnssonene er markert i arealplankartet med # og nummer.

9.11. Bandleggingszone – Naturvernområde – H720

9.11.1. Sonene viser område som er verna etter naturmangfaldlova.

9.12. Bandleggingszone – Automatisk freda kulturminner – H730

9.12.1. Sonene viser område som er freda etter kulturminnelova.

9.13. Bandleggingszone – Bandlegging etter andre lover – H740

9.13.1. Sonene viser område som er bandlagt etter andre lover.

9.14. Detaljeringssoner (jf. pbl. § 11-8 f) – H910 (Drøft med FM)

9.14.1. I detaljeringssoner skal tidlegare vedtekne reguleringsplanar gjelda uendra (jf. pbl. § 11-8 f). Dei aktuelle reguleringsplanane er lista opp i § 2.2.2.

9.15. Gjennomføringssone – H810

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

9.15.2. Særskilte føresegner og rekkefølgekrav for områda er lista i ovanfor i punkt 2.5, 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).

9.16. Bandleggingszone for regulering eller plan- og bygningslova

9.16.1. Sonene H710_ bandlegg arealet i påvente av regulering etter plan- og bygningslova (jf. pbl. § 11-8, bokstav d).