



# Kommuneplanen sin arealdel 2018 – 2030

## Masfjorden kommune



**Føresegner**  
Høringsframlegg av 27. juni 2018

## Innholdsliste

|  |    |
|--|----|
| 1. Verknad av planen.....  | 5  |
| 2. Ordforklaringar.....  | 5  |
| 3. Anna lovverk som styrer arealbruken i kommunen (ikkje uttømmende).....  | 8  |
| 3.1.1.Kommunelova.....   | 8  |
| 3.1.2 Kulturminnelova .....  | 8  |
| 3.1.3 Jordlova .....   | 8  |
| 3.1.4 Naturmangfaldslova.....  | 9  |
| 3.1.5 Matrikkellova.....   | 9  |
| 3.1.6 Hamne- og farvasslova.....   | 9  |
| 3.1.7 Friluftsløva .....   | 9  |
| 3.1.8 Vassressurslova .....  | 9  |
| 3.1.9 Veglova.....   | 9  |
| 3.1.10 Følgjande senterstruktur skal gjelda i Masfjorden kommune, jf. retningsline 1.1 og 2.3 frå fylkesdelplanen..... | 10 |
| 3.1.11 Helseavgjeving.....   | 10 |
| 3.1.12 Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven .....   | 10 |
| 4. Generelle føresegrer, plan- og bygningslova § 11-9.....   | 11 |
| 4.1 Krav om reguleringsplan, plan- og bygningslova § 11-9 nr 1 .....   | 11 |
| 4.2 Krav om utbyggingsavtaler, plan- og bygningslova § 11-9 nr 2.....  | 11 |
| 4.3 Infrastrukturkrav, plan- og bygningslova § 11-9 nr 3 .....   | 11 |
| 4.4 Rekkeføljekrav, plan- og bygningslova § 11-9 nr 4.....   | 12 |
| 4.5 Byggjegrænse mot sjø og vassdrag, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5, jf § 1-8 nr 3.....                            | 12 |
| 4.6 Utbyggingsvolum, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5.....  | 12 |
| 4.7 Funksjonskrav, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5.....  | 13 |
| 4.7.1 Leike- og uteopphaldsareal .....   | 13 |
| 4.7.2 Parkering .....  | 13 |
| 4.8 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur, plan og bygningslova § 11-9 nr 6.....                    | 13 |
| 4.8.1 Miljøkvalitet.....   | 13 |
| 4.8.2 Estetikk .....   | 14 |
| 4.8.3 Natur, landskap og grønstruktur.....   | 14 |
| 4.9 Omsyn til eksisterande byggverk og kulturmiljø, plan og bygningslova § 11-9 nr 7.....                              | 14 |
| 4.10 Tilhøve som skal utgreiast i reguleringsplanarbeidet, plan- og bygningslova § 11-9 nr 8 .....                     | 15 |

|  |    |
|--|----|
| 1. Føresegner for einskildområde .....   | 15 |
| 5.1 Område for bebyggelse og anlegg, plan- og bygningslova § 11-7 nr 1 .....   | 15 |
| 5.1.1 Område for bustadbygging .....   | 15 |
| 5.1.2 Område for andre type anlegg – naust .....   | 16 |
| 5.1.3 Område for hytter.....   | 16 |
| 5.1.4 Område for forretning .....  | 17 |
| 5.1.5 Område for offentlig eller privat tenesteyting .....   | 17 |
| 5.1.6 Område for fritids- og turistføremål.....  | 18 |
| 5.1.7 Område for råstoffutvinning .....  | 18 |
| 5.1.8 Område for næringsverksemd.....  | 18 |
| 5.1.9 Anleggsområde for ballbinge og for gocartbane .....  | 18 |
| 5.1.10 Område for grav- og urnelund.....   | 19 |
| 5.1.11 Område for kombinert bebyggelse og anleggsføremål .....   | 19 |
| 5.1.12 Område for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, plan og bygningslova § 11-7 nr 219                      |    |
| 5.1.13 Område for grønstruktur, plan- og bygningslova § 11-7 nr 3 .....  | 19 |
| 5.1.14 Friområde .....   | 19 |
| 5.2 Område for landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF), plan og bygningslova § 11-7 nr 5a.....                       | 19 |
| 5.2.1. Område for landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF), plan og bygningslova § 11-7 nr 5a                         | 19 |
| 5.2.2 Område for spreidd bustadbygging (LNF-kan), plan- og bygningslova § 11-7 nr 5 b .....                          | 20 |
| 5.2.3 Område for spreidd næringsbygging, plan- og bygningslova § 11-7 nr 5 b. ....                                   | 22 |
| 5.2.4 Område for spreidd naustbygging, plan- og bygningslova § 11-7 nr 5 b. ....                                     | 22 |
| 5.3 Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, plan- og bygningslova § 11-7 nr 6 .....   | 23 |
| 5.3.1 Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, plan- og bygningslova § 11-7 nr 6 ..... | 23 |
| 5.3.2 Område for småbåthamn .....  | 23 |
| 5.3.3 Område for farleier.....   | 24 |
| 5.3.4 Område for fiske.....  | 24 |
| 5.3.5 Område for gyteområde.....   | 24 |
| 5.3.6 Område for låssettingsplass .....  | 24 |
| 5.3.7 Område for akvakultur .....  | 25 |
| 5.3.8 Område for kombinert fleirbruksområde og akvakultur .....  | 25 |
| 5.3.9 Område for friluftsområde .....  | 25 |
| 5.4 Føresegner til omsynssoner, plan- og bygningslova § 11-8 .....   | 25 |
| 5.4.1 Faresone .....   | 25 |

|   |    |
|---|----|
| 5.4.2 Sikringssone – drikkevasskjelder .....                    | 25 |
| 5.4.3 Støysone .....  | 25 |
| 5.4.4 Omsyn landbruk.....                                       | 25 |
| 5.4.6 Omsyn friluftsliv.....                                    | 26 |
| 5.4.7 Bevaring kulturmiljø .....                                | 26 |
| 5.4.8 Omsyn villreinområde.....                                 | 26 |
| 5.4.9 Bandleggingssone.....                                     | 26 |
| 5.4.10 Sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan ..... | 26 |

## 1. Verknad av planen

Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 11-5. Kommuneplanen sin arealdel skal vise hovudtrekka i arealdisponeringa, samt rammer, føresetnader og omsyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommuneplanen sin arealdel består av kart, føresegner og planskildring, jf plan- og bygningslova § 11-5. Kommuneplanen sin arealdel avklarar prosedyrar for sakshandsaming, rettsgyldigheit for tidlegare vedtekne planar og nærare krav til bruken av områda.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jf plan og bygningslova § 11-6.

Føresegnene inneheld både generelle føresegner som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilde føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremål. Den formelle delen av planen er:

- Plankart i målestokk 1: 40 000, dagsett 05.03.2018
- Føresegner og planskildring, dagsett 05.03.2018

Retningsliner til kommuneplanen er ein del av planskildringa. Planskildringa med tilhøyrande konsekvensutgreiing og ROS-analyse er rettleiande og kan ikkje brukast som heimelgrunnlag for vedtak etter planen. Dei representerer kommunen sine ønskjer og utvikling i planperioden og skal leggest til grunn i arealplanlegging og byggesakshandsaming.

Ny plan går ved eventuell motstrid framfor eldre plan for same areal med mindre anna er fastsett i den nye planen, jf pbl § 15-2, 2.ledd. Dette vil seie at arealdelen av kommuneplanen ved motstrid gjeld framfor tidlegare vedtekne planar så lenge det ikkje går eksplisitt fram av desse føresegnene at den eldre planen framleis skal gjelde.

Reguleringsplanar som gjeld framfor kommuneplanen er vist som omsynssoner i kartet jf pbl §11-8 bokstav f.

Kommunedelplan for Stordalen skal framleis gjelda, jf pbl § 1-5, 2.ledd. Den interkommunale planen for Fjellheimen inngår i denne kommuneplanen og både plankart og føresegner/ retningsliner vert vidareført i denne kommuneplanen.

## 2. Ordforklaringar

**Arealdelen av kommuneplanen** skal fastsetje hovudtrekka for korleis areala skal nyttast og vernast. I dette ligg kva viktige omsyn som skal ligge til grunn ved disponering av areala og korleis areala samla sett skal disponerast for å nå måla for samfunnsutvikling.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og ei planskildring med konsekvensutgreiing og ROS-analyse, jf pbl §§ 4-2, 2.ledd og 4-3, 1.ledd. Ein vedteken arealplan skal leggest til

grunn for vidare planlegging og forvaltning (pbl § 1-5) og er bindande for framtidig arealbruk (pbl § 11-6).

**Reguleringsplan** er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastlegg bruk, fleirbruk og vern i bestemte område og som gjev grunnlag for avklaring av kva byggeog anleggstiltak som kan gjennomførast innafor planområde. Større byggje- og anleggstiltak utløyser alltid krav om reguleringsplan, jf pbl § 12-1. Krav om reguleringsplan går elles fram av føresegnene. Det er krav om planskildding og risiko og sårbaranalyse for alle reguleringsplanar, jf pbl §§ 4-2 og 4-3. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering, jf pbl §§ 12-2 og 12-3.

**Områderegulering** er primært ei planform som vert utarbeidd av kommunen etter krav i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn at det er naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ivareta verneomsyn, eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging.

**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.

For reguleringsplanar som vesentleg avvik frå overordna planar er det krav om konsekvensutgreiing, jf pbl § 12-2, 3.ledd og § 4-3, 3.ledd, jf § 4-2, 2.ledd og forskrift om konsekvensutredning.

Reguleringsplanar skal utformast i samsvar med Nordhordland og Gulen si startpakke for private reguleringsplanar.

**Konsekvensutgreiing** skal gje ei særskild vurdering og skildding av verknadane planen har for miljø og samfunn. Krav om konsekvensutgreiing styres av Forskrift om konsekvensutredningar gitt med heimel i plan- og bygningslova §§ 4-2 og 14-6

Risiko og sårbaranalyse (**ROS-analyse**) er ei analyse av risiko og sårbarheit for eit tiltak. Analysen skal gje grunnlag for å førebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgitt og menneskeskapt risiko og sårbarheit.

Område med fare, risiko eller sårbarheit vert merka i planen med omsynssone, jf pbl §§ 11-8 og 12-6.

Akspektkriterier for ROS-analyser er vedteke av Masfjorden kommunestyret den 09.12.2010 som sak 091/10.

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

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

**Naudsynte tiltak i landbruket** vert definert som i rettleiaren "Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss" frå Miljøverndepartementet (T-1443, 2005).

**Bandlagte område** er område som er eller skal bandleggast i følgje andre lover (naturvernlova, kulturminnelova e.l.)

**Einebustad, tomannsbustad** og andre bustadtypar vert definert som i rettleiaren "grad av utnytting" frå Kommunal og Moderniseringsdepartementet (H-2300).

**Hytter** er bygningar nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Bygningar nytta til utleige / næring kjem inn under arealbruksføremålet fritids- og turistføremål.

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

Den **funksjonelle strandsona** er landområde som står i direkte samspel med sjøen økologisk, topografisk og bruksmessig. Denne sona kan vere både smalare og breiare enn 100-meters beltet etter plan- og bygningslova § 1-8. Ved å definere ei funksjonell strandsone får Masfjorden kommune ei lokalt tilpassa strandsone og ikkje ei statisk 100-meters grense.

Den funksjonelle strandsona er definert med grunnlag i biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø, fiske og akvakultur, forureining og bygningar i strandsona. Fastsetting av funksjonell strandsone i kommuneplanens arealdel har heimel i plan- og bygningslova § 1-8, 3.ledd, jf § 11-9 nr 5.

**Område for offentleg eller privat tenesteyting.** Plan- og bygningslova skil ikkje mellom kven som driv med tenesteyting. Ein skule kan vere privat eller offentleg og kan bli synleggjort som areal til undervisning i plankartet. Om eit areal i kartet skal vere reservert for offentlege tenesteytar må dette komme klart fram i føresegnene med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 nr 3.

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

**Fritids- og turistføremål** er bygningar og anlegg nytta til kommersiell turistverksemd og omfattar mellom anna utleigehytter, fornøyelsespark, campingsplass og leirplass.

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

**MUA** er minste uteopphaldsareal på tomta. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område knytt til den einskilde bueining (hage, balkong og terrasse der balkong og terrasse ikkje er overbygd) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til anna leike- og friområde utanom dei private områda for bustaden / bustadane. MUA er definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (H-2300).

**Bygd areal (BYA)** er de arealet som bygningen opptar av terrenget (fotavtrykk). Med i bygd areal reknast overbygd areal, utkraga bygningsdelar med fri høgde over terreng mindre enn 5 meter, konstruksjonar / bygningsdelar som stikk meir enn 0,5 m over gjennomsnittleg terrengnivå og parkeringsareal. BYA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (H-2300)

**Bruksareal (BRA)** gir oversikt over det samla arealet for alle plan i ein bygning. Bruksareal inkluderer også overbygd, ope areal og parkering. BRA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (H-2300).

**Leikeareal** er areal som er sett av til leik.

**Leikeplass** skal opparbeidast til leik for dei minste borna, til dømes med fallunderlag og leikeapparat.

**Vassdrag** er i følge vannressursloven § 3 definert som alt stillestående eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring med tilhøyrande botn og bredder inntil høgste vanlege flaumvasstand. Årsikker vassføring vil seie at vassdraget ved middeltemperatur over frysepunktet ikkje tørkar ut av naturlege årsaker oftare enn kvart 10ande år i gjennomsnitt.

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

**Kulturminne:** alle spor etter menneskeleg verksemd i vårt fysiske miljø, her også lokalitetar det knyter seg historiske hendingar til.

### **3. Anna lovverk som styrer arealbruken i kommunen (ikkje uttømmende)**

#### ***3.1.1. Kommuneleva***

Formålet med denne lova er å legge forholda til rette for eit funksjonsdyktig kommunalt og fylkeskommunalt folkestyre, og for ein rasjonell og effektiv forvaltning av dei kommunale og fylkeskommunen fellesinteresser innafor ramma av det nasjonale fellesskap og med sikte på ein berekraftig utvikling. Lova skal også leggje til rette for ein tillitsskapande forvaltning som bygger på ei høy etisk standard.

#### ***3.1.2 Kulturminnelova***

Kulturminnelova har som mål å verne kulturminne og kulturmiljø med deira eigenart og variasjon som del av vår kultur og identitet og som ledd i ein heilskapeleg miljø- og ressursforvaltning. Ved planlegging av tiltak pliktar den ansvarlege å undersøke om tiltaket råkar automatisk freda kulturminne, jf kulturminnelova § 9, 1.ledd ved å oversenda saka til Hordaland fylkeskommune.

#### ***3.1.3 Jordlova***

Jordlova har som føremål å legge tilhøva slik til rette at arealressursane kan vert nytta



på den måten som er mest gangleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket, jf § 1. Kommunen kan ikkje godkjenne ein søknad om fradeling utan at det er gjeve samtykke til omdisponering, dersom søknad om deling gjeld eit føremål som inneberer omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, jf. jordlova sin § 12 andre ledd. Dette gjeld og i LNF-område for spreidd bygging til ulike føremål.

### **3.1.4 Naturmangfaldslova**

Naturmangfaldslova har som føremål at naturen med det biologiske, landskapsmessig og geologiske mangfaldet og økologiske prosessar skal takast vare på ved berekraftig bruk og vern, jf § 1. Berekraftig bruk og vern skal og gi grunnlag for menneska si verksemd, kultur, helse og trivesel, no og i framtida.

### **3.1.5 Matrikkellova**

Lov om eigedsregistrering, eller Matrikkellova, skal sikre tilgang til viktige eigedsopplysningar ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over all fast eigedom i landet og ved at grenser og eigedsforhold blir klarlagde.

### **3.1.6 Hamne- og farvasslova**

Bygging, graving, utfylling og andre tiltak i eller nær sjø som kan ha verknad for tryggleik eller tilkomst må ha løyve frå hamnemynda, jf havne- og farvannslova § 27. Som tiltak reknast mellom anna fortøyingsinstallasjonar, kaiar, brygger, bruer, luftspenn, utdjuping, dumping, akvakulturanlegg, opplag av fartøy, lyskjelder, kablar og røyr, jf havne- og farvannslova § 27. Kommunen er hamnemynde etter havne- og farvannlova § 27, 1.ledd.

### **3.1.7 Friluftsløva**

Formålet med denne lova er å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre ålmenta sin rett til ferdsel, opphald m.v. i naturen, slik at muligheita til å utøve friluftsliv som ein helsefremmande, trivselsskapande og miljøvennleg fritidsaktivitet bevarast og fremjast. Friluftsløva regulerer all ferdsel i utmark og den såkalla "Allemannsretten".

### **3.1.8 Vassressurslova**

Vassressurslova har som føremål å sikre ein samfunnsmessig forsvarleg bruk og forvaltning av vassdrag og grunnvatn. Vassdragstiltak skal planleggast og gjennomførast slik at dei er til minst mogeleg skade og ulempe for private og ålmenne interesser.

### **3.1.9 Veglova**

Veglova regulerer mellom anna byggegrense mot veg. Byggegrense skal ta i vare omsyn til vegen og trafikken, og til miljøet som grensar opp til eigedomen, jf veglova § 29, 1.ledd.

Byggegrense mot fylkesvegane er 50 m frå vegmidte med unnatak for følgjande vegar, der byggjgrensa vert 30 meter målt frå midten av vegen:

- *Fylkesveg 376* - *Hosteland – grense Gulen*
- *Fylkesveg 379* - *Mollandseid – Kringla*
- *Fylkesveg 381* - *Matre – Stordalen*

For følgende fylkesvegar foreslå planen at byggjegrensa vert 15 meter målt frå midten av vegen:

- Fylkesveg 374 - Sandnes – Andvik/Totland
- Fylkesveg 377 - Risnes – kryss 376 (Sleire)
- Fylkesveg 379 - Krossleitet – Solheim
- Fylkesveg 383 - Matre – Haugsdalen

Byggegrense mot kommunal veg er 15 meter frå vegmidt, jf veglova § 29, 2-ledd.

Framlegg til «Rammeplan for avkøyrslar med strekningsvis vurdering av haldning til byggegrensar for riks- og fylkesveg i Region vest 2017 – 2020» skal leggjast til grunn ved handsaming av saker etter veglova i Masfjorden kommune. Same framlegget skal leggjast til grunn ved handsaming av dispensasjonssaker etter veglova.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging frå 2008 skal leggjast til grunn ved all planlegging. Det vert vidare vist til «Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel (2015-2026)».

### ***3.1.10 Følgjande senterstruktur skal gjelda i Masfjorden kommune, jf. retningsline 1.1 og 2.3 frå fylkesdelplanen.***

- Sandnes er kommunesenteret med kommunehuset.** Avgrensing er 600 meter avstand rundt kommunehuset.
- Hosteland er lokalsenter.** Avgrensing er Fv 570 kryss Ynnesdal til Nordbygda skule/ idrettsanlegg.
- Haugsvær er lokalsenter.** Avgrensing er områdeplan for Haugsværdalen.
- Matre er nærsenter.** Avgrensing er områdeplan for Matre.

### ***3.1.11 Helselovgjeving***

Kommunehelsetenestelova regulerer arbeidet for betre helse i kommunen. Folkehelse er omtalt i pbl § 3-1 f:

### ***3.1.12 Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven***

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven har føresegner om universell utforming som gjeld sidestilt med plan- og bygningslova med forskrifter.

## 4. Generelle føresegner, plan- og bygningslova § 11-9

### 4.1 Krav om reguleringsplan, plan- og bygningslova § 11-9 nr 1

Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr 2 skal inngå i ein reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 er tillete, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål. Reguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder og terrenghandsaming.

Større område skal inngå i områderegulering og eventuelt med detaljregulering på deler av dette om det er føremålsteneleg.

Områdereguleringa skal avklare og detaljere arealbruken innafor områda, avklare behov for parkering, vurdere behov for etablering og oppgradering av gang- og sykkelveggar, sett av naudsynt areal for kollektivtransport, medverke til å finne felles løysingar for infrastruktur m.m. og skal danne grunnlag for vidare detaljregulering.

### 4.2 Krav om utbyggingsavtaler, plan- og bygningslova § 11-9 nr 2

Kommunen kan stille krav om utbyggingsavtale, jf pbl kap 17. Når det er utarbeidd retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar i Masfjorden kommune skal desse leggjast til grunn. Eventuell utbyggingsavtale med kommunen skal avklarast før planarbeidet startar opp.

### 4.3 Infrastrukturkrav, plan- og bygningslova § 11-9 nr 3

Framlegg til «*Rammeplan for avkøyrslar med strekningsvis vurdering av haldning til byggegrensar for riks- og fylkesveg i Region vest for 2017 -2020*», som gjeld Hordaland fylkeskommune, skal leggjast til grunn ved handsaming av byggjegrænse og avkøyring til riks- og fylkesveggar.

For følgjande tre fylkesveggar vert byggjegrænsa 30 meter målt frå midten av vegen:

- *Fylkesveg 376* - *Hosteland – grense Gulen*
- *Fylkesveg 379* - *Mollandseid – Kringla*
- *Fylkesveg 381* - *Matre – Stordalen*

For følgjande fire fylkesveggar vert byggjegrænsa 15 meter målt frå midten av vegen:

- *Fylkesveg 374* - *Sandnes – Andvik/Totland*
- *Fylkesveg 377* - *Risnes – kryss 376 (Sleire)*
- *Fylkesveg 379* - *Krossleitet – Solheim*
- *Fylkesveg 383* - *Matre – Haugsdalen*

Det skal etablerast felles vegløysingar for påkopling til fylkesvegnetter der større eller fleire bustadområde grensar opp mot dette. Det skal ikkje finne stad ny bustadbygging innafor areal merka med raud støysone.

#### **4.4 Rekkeføljekrav, plan- og bygningslova § 11-9 nr 4**

For nye bustadområde kan det settast rekkeføljekrav i reguleringsplanprosessen om at det skal etablerast sikker skuleveg frå bustadfeltet fram til næraste skule / nærast busstopp.

Det kan ikkje gjevast løyve til tiltak i areal avsett til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr 1 før infrastruktur er sikra etablert. Moment som er avdekka i ROS-analyse skal taksast omsyn til, og det skal dokumenterast at dette er gjort, før det vert gjeve løyve til tiltak.

Tilkomstveg til bygning skal vere godkjent før det vert gjeve løyve til oppføring av bygning. Utsleppsløyve skal vere godkjent før det vert gjeve løyve til oppføring av bygning tilrettelagd for innlagt vatn.

For tiltak som ligg i område med potensiell fare for steinsprang og/eller snøskred som vist i temakart, eller der andre høve tilseier potensiell naturrisiko, skal det utarbeidast faresonekart. Før området kan takast i bruk skal det utførast fagkunnige utgreingar og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført (PBL § 11-9 nr. 4 og 8).

#### **4.5 Byggjegrænse mot sjø og vassdrag, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5, jf § 1-8 nr 3**

Strandsona er avgrensa av funksjonell strandsone som erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter (pbl § 1-8). Funksjonell strandsone er vist i arealplankartet som retningslinegrænse, bestemmelsesgrænse og byggjegrænse. Der det er fastsett byggjegrænse mot sjø over tidlegare regulerte område, gjeld denne framfor reguleringsplanen.

Byggjegrænsa for vassdrag er 50 meter om ikkje anna er visst i arealplankartet. I vassdragsbeltet, 50 m frå strandlina målt ved middels vasstand, er det forbode med bygge- og anleggstiltak utan at tiltaket inngår i reguleringsplan. Unntak frå dette er

- naudsynte bygningar og tekniske arrangement knytt til regulerte vassdrag.
- naudsynte bygningar knytt til eksisterande gardstun i drift som er naudsynt for den tradisjonelle drifta i landbruket

Tiltaka skal likevel meldast / søkjast om til kommunen.

Opphalds-, arbeids- og publikumsrom i nye og eksisterande byggjeområde skal ikkje ha golv lågare enn kote +3 m.o.h, målt frå kote 0 (Normalnull – NN2000) i sjø. Tekniske installasjonar skal etablerast over høgaste risikonivå. Der det er fare for oppstuving av vatn i tilknytning til vassdrag og/eller vesentleg bølgepåverknad skal høgde for lågaste golvnivå vurderast på bakgrunn av ei fagkunnig vurdering av person/firma med relevant kompetanse (PBL § 11-10, nr. 2).

#### **4.6 Utbyggingsvolum, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5**

I bustadområde der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande plan, er utnyttingsgraden maks 25 % BYA

I område for hytter der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande plan, er utnyttingsgraden maks 20 % BYA

Hytter skal ha ein maks storleik på 120 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Bod og uthus kjem i tillegg og kan til saman ha 60 m<sup>2</sup> bruksareal. Hytta si mønehøgde må ikkje overstige 6,0 meter og gesimshøgden må ikkje overstige 4,0 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng, jf pbl § 11-10 nr 2.

Det kan byggast terrasse på maks 1/3 av hytta sitt bruksareal. Bod/uthus/ garasje kan vera frittliggjande, jf pbl § 11-10 nr 2.

Ved søknad om utviding av eldre hytter kan maks bruksareal (BRA) på 120 m<sup>2</sup> løysast ved frittliggjande boder/uthus/garasjar på til saman 60 m<sup>2</sup> bruksareal, der omsynet til lokal byggjeskikk, estetikk og tomt tilseier at dette er tenleg.

Naust er bygg / uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40 m<sup>2</sup>. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Mønehøgda for naust skal vere under 5 meter målt frå normalt høgvatn etter terrengnivå under bygget., jf pbl § 11-10 nr 2.

I område for forretning, næring og område sett av til kombinert bustad og næring der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande plan, er utnyttingsgraden maks 30 % BYA.

## **4.7 Funksjonskrav, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5**

### **4.7.1 Leike- og uteopphaldsareal**

Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vera 200 m<sup>2</sup> pr bueining for bustader og hytter.

### **4.7.2 Parkering**

Ved nye byggetiltak gjeld følgjande krav til personbilparkering:

| <b>Tiltak</b>                               | <b>Min tal parkeringsplassar</b>      |
|---|---------------------------------------|
| Einebustader og hus med inntil 4 bueiningar | 2 park. pl. per bueining              |
| Hytter                                      | 2 park. pl. per hytteeining           |
| Naust                                       | 1 park. pl. per nausteining           |
| Småbåtanlegg                                | 1 park. pl. per 4 båtplass            |
| Forretning / kontor / service               | 1 park. pl. per 30 m <sup>2</sup> BRA |

## **4.8 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur, plan og bygningslova § 11-9 nr 6**

### **4.8.1 Miljøkvalitet**

Ved planlegging av nye byggeområde og utforming av tiltak skal det takast omsyn til

klimatiske tilhøve som sol, vind og kaldras. Planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand.

Grønstruktur og skjerm mot andre arealføressmål skal fastsetjast i reguleringsplan.

#### **4.8.2 Estetikk**

Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar. Bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadane i karakter og form. Bygningar skal ha ein heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom.

Nye tiltak skal innordne seg hovudform på eksisterande bygg

Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader. Det skal vere tradisjonelle dører i nauset og bygget skal ikkje isolerast. Altan, utkraging eller terrasser er ikkje tillate, jf pbl § 11-10 nr 2.

Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Det skal nyttast tradisjonelle byggemateriale som naturstein i fundament, trekledning på veggjar og panner eller skifer på tak, jf pbl § 11-10 nr 2. Fargeval skal haldast i ein tradisjonell fargeskala. Dersom fleire naust vert ført opp side ved side bør dei få ei individuell utforming slik tradisjonen er.

Det ikkje tillate å ankra opp husbåt / lekter utan løyve frå kommunen. Det er ikkje tillate å sette opp "spikertelt" i tilknytning til campingvogn utan løyve frå kommunen.

#### **4.8.3 Natur, landskap og grønstruktur**

Planlegging og tiltak skal skje med omsyn til verdifulle landskaps-, natur-, kultur-, landskaps og friluftsinnteresser. Dei miljørettlege prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12 skal nyttast i alt reguleringsplanarbeid.

Planlegging og tiltak skal underordne seg stadens viktige landskapstrekk. Bygge- og anleggstiltak skal ikkje bryte åsprofilar, landskapssilhuettar og horisontliner.

Det skal planleggjast for ein mest mogleg samanhengande grønstruktur.

Ved planlegging og utføring skal det leggjast vekt på terrengtilpassing, mellom anna slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering, skjeringar og utfylling i sjø.

Etablering og opparbeiding av turstiar i LNF-område kan gjennomførast når tiltaket er skildra i eigen plan (folkehelseplanen eller kommunedelplan for idrett og friluftsliv) og ein ikkje kjem i konflikt med tema- og verdikartet.

### **4.9 Omsyn til eksisterande byggverk og kulturmiljø, plan og bygningslova § 11-9 nr 7**

Ved all arealplanlegging av områdedisponeringar (planar, utgreiingar og einskildtiltak) som omfattar sjøareal skal desse så tidleg om råd leggjast fram for Bergen Sjøfartsmuseum for uttale via Hordaland fylkeskommune, seksjon for kulturminnevern og museum.

Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne eller kulturmiljø, (som til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand.

Kulturminne og kulturmiljø skal vere ein integrert del av all planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturmiljøet dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ta omsyn til dette gjennom planforslag og plantiltak.

#### **4.10 Tilhøve som skal utgreiast i reguleringsplanarbeidet, plan- og bygningslova § 11-9 nr 8**

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal barn og unge sine oppvekstvilkår takast særskild omsyn til, jf pbl § 1-1, og egna areal for barn og unge skal lokaliserast før bygningar og vegar vert plassert.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast og det skal visast korleis ein har søkt å ta omsyn til desse.

Der det går kraftleidningar med lågare spenningsnivå gjennom byggjeområde skal jordkabel vurderast i samband med planlegging og utbygging.

### **1. Føresegner for einskildområde**

#### **5.1 Område for bebyggelse og anlegg, plan- og bygningslova § 11-7 nr 1**

##### ***5.1.1 Område for bustadbygging***

Føremålet gjeld byggjeområde sett av til bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal.

I uregulerte område sett av til eksisterande byggjeområde for bustad kan fortetting ved einskild tomter skje utan krav til regulering, jf pbl § 11-10 nr 1 på følgjande vilkår:

- Søknad kan gjelde for inntil 3 bueiningar.
- Det skal utarbeidast utomhusplan som viser at mellom anna krav til parkering og uteopphaldsareal vert teke i vare både for eksisterande og nye bueiningar.
- Forhold til transportnett og anna lovverk etter kommunen si vurdering er ivareteke.

I eksisterande bustadområde kan løyve til mindre tiltak på bygd eigedom gjevast utan krav til regulering jf pbl § 11-10 nr 1.

I område avsett til eksisterande byggjeområde for bustad kan det gjevast løyve til oppføring av garasje på inntil 50 m<sup>2</sup>.

### **Byggeområde for bustadhus som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:**

| <b>Sørsida</b>          | <b>Nordsida</b>          | <b>Indrefjorden</b> |
|-------------------------|--------------------------|---------------------|
| Bp_01 Skolten           | B-22 Vikehaugane/Giljane | Bp_07 Kjølneset     |
| Bp_02 Mjangerslia sør   | B-17 Hosteland sør       |                     |
| Bp_03 Mjangerslia nord  | Bp_06 Duesund            |                     |
| Bp_04 Kvamme – Varleite | Bp_06 Kvalhogen          |                     |
| B-05 Botneset           |                          |                     |

For byggeområde for bustadhus som ligg heilt eller delvis innafor funksjonell strandsone vist som bestemmelsesgrense i plankartet, skal ny, meir detaljert juridisk byggegrense fastsettast i samband med reguleringsplanprosessen der omsynet til strandsoneverdiane skal særleg vektleggast.

#### **5.1.2 Område for andre type anlegg – naust**

Føremålet gjeld byggeområde for naust til oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskereiskap med tilhøyrande båtopptrekk. Naust skal ikkje nyttast til varig opphald.

Naust skal vere bygg / uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40 m<sup>2</sup>.

Ved etablering av fem eller fleire naust i nye naustområde bør nausta plasserast i klynger på to og tre naust med god tilkomst for ålmenta mellom naustgruppene.

Mønehøgda for naust skal vere under 5,0 meter frå normal høgvatn eller terrengnivå under bygget. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal, jf pbl § 11-10 nr 2.

Naust i samanhengande naustområde kan varierer i storleik, farge og materialbruk innafor rammene av lokal byggjeskikk. Der det tidlegare har vore store naust kan ein opna for at storleiken kan vidareførast når nye skal førast opp på same staden.

Balkongar er framandelement på naust og skal ikkje tillatast. Naustdører skal ikkje ha garasjeportpreg, men vere i tradisjonell stil.

### **Byggeområde for naust som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:**

| <b>Sørsida</b>         | <b>Nordsida</b>         | <b>Indrefjorden</b> |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| Np_01 Einestrand       | Np_07 Ildalen           | Np_09 Haugsvær      |
| Np_02 Mjangerslia sør  | Np_08 Reknesvågen       | Np_10 Haugsvær      |
| Np_03 Mjangerslia nord | NA-07 Træet (Hosteland) |                     |
| Np_04 Elvik            |                         |                     |
| Np_05 Bogslia          |                         |                     |
| Np_06 Andvik           |                         |                     |

#### **5.1.3 Område for hytter**

Føremålet gjeld byggeområde sett av til hytter med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal, jf pbl § 11-7 nr 1.



Hytter skal ha ein maks storleik på 120 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), jf pbl § 11-10 nr 2. Hytta si mønehøgde må ikkje overstige 6,0 meter og gesimshøgden må ikkje overstige 4,0 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng, jf pbl § 11-12 nr 2.

Hyttetomtene skal ikkje vere større enn 1,5 daa og utnyttingsgraden skal maksimalt vere BYA = 20 %.

I eksisterande område for fritidsbustader kan løyve til mindre tiltak på bygd eigedom gjevast utan krav til regulering jf pbl § 11-10 n 1.

### ***Byggeområde for hytter som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:***

| <b>Sørsida</b> | <b>Nordsida</b>    | <b>Indrefjorden</b>  |
|----------------|--------------------|----------------------|
| H1 Kjekallen   | H6 Sveneset        | H12- Svaene          |
| H2 Eikebotn    | H7 Torsvik         | H13- Eikemo          |
| H3 Vågsbotn    | H8 Byrkjeland nord | H14 Kalhovda         |
| H4 Kalvehagen  | H9 Byrkjeland sør  | H15 Solheimsøyyna    |
| H5 Limunnen    | H10 Mollandsøyyna  | H16 Åsen (Haukeland) |
|                | H11 Rekneset       |                      |

For byggeområde for hytter som ligg heilt eller delvis innafor funksjonell strandsone vist som bestemmelsesgrense i plankartet, skal ny, meir detaljert juridisk byggegrense fastsettast i samband med reguleringsplanprosessen der omsynet til strandsoneverdiane skal særleg vektleggast.

#### ***5.1.4 Område for forretning***

Føremålet gjeld byggeområde sett av til forretningsføremål med tilhøyrande infrastruktur.

### ***Byggeområde for forretning som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:***

| <b>Sørsida</b>               | <b>Nordsida</b> | <b>Indrefjorden</b> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| B-07 Storeskjeret på Sandnes |                 |                     |

#### ***5.1.5 Område for offentleg eller privat tenesteyting***

Føremålet gjeld område sett at til privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg.

Byggeområde avsett i plankartet skal vere til offentlege føremål, jf pbl § 11-10 nr 3.

### ***Byggeområde for offentleg tenesteyting som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:***

| <b>Sørsida</b>               | <b>Nordsida</b> | <b>Indrefjorden</b> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| B-07 Storeskjeret på Sandnes |                 |                     |

### **5.1.6 Område for fritids- og turistføremål**

Føremålet gjeld byggeområde sett av til fritids- og turistføremål med tilhøyrande bygningar, vegar og teknisk anlegg. I desse områda kan ein berre sette opp bygningar nytta til fritids- og turistnæring, herunder utleigehytter.

#### **Byggeområde for fritids-og turistføremål som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:**

| <b>Sørsida</b> | <b>Nordsida</b> | <b>Indrefjorden</b>   |
|----------------|-----------------|-----------------------|
| T1 Vågsbotn    |                 | T5 Kalhovda           |
| T2 Nordkvingo  |                 | T6 Vågsetlia          |
| T3 Mjanger     |                 | T7 Haugsvær (Rimmane) |
| T4 Kvamme      |                 |                       |

### **5.1.7 Område for råstoffutvinning**

Føremålet gjeld byggeområde sett at til råstoffutvinning med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar for støy, avrenning, fare, landskap og påverknadane på eksisterande deponi, jf pbl § 11-9 nr 8.

Det skal utarbeidast driftsplan samstundes med reguleringsplanen. Driftsplanen skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis område skal sjå ut etter ferdig uttak, jf pbl §11-9 nr 8.

#### **Byggeområde for råstoffutvinning som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:**

| <b>Sørsida</b>   | <b>Nordsida</b> | <b>Indrefjorden</b> |
|------------------|-----------------|---------------------|
| Sandneselva aust |                 |                     |

### **5.1.8 Område for næringsverksemd**

Føremålet gjeld område sett av til næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal.

Føremålet omfattar ikkje forretnings og handelsverksemd.

#### **Byggeområde for næringsverksemd som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:**

| <b>Sørsida</b>   | <b>Nordsida</b>          | <b>Indrefjorden</b> |
|------------------|--------------------------|---------------------|
| NÆ-01 Katlegrova | NÆ-03 Indre Skjerjehogen |                     |
| NÆ-09 Kvamme     |                          |                     |

### **5.1.9 Anleggsområde for ballbinge og for gocartbane**

Føremålet gjeld område sett av til ballbinge og gocartbane med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal.

### **Anleggsområde for idrettsanlegg som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:**

| <b>Sørsida</b>                                   | <b>Nordsida</b> | <b>Indrefjorden</b> |
|--|-----------------|---------------------|
| AN-10 Gocartbane ved sida av skytebane på Åsheim |                 |                     |

#### **5.1.10 Område for grav- og urnelund**

Føremålet gjeld byggjeområde sett at til grav- og urnelund med tilhøyrande bygningar og tekniske anlegg.

#### **5.1.11 Område for kombinert bebyggelse og anleggsføremål**

Føremålet gjeld byggjeområde sett av til kombinert føremål bustad / næring med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. I eksisterande byggjeområde kan løyve til mindre tiltak på bygd eigeidom gjevast utan krav til regulering jf pbl § 11-10 nr 1.

### **Byggjeområde for kombinerte formål som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:**

| <b>Sørsida</b>           | <b>Nordsida</b> | <b>Indrefjorden</b> |
|--------------------------|-----------------|---------------------|
| Sørkvingekaien           | Risneskaien     |                     |
| Sørkvingo (ved butikken) |                 |                     |

#### **5.1.12 Område for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, plan og bygningslova § 11-7 nr 2**

Føremålet gjeld hovudinfrastruktur som vegar, sykkelvegar, trasear for teknisk infrastruktur.

#### **5.1.13 Område for grønstruktur, plan- og bygningslova § 11-7 nr 3**

Føremålet gjeld område sett av til generell grønstruktur.

#### **5.1.14 Friområde**

Føremålet gjeld areal sett av til friområde.

Friområde knytt til lokalt viktige friluftsområde kan opparbeidast med stiar, gangvegar og estetiske element i samråd med kommunen jf pbl § 11-10 nr 2.

### **5.2 Område for landbruks-, natur- og friluftformål (LNF), plan og bygningslova § 11-7 nr 5a**

#### **5.2.1. Område for landbruks-, natur- og friluftformål (LNF), plan og bygningslova § 11-7 nr 5a**

Føremålet gjeld område for landbruk, natur og friluftsliv.

I LNF-områda er det bare tillate å føre opp bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring. Inn under stadbunden primærnæring vert rekna næringsverkssemd basert på garden sine egne ressursar.

Nye bustadhus skal plasserast i etablerte tun og tilpassast bygningar i tunet. Andre tiltak etter pbl § 1-6 1.ledd enn fasadeendring kan ikkje setjast i verk nærare vassdrag enn 50 meter frå strandlina. Dette er likevel ikkje til hinder for innløyning av bygd festetomt etter tomtfestelova.

Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak nærare eit automatisk freda kulturmine enn 50 meter. Ved utbygging / fortetting i LNF-område med høve til spreidd busetnad skal det takast omsyn til bevaring av eksisterande bygningar, anna kulturmiljø og landskap, jf pbl §11-9 nr 7. Kvar einskild byggjesak innafor LNF-område med høve til spreidd utbygging skal sendast kulturvernmynde for avklaring i høve til Kulturminnelova.

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

### ***5.2.2 Område for spreidd bustadbygging (LNF-kan), plan- og bygningslova § 11-7 nr 5 b***

Føremålet gjeld bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering.

Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet.

Frådelingar eller byggeløyve, samt bustader med tilkomstveg, må ikkje plasserast slik at dei fører til ulemper for landbruksdrifta eller annan næring, samt auka trafikk gjennom gardstun.

Bustadhus og tomter må plasserast min 100 meter frå næraste driftsbygning. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager.

Vegframføring skal så framt mogleg ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark.

Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak nærare eit automatisk freda kulturminne enn 50 meter.

Ved utbygging / fortetting i LNF-område med høve til spreidd busetnad skal det takast omsyn til bevaring av eksisterande bygningar, anna kulturmiljø og landskap, jf pbl §11-9 nr 7. Kvar einskild byggjesak innafor LNF-område med høve til spreidd utbygging skal sendast kulturvernmyndet for avklaring i høve til Kulturminnelova. For plassering av tiltak som ligg innanfor aktsemdområde i temakart steinsprang eller temakart snøskred er det krav til fagkunnige undersøkingar, utarbeiding av faresonekart og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før tiltaket kan takast i bruk.

I tabellen nedunder er maksimum bustadeiningar i planperioden vist i kolonna bak kvart av områda.

***LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate:***

| <b>Sørsida</b>      |   | <b>Nordsida</b>              |   | <b>Indrefjorden</b> |   |
|---------------------|---|------------------------------|---|---------------------|---|
| 1 - Sørkvingo sør   | 2 | 21 - Ytre Haugsdal           | 3 | 44 - Kalhovda       | 2 |
| 2 - Sørkvingo nord  | 2 | 22 - Stigebotn               | 3 | 45 - Solheim        | 2 |
| 3 - Åbakken         | 2 | 23 - Rambjørsvika            | 3 | 46 - Furubotn       | 2 |
| 4 - Skutevika       | 3 | 24 - Rambjörg sør            | 2 | 47 - Haugsvær       | 3 |
| 5 - Nordkvingetunet | 2 | 25 - Rambjörg nord           | 2 | 48 - Haugsvær       | 2 |
| 6 - Kvingedalen     | 3 | 26 - Risnes                  | 1 | 49 - Haugsvær       | 2 |
| 7 - Mjanger         | 2 | 27 - Torsvik                 | 2 | 50 - Haugsvær vest  | 2 |
| 8 - Hope Vest       | 4 | 28 - Frøyset vest            | 2 | 51 - Trodalen       | 3 |
| 9 - Elvik aust      | 2 | 29 - Frøyset aust            | 2 | 52 - Tirneset       | 1 |
| 10 - Elvik vest     | 4 | 30 - Lille sleire            | 2 | 53 - Vikane         | 3 |
| 11 - Kvamme sør     | 2 | 31 - Store Sleire nord       | 2 | 54 - Indre Haugsdal | 2 |
| 12 - Kvamme nord    | 3 | 32 - Store Sleire            | 2 | 55 - Vangen         | 1 |
| 13 - Bauge sør      | 2 | 33 - Store Sleire aust       | 2 | 56 - Bjørneklett    | 1 |
| 14 - Bauge nord     | 2 | 34 - Byrkjeland vest         | 1 | B-13 Solheim        | 4 |
| 15 - Andvik vest    | 3 | 35 - Byrkjeland vest         | 1 |                     |   |
| 16 - Andvik vest    | 1 | 36 - Byrkjeland aust         | 2 |                     |   |
| 17 - Totland        | 2 | 37 - Kvamsdalen              | 2 |                     |   |
| 18 - Totland        | 2 | 38 - Kvamsdalen              | 2 |                     |   |
| 19 - Totland vest   | 2 | 39 - Gunnarbuøyra            | 3 |                     |   |
| 20 - Ådnekvamme     | 2 | 40 - Molland                 | 2 |                     |   |
| B-02 Katthamrane    | 3 | 41 - Skjelsundet sør         | 4 |                     |   |
| B-03 Hope           | 2 | 42 - Duesund                 | 4 |                     |   |
| B-08 Nørland Øvre   | 1 | 43 - Rekneset                | 4 |                     |   |
| B-09 Nørland Nedre  | 3 | B-14 Rekneset                | 3 |                     |   |
| B-11 Totland        | 2 | B-18 Hosteland               | 2 |                     |   |
| B-29 Kalvberget     | 4 | B-19 Træet                   | 2 |                     |   |
|                     |   | B-24 Frøyset(mangler i kart) | 1 |                     |   |
|                     |   | B-26 Torsvik                 | 4 |                     |   |
|                     |   | B-27 Risnes                  | 2 |                     |   |
|                     |   | B-28 Haugsdalsbakken         | 4 |                     |   |

### **5.2.3 Område for spreidd næringsbygging, plan- og bygningslova § 11-7 nr 5 b.**

Føremålet gjeld spreidd næringsbygging med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, kai og parkering.

Detaljert utomhusplan skal utarbeidast før utbygging av tiltak i områda kan godkjennast.

Planen skal syne plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyising, materialbruk, høgder på terreng og bygg, grøntanlegg og leidningstrasear.

Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform samt tilpassing til terreng og omgjevnader.

#### **LNF-område der spreidd næringsbygging er tillate:**

| <b>Sørsida</b>       | <b>Nordsida</b>   | <b>Indrefjorden</b> |
|----------------------|---|---------------------|
| NÆ-02 Saga på Kvinge | n2 - Duesund  | n4 - Krossleite     |
| n1 - Mjanger         | NÆ-04 Selvåg (n3)   |                     |
|                      | NÆ-05 Træet   |                     |
|                      | NÆ-07 Leirvågen   |                     |
|                      | B24 (mangler i kart), sjå planskildringa på side 50, som viser avgrensinga. |                     |

### **5.2.4 Område for spreidd naustbygging, plan- og bygningslova § 11-7 nr 5 b.**

Føremålet er LNF-område med bestemmelsesgrense – naust N, der det kan byggjast naust med tilhøyrande veg, parkering og båtoppdrag.

Naust er bygningar for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje nyttast til varig opphald

Naust skal vere bygg / uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40 m<sup>2</sup>., og fortetting i naustområde kan skje ved oppføring av enkeltstående naust eller som forlenging av eksisterande naustrekke. Mønehøgde skal vere under 5 meter frå normalt høgvatn eller terrengnivå under bygget.

Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA), jf pbl 11-10 nr 2.

Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen.

Fortetting av naustområde skal ta omsyn til friluftinteressene og landskapet.

Badeplassar og stiar / tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Det skal setjast av areal som sikrar passasje for ålmenta framfor nausta.

I samband med enkeltsaker må det dokumenterast at det er naudsynte parkeringsplassar i tilknytning til området samt at tilkomsten er sikra med tillyst avtale. I tabellen nedunder er maksimum naust i planperioden vist i kolonna bak kvart av områda.

### ***LNF-område der spreidd naustbygging(fortetting) er tillate:***

| <b>Sørsida</b>      |   | <b>Nordsida</b>         |   | <b>Indrefjorden</b> |   |
|---------------------|---|-------------------------|---|---------------------|---|
| N_01 Sørkvingevågen | 2 | N_10 Strømsvik          | 2 | N_16 Solheim        | 2 |
| N_02 Sørkvingevågen | 2 | N_11 Træsdalen          | 2 | N_17 Hopsvågen      | 2 |
| N_03 Skutevika      | 1 | N_12 Nesjane            | 3 | N_18 Juvik          | 1 |
| N_04 Mjåneset       | 1 | N_13 Duesund            | 2 |                     |   |
| N_05 Nordkvingo     | 2 | N_14 Duesund            | 3 |                     |   |
| N_06 Nordkvingo     | 2 | N_15 Mollandseidet      | 1 |                     |   |
| N_07 Hope           | 2 | NA-04 Solheimsneset     | 2 |                     |   |
| N_08 Breimyra       | 2 | NA-05 Rekneset/ Grønev. | 5 |                     |   |
| N_09 Breimyra       | 2 | NA-07 (vest) Skredsvika | 2 |                     |   |
| NA-01 Kvamme        | 3 |                         |   |                     |   |
| NA-03 Nørland (sør) | 1 |                         |   |                     |   |

## **5.3 Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, plan- og bygningslova § 11-7 nr 6**

### ***5.3.1 Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, plan- og bygningslova § 11-7 nr 6***

Føremålet er fleirbruksområde for natur- og friluftsliv, ferdsle, farleier og fiske, kvar for seg eller i kombinasjon.

I desse områda er det ikkje tillate å føre opp flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup varmpumper, straum- og telenett, jf pbl § 11-11 nr 3.

For alle tiltak i sjø skal det innhenta samtykke frå Havnemynde i kommunen.

### ***5.3.2 Område for småbåthamn***

Føremålet er småbåthamn i sjø og tilhørende strandsoner med naudsynt infrastruktur, parkering, tekniske anlegg og eventuelle servicebygg. Område omfattar ikkje naust. I område sett av til småbåthamn skal tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 inngå i reguleringsplan før tiltak er tillate med mindre anna går fram av desse føresegnene.

## **Byggeområde for småbåthamn som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:**

| <b>Sørsida</b>          | <b>Nordsida</b>  | <b>Indrefjorden</b> |
|-------------------------|------------------|---------------------|
| Sp_01 Kjekallen         | Sp_07 Hosteland  | SK-03 Solheim       |
| Sp_02 Holo (Nordkvingo) | Sp_08 Nevrevågen |                     |
| Sp_03 Kvingebakkevegen  |                  |                     |
| Sp_04 Oldervoll         |                  |                     |
| Sp_05 Varleite          |                  |                     |
| Sp_06 Amundsbotn        |                  |                     |

Det vert gjeve unntak frå kravet om reguleringsplan for mindre etablerte anlegg med plassering og storleik som spesifisert under:

Område: maks storleik (med uteliggjar):

S\_01 Hope 15 x 20 meter

S\_02 Sandnesneset 20 x 3 meter (bølgedempar / landingsbrygge)

S\_03 Sveneset 30 x 3 meter

S\_04 Rambjørsvika 20 x 3 meter

S\_05 Selvågen 20 x 3 meter

S\_06 Solheim 12 x 3 meter (2 stk)

S\_07 Haugsvær 3 x 40 meter

S\_08 Indre Haugsdal 3 x 20 meter

### **5.3.3 Område for farleier**

Føremålet er farlei for skipstrafikk og kabelferja. Lina som viser farleiene er ein indikasjon på farvatnet si tyding som ferdselsåre og inga definert avgrensing av farleia.

Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk i farleiene er ikkje tillate jf pbl § 11-11.

### **5.3.4 Område for fiske**

Føremålet er område for fiske.

Tradisjonelt fiske vert ikkje pålagt restriksjonar utan samråd med fiskeristyresmaktene, jf pbl § 11-11 nr 3.

### **5.3.5 Område for gyteområde**

Føremålet er gyteområde.

Tiltak som kan hindre gytesuksess skal ikkje tillastast på eller i nærleiken av områda.

Søknader om tiltak / inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for fiskeridirektøren for uttale, før vedtak vert fatta jf pbl § 11-11 nr 3

### **5.3.6 Område for låssettingsplass**

Føremålet er kaste- og låssettingsplass.

Tiltak som kan hindre fisket skal ikkje tillastast på eller i nærleiken av områda.

Søknader om tiltak / inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for



fiskeridirektøren for uttale, før vedtak vert fatta jf pbl § 11-11 nr 3.

### **5.3.7 Område for akvakultur**

Føremålet er oppdrettsområde.

Søknader om tiltak / inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for aktuell mynde for uttale, før vedtak vert fatta jf pbl § 11-11 nr 3.

For områda Bergsvik (Ak15) og Barlingebotn (Ak16) skal det vera minimalt til ingen utslepp av organiske partiklar til resipienten (lukka anlegg) (pbl § 11-9, nr 6).

### **5.3.8 Område for kombinert fleirbruksområde og akvakultur**

Føremålet er fleirbruksområde for natur- og friluftsliv, ferdsle, fiske og akvakultur.

Tiltak eller inngrep knytt til eksisterande anlegg er tillate så langt det er naudsynt for å sikre forsvarleg drift.

### **5.3.9 Område for friluftsområde**

Føremålet er generelt friluftsområde - i sjø og / eller i strandsona.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur- eller friluftinteressene er ikkje tillate jf pbl § 11-11 nr 3.

## **5.4 Føresegner til omsynssoner, plan- og bygningslova § 11-8**

### **5.4.1 Faresone**

Område merka med faresone ras og skredfare H310 og flomfare H320 skal vurderast av fagkunnig og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før området kan takast i bruk.

### **5.4.2 Sikringssone – drikkevasskjelder**

Sona omfattar drikkevasskjelder med tilhøyrande nedslagsfelt med vedtekne klausular for bruk.

### **5.4.3 Støysone**

Sona gjeld område som er utsett frå støy frå vegtrafikk lang hovudvegnettet i kommunen og omfattar gul og raud sone etter Y-1442, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. T-1442 skal leggjast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innafor sona.

Sona gjeld område som er utsett for støy frå skytebanar

### **5.4.4 Omsyn landbruk**

Sona omfattar samanhengande jordbruksområde med stor produksjons- og / eller kulturlandskapsverdi og som er avsett til kjerneområde jordbruk. Det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandsskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor område. Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka.

#### **5.4.6 Omsyn friluftsliv**

Sona omfattar område med store regionale friluftsverdiar. Friluftsliv skal ha særskilt vern innafor sona og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor området.

#### **5.4.7 Bevaring kulturmiljø**

Sona omfattar område med kulturminne – og miljø av særskilt verdi og som skal i varetakast for framtida.

#### **5.4.8 Omsyn villreinområde**

Villreinstamma skal ha særskilt vern innafor sona og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor området.

Nye større tiltak i området skal vera heimla i reguleringsplan. Villreinnemda for fjellområdet skal ha rett til å gje uttale til alle søknader om dispensasjon og tiltak etter plan- og bygningslova før avgjerd. (Den interkommunale kommunedelplanen for Fjellheimen villreinområde 2016 – 2027 vart godkjent i kommunestyret den 29.09.2016 med omsynsområde (OM560-2) randområde til leveområde for villrein, jf. pbl § 11-8c. )

#### **5.4.9 Bandleggingszone**

Sona viser som bandlagt område:  
Område verna etter naturvernlova  
Automatisk freda kulturminne etter kulturminnelova

Mellomalderkyrkjegarden på Sandnes er eit automatisk freda kulturminne. Innafor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje nyttast til gravlegging eller andre inngrep.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminneloven. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske myndigheit,

Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til naudsynte undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.

Område som er varig verna mot kraftutbygging etter verneplan  
Område som er konsesjonssøkt til høgspenningsanlegg etter energilova  
Område som er bandlagt til reguleringsmagasin etter vassdragslovverket utan tidsavgrensing.

#### **5.4.10 Sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan**

Reguleringsplanar i denne sona skal framleis gjelde så langt ikkje anna går fram av desse føresegnene. Der det er fastsett byggjegrænse mot sjø i arealdelen av kommunen, gjeld denne framfor eldre reguleringsplan.