

# Føresegner

henta frå kommunane sin arealdel

Stord kommune:	side 2
Fitjar kommune:	side 20
Tysnes kommune:	side 41
Os kommune:	side 58

# Vedlegg 1

## Føresegner og retningslinjer for kommuneplanen 2010–2021. (Vedtekne av kommunestyret 15.12.2011, sak PS 77/11.)

### Forklaringar:

**Kommuneplanen** sin arealdel fastset framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og planskildring med konsekvensutgreiing med risiko og sårbarheitsanalyse. Kommuneplanen skal leggast til grunn for vidare planlegging og forvaltning.

**Reguleringsplan** er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som viser bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgivnader. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering. (Pbl §§ 12-2 og 12-3)

**Områderegulering** skal utarbeidast av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen finn det naudsynt for å gje meir detaljerte områdevisse avklaringar av arealbruken. Områderegulering er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlata til andre mynde eller private å utarbeida forslag til områderegulering.

**Detaljregulering** vert nytta for å følgja opp, konkretisera og detaljera overordna arealdisponering i kommuneplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeida detaljregulering.

**Konsekvensutgreiing** er ei utgreiing som skal sikra at det vert teke omsyn til miljø og samfunn under førebuinga av planar, og når det vert teke stilling til om, og eventuelt på kva vilkår planen kan gjennomførast. Det er krav om konsekvensutgreiing for kommuneplanar og for reguleringsplanar som kan ha vesentlege verknader for miljø og samfunn

**Risiko- og sårbarheitsanalyser (ROS)** skal visa alle risiko- og sårbarheitsforhold innanfor og utanfor planområdet som har betydning for om eit område er eigna til utbyggingsføremål, visa eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging og visa eventuelle avbøtande tiltak som må gjennomførast for at ei utbygging kan skje. Ved utarbeiding av planar for utbygging skal det alltid gjennomførast ROS-analyse for planområdet. Kommunestyret har vedteke kriteri for kva som er akseptabel risiko ved ulike hendingar. (akseptkriteri)

**Universell utforming** vil seia at produkt, byggverk og uteområde skal vera utforma slik at dei kan brukast av flest mogeleg på ein likestilt måte. Utforminga skal vera brukbar for flest mogeleg og hovudløysingane skal kunna brukast av alle som har tilgang til byggverk og/ eller uteareal. Teknisk forskrift (TEK) sine krav til universell utforming av uteareal, plassering av byggverk, planløysing og bygningsdelar i byggverk skal liggja til grunn for planlegging, prosjektering og utføring.

**% BYA (prosent bygd areal)** er forholdet mellom bygd areal og tomtearealet og er det arealet i prosent av tomta som bygningar, overbygde opne areal og konstruksjonar over bakken opptek av terrenget. Nødvendige parkeringsareal inngår i berekninga av bygd areal. (TEK kap.5)

**MUA**, minste uteopphaldsareal i m<sup>2</sup>, er dei delane av tomta som er eigna til lek og opphald og som ikkje er bygd på eller avsett til køyring og parkering. Heile eller deler av ikkje overbygd del av terrassar og taktterrassar kan reknast som del av uteopphaldsarealet. (TEK kap.5)

## 1. Generelle føresegner (Pbl § 11-9)

§ 1.1 For område avsett til bygg og anlegg etter § 11-7 nr.1 er det krav om

reguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak etter pbl §§ 20 – 1, 2 og 3. (pbl § 11-9 pkt.1)

§ 1.2 For områda B 11, T 11, I 11 og B1 (Heiane sør og 46/1, Horneland), B12 og B13 (Hystad og Hystad vest) og B10 – 14, B16, og ID15 (Tyse, Tyse – Vestlio, Tyse – Ørehaug og Tyse – hestesportsenter) skal det liggja føre områderegulering før detaljregulering kan vedtakast.

§ 1.3 Alle reguleringsplanar skal sendast Hordaland fylkeskommune for fråsegn, jf kulturminnelova § 9.

§ 1.4 Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturminnemiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak (pbl § 11-9 nr.7)

§ 1.5 Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka (pbl § 11-9 nr.6)

§ 1.6 Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne (som til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogeleg grad takast vare på som bruksressursar og verta sett i stand (pbl § 11-9 nr.7)

§ 1.7 Det skal leggjast vekt på god stad- og landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Omsynet til landskap, jordvern, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast (pbl § 11-9 nr.6 og 7)

§ 1.8 Ved all planlegging og områdedisponeringar som omfattar sjøareal skal desse så tidleg som mogeleg verta lagt fram for Bergen

Kommuneplan for Stord kommune 2010 - 2021 107

Sjøfartsmuseum for uttale via Hordaland fylkeskommune, seksjon for kulturminnevern og museum.

§ 1.9 Ved utbygging/ fortetting og ved utbygging i LNF – spreidd område skal det takast omsyn til eksisterande bygningar, anna kulturmiljø og landskap. (pbl § 11-9 nr.7)

§ 1.10 Ved tiltak i område der det ikkje ligg føre plankrav, skal regional kulturminneforvaltning ha saka til vurdering før vedtak vert fatta.

Retningsline:

Kommunen sin startpakke for reguleringsplanar skal brukast ved oppstart, utarbeiding og handsaming av reguleringsplanar.

## Tilhøve til eksisterande reguleringsplanar og kommunedelplanar:

§ 1.11 Ved fortetting, påbygg, tilbygg og bygging av garasjar på eksisterande bustadtomtar innanfor område som er omfatta av reguleringsplanar som framleis skal gjelda vert fastsett grad av utnytting

i desse reguleringsplanane endra til prosent bygd areal maks 30% -BYA og maks bygd areal på garasje til maks 50 m<sup>2</sup> -BYA. Ved fortetting i desse områda gjeld elles kommuneplanen sine føresegnar.

I lista over reguleringsplanar som framleis skal gjelda er desse reguleringsplanane merka særskilt. (pbl § 11-9 nr.5)

Retningsline:

Reguleringsplanar som framleis skal gjelda er lista opp i vedlegg A og vist med omsynssone, planomriss og planidentitet på plankartet. Kommuneplanen og føresegnene til denne gjeld likevel framfor eldre gjeldande reguleringsplanar og kommunedelplanar når desse er i strid med kommuneplanen og føresegnene til denne.

§ 1.12 Rammeplan for avkjørslar for riks- og fylkesveggar i Region Vest skal leggjast til grunn for søknader om avkjørslar og byggegrenser.

## Utbyggingsavtalar, heimel i pbl kap. 17

§ 1.13 Etter kap.17 i pbl kan det inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneigar/ utbyggjar om privat utbygging av eit område

med pliktar og rettar for begge partar. Avtalen kan gjelda tilhøve som det er gjeve føresegnar om i arealdelen til kommuneplanen eller reguleringsplan og elles regulera dei tilhøva som går fram av pbl § 17-3. Avtalen skal sikra at utbygging av område i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønskje og intensjonar slik dei er

nedfelt i kommuneplanen eller reguleringsplan.

§ 1.14 Normalt skal det inngåast utbyggingsavtale i alle utbyggings saker med 20 eller fleire bustadeiningar eller der utbyggingsarealet er større enn 10 daa. Det kan og verta aktuelt å krevja at det skal inngåast avtaler for mindre prosjekt. Det skal alltid vurderast om det skal inngåast utbyggingsavtale der det er fastsett rekkjefølgjekrav i kommuneplanen, kommunedelplan eller reguleringsplan for gjennomføring av ekstern infrastruktur.

§ 1.15 Inngått utbyggingsavtale kan gå ut på at grunneigar eller utbyggjar skal sørgja for, eller heilt eller delvis kosta tiltak som er nødvendige for gjennomføringa av planvedtak. Kostnadene som vert belasta utbyggjar eller grunneigar må stå i rimeleg høve til utbygginga sin art og omfang, den belastninga den aktuelle utbygginga påfører kommunen og kommunen sitt bidrag og forpliktingar til gjennomføring av avtalen.

§ 1.16 Kommunen sine krav til innhald i utbyggingsavtale skal avklarast så tidleg som mogleg. Bindande avtale kan ikkje gjerast før det er vedteke reguleringsplan for området. Avtalen skal godkjennast av kommunestyret og dette kan tidlegast gjerast i same møtet som reguleringsplanen vert godkjent.

### Klima og energi (pbl § 11-9 nr.3)

§ 1.17 Ved alle nye byggeområde skal det leggjast til rette for bruk av vassboren varme eller biogass.

§ 1.18 Alle reguleringsplanar og byggesøknader skal dokumentera at Teknisk forskrift sine krav om energi kan oppfyllest.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar for nye byggeområde skal det visast korleis det er teke omsyn til klimatiske tilhøve som sol, vind, kaldras m.m og korleis utbygginga fremjar lågt samla energibruk. Resirkulering av avlaupsvatn og miljøvenlege energiløysingar skal også takast omsyn til.

### Krav til gjennomføring av infrastrukturtiltak

#### (pbl § 11-9 nr.4)

§1.19 Kommunen kan krevja at tiltak ikkje vert teke i bruk før det er etablert tekniske anlegg og samfunnstenester som vass- og avlaupsanlegg, energiforsyning, trafikkikker tilkomst for køyrande, syklende og gåande, helse- og sosialtenester, barnehagar, skular, idrettsanlegg, friområde og leikeplassar.

### Risiko og sårbarheit (pbl § 4.3)

§1.20 Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det utarbeidast risikoog sårbarheitsanalyse for å avdekka eventuelle område med fare, risiko eller sårbarheit innanfor og utanfor planområdet. Dersom det er naudsynt med risikoreduserande tiltak skal gjennomføring sikrast gjennom krav i føresegnene.

### Leike-, ute- og opphaldsareal (pbl § 11-9 nr.5)

§1.21 I eksisterande og planlagde område for bustader skal det vera uteareal til leike- og opphaldsareal for born og vaksne. Areal skal vera solrike, ha trafikkikker tilkomst, vera universelt utforma og ikkje ligga inntil sterkt trafikkert veg eller sjenerande støykjelde.

§1.22 I område for frittliggjande småhus skal kvar bueining over 60 m<sup>2</sup> ha minimum 150 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal (MUA) på bakken. For kvar bueining under 60 m<sup>2</sup> er kravet 50 m<sup>2</sup>.

§1.23 I området for konsentrert småhus skal kvar bueining over 60 m<sup>2</sup> ha minimum 50 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal på bakken. For kvar bueining under 60 m<sup>2</sup> er kravet 25 m<sup>2</sup>.

§1.24 I sentrumskjernen i Leirvik og Sagvåg skal det vera minimum 15 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal på bakken for kvar bueining og minimum 6 m<sup>2</sup> private areal. Private areal kan vera ikkje overbygd del

av terrassar, takterassar, balkongar, altanar og liknande.

§1.25 Innanfor 50 m frå bustaden skal det i tillegg vera godt eigna areal til sandkasseleikeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>. Leikeplassen skal vera universelt utforma og innehalda minimum 2 leikeapparat, sandkasse, bord og benker.

§1.26 Innanfor 150 m frå bustaden skal det i tillegg vera godt eigna areal til nærleikeplass på minimum 1000 m<sup>2</sup>. Nærleikeplassen skal minimum innehalda 2 leikeapparat, sandkasse, bord, benker og ballfelt på min. 20 x 30 m med oppsett mål 2 x 5 m.

§1.27 Innanfor 500 m frå bustaden skal det i tillegg vera grendeleikeplass på minimum 3000 m<sup>2</sup>. Grendeleikeplassen skal innehalda ballfelt på 40 x 60 m med oppsett mål 2x 5 m.

§1.28 I område der krav til fellesareal kan vera vanskeleg å oppfylle, kan det gjerast avtale om frikjøp. Frikjøpsbeløpet vert fastsett av kommunestyret og frikjøpsmidlane skal nyttast til opparbeiding eller oppgradering av offentlege areal i nærleiken til byggeområdet.

108 Kommuneplan for Stord kommune 2010 - 2021

### Skilt og reklame (pbl §11-9 nr.5)

§1.29 Skilt og reklameinnretningar skal utførast på ein måte som etter kommunen si vurdering tilfredsstillende rimelege omsyn til estetikk både i seg sjølv og i høve til omgivnadane. Skilt skal vera samstemte med fasaden på bygget dei er plasserte på. Bygningen sine fargar og hovudoppdeling av fasaden skal respekterast.

§1.30 Skilt- og reklameinnretningar skal tilfredsstillende krava til mekanisk påkjenning og dei skal vedlikehaldast. Grafitti og lause plakatar skal straks fjernast. Lysarrangement som ikkje fungerer fullt ut skal sløkkjast inntil vedlikehald er utført. Skilt- og reklameinnretningar som ikkje lenger har nokon funksjon skal straks fjernast.

§1.31 Skilt- og reklameinnretningar som ikkje er direkte knytt til verksemda/ene som vert driven på eigedomen vert ikkje tillatne.

§ 1.32 Innan heile kommunen må skilt eller reklameinnretningar over 0,5 m<sup>2</sup> ikkje setjast opp utan at kommunen etter søknad har gjeve løyve. Løyve kan berre gjevast inntil vidare eller for eit avgrensa tidsrom. Kommunen kan krevja søknad og for mindre skilt/ reklame.

§ 1.33 Skilt og reklameinnretning på laus fot skal ikkje vera til hinder for ferdsel eller til fare for fotgjengarar, syklistar, synshemma, rørslehemma eller andre.

§ 1.34 I ope naturlandskap, kulturlandskap, parkar og friområde er det ikkje tillate å føra opp frittstående reklameskilt.

§ 1.35 Innanfor verneverdige bygningsmiljø er det ikkje tillate å føra opp skilt og reklameinnretningar som ikkje er tilpassa karakteren i området.

§ 1.36 I reine bustadområde er det ikkje tillate å føra opp skilt og reklameinnretningar.

§ 1.37 Arenareklame som er orientert inn mot sjølve arenaen er ikkje omfatta av føresegnene.

§ 1.38 Skilt og reklameinnretningar skal vera underordna og tilpassa bygget og ta omsyn til nabobygg. Det skal takast omsyn til arkitektonisk utforming, proporsjonar, fasadeinndeling, materialbruk og fargar.

§ 1.39 Skilt og reklameinnretningar skal ikkje vera samanhengande over heile bygningsfasaden.

§ 1.40 Skilt og reklameinnretningar skal ikkje plasserast på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Gesimsar utforma som lysande kassar vert ikkje tillate.

§ 1.41 For kvar verksemd vert det ikkje tillate meir enn eit uthengsskilt og eit veggskilt. For bygningar som inneheld fleire verksemder skal det utarbeidast ein samla skiltplan.

§ 1.42 Skilt kan lyssetjast, men då på ein slik måte at naboar, trafikantar og fasaden ikkje vert skadelidande. Lyskassar vert berre tillatne dersom dei høver inn arkitektonisk og lyskassane er utforma med lukka front og sider slik at berre tekst eller symbol gjev lys.

§ 1.43 Uthengsskilt skal av omsyn til sikt og ferdsel plasserast tilstrekkeleg

*høgt på fasaden. Slike skilt skal maksimalt stikka 1,0 m ut frå fasaden og storleiken skal ikkje vera over 0,5 m<sup>2</sup>.*

*§ 1.44 Markiser skal avgrensast til vindaugsopningar og skal vera tilpassa bygningen si arkitektoniske utforming og fargebruk.*

### **Parkering: (pbl § 11-9 nr.5)**

*§ 1.45 Tabellen viser parkeringskrava som gjeld ved utarbeiding av reguleringsplanar og handsaming av søknader om løyve til tiltak. Parkeringsdekning*

*må dokumenterast ved alle søknader om løyve til tiltak etter § 20-1 bokstav a, b, d, e, g, j og l.*

#### **Verksemd/ føremål Eining Krav til bilparkering Krav til sykkelparkering**

Frittliggjande småhus Bueining over 90 m<sup>2</sup> 2 pl 2 pl  
Frittliggjande småhus Bueining 60 - 90 m<sup>2</sup> 1,5 pl 2 pl  
Frittliggjande småhus Bueining under 60 m<sup>2</sup> 1,0 pl 1 pl  
Konsentrert småhus Bueining over 90 m<sup>2</sup> 1,5 pl 2 pl  
Konsentrert småhus Bueining 60 – 90 m<sup>2</sup> 1,0 pl 2 pl  
Konsentrerte småhus Bueining under 60 m<sup>2</sup> 0,5 pl 1 pl  
Bustadblokker og bustader i kombinerte bygg innanfor sentrumskjernen i Leirvik og Sagvåg  
Bueining over 90 m<sup>2</sup> 1,5 pl 1,5 pl  
Bustadblokker og kombinerte bygg Bueining 60 – 90 m<sup>2</sup> 1,0 pl 1,5 pl  
Bustadblokker og kombinerte bygg Bueining under 60 m<sup>2</sup> 0,5 pl 1 pl  
Fritidsbustad Eining 1,0 pl 2 pl  
Forretning Pr.50 m<sup>2</sup> BRA 0,5 pl 0,2 pl  
Kontor Pr. 50 m<sup>2</sup> BRA 0,5 pl 0,2 pl  
Industri og lager Pr. 100 m<sup>2</sup> BRA 0,5 pl 0,2 pl  
Småbåtanlegg med inntil 20 båtplassar Pr. båtplass 0,4 pl 0,3 pl  
Småbåtanlegg med over 20 båtplassar Pr. båtplass 0,3 pl 0,3 pl  
Hotell/ overnatting Pr. gjesterom  
Pr.tilsett  
0,6 pl  
0,5 pl 0,5 pl  
Treningscenter Pr.50 m<sup>2</sup> BRA 1,0 pl 0,5 pl  
Skular og barnehagar Pr. tilsett 0,8 pl 1,0 pl  
Idrettsanlegg  
Helseinstitusjonar Pr. tilsett  
Pr.seng  
0,8 pl  
0,2 pl  
1,0 pl

Kommuneplan for Stord kommune 2010 - 2021 109

*§ 1.46 20 % av parkeringsplassane som vert kravd for gjennomføring av bustadprosjekt skal opparbeidast som gjesteparkingsplassar.*

*§ 1.47 Minimum 5% av parkeringsplassane skal reserverast rørslehemma.*

*Plassane skal plasserast nær hovudinngang og ved byggesøknad skal det dokumenterast at krava i Teknisk forskrift § 8-9 er oppfylt.*

*§ 1.48 Ved alle utbyggingar som krev meir enn 20 parkeringsplassar skal minimum 1 av parkeringsplassane leggjast til rette for bruk av elbil.*

*§ 1.49 For større idrettsanlegg og messeområde skal det utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande kapasitet og løysing for parkering av bilar, el-bilar og sykklar.*

*§ 1.50 Parkering i tilknytning til utbygging i Leirvik og Sagvåg skal i hovudsak leggjast i bygg, under bakken eller i bakkant, og ikkje langs gatefasaden .*

*§ 1.51 Ved utbygging i sentrumskjernen i Leirvik og Sagvåg kan utbyggjar kjøpa seg heilt eller delvis fri frå kravet om parkering for nye forretnings- og kontorareal. Frikjøpsbeløpet vert fastsett av kommunestyret og frikjøpsmidlane skal nyttast til opparbeiding av offentlege parkeringsplassar.*

### **Universell utforming:(pbl § 11-9 nr.5)**

*§ 1.52 Bygningar, anlegg og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av så stor del av innbyggjarane som mogeleg. Reguleringsplanar og byggesøknader skal dokumentera at Teknisk forskrift sine krav til tilgjengeleg bueining og universell utforming kan oppfyllest.*

§ 1.53 Stord kommune sine rettleiarar for universell utforming av publikumsbygg og for føringslinjer i sentrum skal liggja til grunn ved gjennomføring av alle kommunale byggeprosjekt.

### Estetikk: (pbl § 11-9 nr.6)

§ 1.54 I alle plan- og byggesaker skal det liggja føre ei utgreiing av tiltaket sine estetiske sider i høve til seg sjølv, omgivnadane og fjernverknad. Det skal leggast vekt på å bevare åsprofilar og landskapsilhuetar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak innretta seg etter kotane i terrenget og ikkje bryta horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan-/ byggeområdet.

§ 1.55 Ved fortetting i eksisterande område skal nye hus forhalda seg til nabohusa, terrenget og landskapet og som hovudregel underordna seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder.

§ 1.56 Ved alle byggesaker skal det liggja føre utomhusplan som skal visa eksisterande og planlagt terreng, korleis uteareala skal opparbeidast, evt. murar, gjerde, levegger, avkjørsel, oppstillingsplassar for bilar og sykklar, stigningstilhøve på interne vegar.

## 2. Føresegner til arealføremåla etter § 11-7 nr.1 (Pbl § 11-10)

### Bygningar og anlegg for bustadbygg

§ 2.1 I eksisterande bebygde område avsett til byggeområde for bustader og med eller utan reguleringsplan kan det fortettast med inntil to tomter og med inntil to bueiningar på kvar tomt, og gjevast løyve til tilbygg, påbygg, ombyggingar og garasjar utan at det vert sett krav om reguleringsplan eller reguleringsendring dersom følgjande vilkår er oppfylt: (pbl § 11-10 nr.1)

- Minimum tomtestorleik 500 m<sup>2</sup>
- Maks 30%-BYA
- Maks 200 m<sup>2</sup>-BYA i tillegg til garasje på maks 50 m<sup>2</sup> – BYA
- Garasje maks BRA 70 m<sup>2</sup>
- Kommuneplanen sine krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er oppfylt
- Kommuneplanen sine krav til parkering er oppfylt
- Kommuneplanen sine krav til estetikk er oppfylt
- Maks 2 bueiningar på kvar tomt
- Veg-, vass- og avlaupsanlegga har tilstrekkeleg standard og kapasitet

§ 2.2 Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalda rekkjefølgjekrav som sikrar at leikeplassar og fellesareal, trafikkisikre tilkomst m.m er opparbeidde og ferdigstilte før det vert gjeve bruksløyve for bustader. (pbl § 11-9 nr.4)

### Bygningar og anlegg for fritidsbygg

§ 2.3 Følgjande tomter i Dåfjorden kan byggjast ut utan krav om reguleringsplan: Gnr/bnr 59/79, 59/81, 59/84, 59/85, 59/86, 59/117, og 59/119. Det kan maks byggjast ei hytte med ei bueining på kvar tomt med maks BYA 80 m<sup>2</sup>, maks BRA 110 m<sup>2</sup>, maks gesimshøgde 3,5 m og maks mønehøgde 6,0 m. (pbl § 11-10 nr.1)

### Andre typar bygningar og anlegg (massedeponi)

§ 2.4 For område avsett til masseuttak og massedeponi skal det utarbeidast reguleringsplan før områda kan takast i bruk. Reguleringsplanen skal setja krav om driftsplan som skal regulera kva typar massar som kan deponerast, korleis drifta skal skje, kor lenge området kan vera i bruk til massedeponi og korleis området skal sjå ut etter uttaket/ deponiet er avslutta. (pbl § 11-9 nr.1)

### 3. Føresegner til arealføremåla etter § 11-7 nr.5 (Pbl § 11-11)

§ 3.1 I LNF- områda er tiltak i samband med stadbunden næring tillate. Nye landbruksbygg inklusiv våningshus skal så langt det er driftsmessig forsvarleg plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun.

Det kan tillatast å byggja bustadhus nr. 2 på garden utan krav om reguleringsplan. (pbl § 11-11 nr.2)

§ 3.2 Ved plassering av nye landbruksbygg inklusive våningshus og bustad nr. 2 på garden skal det takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden. Nye bygningar og konstruksjonar skal gjevast ei god plassering i høve til tun, vegetasjon og landskapsbilete. (pbl § 11-11 nr.2)

§ 3.3 Innanfor 100- metersbeltet frå sjø og vassdrag er det tillate med nødvendige bygningar, landbruksgerde, leskur eller andre tiltak som er nødvendige for landbruksdrifta utan krav om reguleringsplan. (pbl § 11-11 nr.4)

§ 3.4 I LNF – spreidd kan det gjevast løyve til frådelling og bygging av nye bustader, fritidsbustader og naust og tilbygg, påbygg og ombyggingar utan krav om reguleringsplan dersom vilkåra som er lista opp under er oppfylt. LNF-spreidd områda er lista opp i vedlegg B med tal på kor mange bustader som kan byggjast ut i perioden.

I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet har dei eksisterande bygde bustad-, fritidsbustad- og nausteigedomane som er lista opp i vedlegg C status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar, garasjar og boder er tillate utan krav om reguleringsplan eller dispensasjon dersom vilkåra som er lista opp under er oppfylt. Tiltak på eller nær Sefrak-registrerte bygg som er eldre enn 1850 og alle tiltak på dei opplista fritidsbustad-og nausteigedomane i vedlegg C skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering.

- Tomtar for bustad- og fritidshus skal vera mellom 500 og 1000 m<sup>2</sup>

- Maks 30%-BYA

- Maks 200 m<sup>2</sup>-BYA for bustadhus i tillegg til garasje på maks 50 m<sup>2</sup>-BYA og maks 70 m<sup>2</sup> BRA

- Maks 2 bueiningar på kvar bustadeigedom

- Fritidsbustader skal ha maks 80 m<sup>2</sup>-BYA, maks 110 m<sup>2</sup> BRA maks gesimshøgde 3,5 m og maks mønehøgde 6,0 m

- Kommuneplanen sine krav om min MUA

- Kommuneplanen sine krav om parkering

- Kommuneplanen sine krav om estetikk

- Tilbygg eller påbygg på eksisterande bustadar og fritidsbustadar innanfor 100 – metersbeltet skal ikkje koma nærare sjøen enn eksisterande bygg.

- Gjennomføring av tiltak innanfor 100 – metersbeltet skal ikkje gjera allmenn ferdsel langs strandsona vanskelegare

- Naust skal ha maks 40 m<sup>2</sup> grunnflate, ha saltak med takvinkel 35 – 45 grader, vera i maks 1 etasje, ha maksimal mønehøgde 5,0 m over lågast terreng under bygget, ha knappe takutstikk, ikkje ha takvindaug, terrassar, balkongar, ark, karnapp eller større vindaug. Fargebruk og materialbruk i murar, kledning og tak skal vera som for tradisjonell naust. Naust skal berre brukast til tradisjonell bruk, ikkje til varig opphald.

(pbl § 11-11 nr.2)

§ 3.5 I framkant av naust kan det tillatast oppført kai/ brygge eller båtopptrekk på følgjande vilkår:

- Breidda skal ikkje overstiga breidda på naustet med tillegg av 1 m på kvar side

- Kai-/ bryggefronten skal ikkje ha større avstand frå naustet enn 2 meter

(pbl § 11-11 nr.2)

§ 3.6 I forlenging av kai/ brygge kan det tillatast utlagt flytebrygge på inntil 15 m<sup>2</sup> med maks lengde 7 m og maks breidde 3 m. I tilknytning til flytebrygga kan det tillatast 1 landgang med lengde inntil 4 m og breidde inntil 1 m. (pbl § 11-11 nr.2)



*§ 3.6 Oppføring av nye naust eller gjennomføring av tiltak på eksisterande naust skal ikkje gjera allmenn ferdsel vanskelegare og det er ikkje tillate å oppføra terrassar/ plattingar/ utegolv, levegger, gjerde, utepeisar eller liknande. (pbl § 11-11 nr.2)*

#### **4. Bruk og vern av sjø og vassdrag etter § 11-7 nr.6**

*§ 4.1 Innanfor 100 – metersbeltet frå sjø og vassdrag er det på friluftsområde som er opne for ålmenta tillate med miljøvennlege anlegg og innretningar for bading, opphald, tilkomst, bruk og drift, herunder toalettanlegg og mindre kaianlegg utan krav om reguleringsplan. (pbl § 11-11)*

*§ 4.2 For område langs vassdrag nærare enn 50 m frå strandlina målt ved høgste vanlege flaumvasstand er det forbode med andre tiltak etter Pbl § 1-6 første ledd enn fasadeendringar. Naturvenleg tilrettelegging for å ivareta ålmenne friluftssinteresser og landbruk og som føreset kryssing av eller tilkomst til og langs vassdraga er unnateke forbodet. Annan avstand enn 50 m kan fastsetjast gjennom reguleringsplan dersom det vert dokumentert at omsynet til natur-, kultur- og friluftssinteressene vert ivareteke. (pbl § 11-11)*

*§ 4.3 Akvakulturanlegg (AK) skal ikkje lokaliserast nærare enn 200 m frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særlege verneverdige kultur- og sjøbruksmiljø (pbl § 11-11)*

*§ 4.4 Akvakulturanlegg (AK) skal ikkje lokaliserast nærare enn 50 m frå land og anlegga skal ikkje hindra eller sperra tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. (pbl § 11-11)*

*§ 4.5 Akvakultur-Fiske-Ferdsel (AFF) er fleirbruksområde der alle bruksområda er likestilte. (pbl § 11-11)*

*§ 4.6 Fiske-Ferdsel-Natur- og Friluftsområde (FFNF) er fleirbruksområde der alle bruksområda er likestilte. Områda skal haldast frie for faste installasjonar som kan hindra ålmenne interesser som ferdsel, fiske eller friluftsliv. (pbl § 11-11)*

*§ 4.7 Natur- og friluftsområde i sjø (NF) er område med høg verneverdi eller høg bruksverdi for sjøretta friluftsliv. Dersom det oppstår vesentlege konflikkar mellom natur- og friluftssinteressene i desse områda skal naturverninteressene ha prioritet. Tradisjonelt fiske er tillate i områda. (pbl § 11-11)*

*§ 4.8 F-områda er område sett av til kasting og låssetjing, til reketråling eller til gyte- og oppvekstområde. (pbl § 11-11)*

*§ 4.9 OH-områda skal sikra gode hamneområde for offentleg nyttetraffikk på sjøen. Mogelege installasjonar i hamneområda skal ta omsyn til behovet for tilflot og manøvrering. (pbl § 11-11)*

*§ 4.10 OLH-området er avsett til opplagshamn for oljerelaterte aktivitetar. Innanfor området gjeld føresegnene til reguleringsplanen for Digernessundet (R-116)*

Kommuneplan for Stord kommune 2010 - 2021 111

#### **5. Omsynssone (Pbl § 11-8)**

##### **§ 5.1 Verneplan for vassdrag (Rødlandselva) (H740\_1)**

(pbl § 11-8 bokstav d)

Rødlandselva med tilhøyrande nedslagsfelt er verna gjennom verneplan for vassdrag (Verneplan IV). Området er vist med omsynssone på plankartet.

##### **§ 5.2 Bandlegging etter lov om naturvern (H720\_2 – 4)**

(pbl § 11-8 bokstav d)

Sjoalemyra, Iglatjørna og Apalvikjo er verna etter lov om naturvern.

Dei verna områda er vist med omsynssoner på plankartet.

##### **§ 5.3 Bandlegging for regulering etter Pbl (H710\_5 – 7 og 115)**

(pbl § 11-8 bokstav e)

Områda Haga – Nedre Økland (H710\_5), Sævarhagen – Haga (H710\_6 og Kulturhuset (H710\_7) er bandlagt for regulering etter Pbl. For områda Haga – Nedre Økland og Sævarhagen – Haga skal det utarbeidast områderegulering før det kan gjevast

løyve til nye tiltak. Føremålet med områdereguleringa er å få regulert tursti/ kyststi mellom Sævarhagen og Kviteluren og å få sikra viktige landbruksområde gjennom regulering. Kulturhuset er vist som verna bygg i bygningsvernplanen og kommunedelplanen for Leirvik og vernestatus skal avklarast endeleg gjennom regulering.

For korridoren langs E 39 mellom Heiane og krysset med Vestlivegen (H710\_115) skal det utarbeidast kommunedelplan for framtidig trase for E 39. Korridoren er vist som omsynssone i påvente av vedtak etter Pbl. Innanfor sona kan det ikkje setjast i verk tiltak som kan gjera gjennomføring av planarbeidet vanskeleg.

#### **§ 5.4 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730\_8 – 88)**

(pbl§11-8bokstav d)

Alle kjente automatisk freda kulturminne i kommunen er vist med omsynssone på plankartet.

Innanfor omsynssonene kan det ikkje utførast noko arealinngrep som kan skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, dekkja til, skjula eller på anna vis utilbørleg skjemma dei automatisk freda kulturminna eller framkalla fare for at det skjer, jf. Kulturminnelova § 3.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar som inkluderer desse områda skal kulturminna med nødvendige sikringssoner regulerast til spesialområde vern.

#### **§ 5.5 Støysone (skytebane) (H200\_90)**

(pbl § 11-8 bokstav a)

Skytebanen med tilhøyrande støysone er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor området gjeld føresegne til reguleringsplanen for skytebanen. (R-204-000)

#### **§ 5.6 Støysone (flyplassen) (H210\_91)**

(pbl § 11-8 bokstav a)

Støysona rundt flyplassen er vist med omsynssone på plankartet. Innanfor området gjeld føresegnene til reguleringsplanen for flyplassen (R-205-000)

#### **§ 5.7 Sikringssone (byggefobod rundt flyplassen) (H130\_92)**

(pbl § 11-8 bokstav a)

Sikringssona rundt flyplassen er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor området gjeld føresegnene til reguleringsplanen for flyplassen (R-205-000)

#### **§ 5.8 Sikringssone (nedslagsfelt drikkevatt)(H110\_93)**

(pbl§11-8 bokstav a)

Nedslagsfeltet for drikkevatt er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor nedslagsfeltet er det forbod mot tiltak som kan forureina drikkevattnet.

#### **§ 5.9 Høgspenningsanlegg (H370\_94 – 114)**

(pbl § 11-8 bokstav a)

Eksisterande høgspenningsanlegg for 300 kV, 66 kV og 22 kV er viste med omsynssoner på plankartet.

#### **§ 5.10 Landbruk (kjerneområde) (H510\_116 – 125)**

(pbl § 11-8 bokstav c)

Større, viktige landbruksområde (alle kjerneområda) er viste på plankartet med omsynssone. Områda viser større, viktige produksjonsareal og kulturlandskap som skal leggjast til grunn ved kommunen si langsiktige arealdisponering.

#### **§ 5.11 Vern av naturmiljø (biologisk mangfald) (H560\_126 – 132)**

(pbl § 11-8 bokstav c)

Svært viktige naturtypar (A-områda) frå kartlegginga og verdifastsetjinga av naturtypar i Stord og Fitjar er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor desse sonene kan det ikkje setjast i verk tiltak som kan skada dei aktuelle naturtypane.

#### **§ 5.12 Omsyn friluftsliv (H530\_133 – 142)**

(pbl § 11-8 bokstav c)

Større, viktige område for friluftsliv innanfor LNF- områda er vist på plankartet med omsynssoner. Innanfor desse sonene

skal naturkvalitetar og områda sine verdiar for friluftsliv ivaretakast og leggjast til grunn for kommunen si langsiktige arealdisponering.

#### **§ 5.13 Funksjonell strandsone (H500\_143 – 157)**

(pbl § 11-8 bokstav c)

Funksjonell strandsone er vist med omsynssoner på plankartet. Innanfor sona er det eit overordna mål å ta vare på og vidareutvikla kvalitetar knytt til biologisk mangfald, landskap, kulturminne, bygningsmiljø og almen ferdsel og leggja dette til grunn ved gjennomføring av tiltak og kommunen si langsiktige arealdisponering.

#### **§ 5.14 Vern av kulturmiljø (bygningsvern) (H570\_158 – 238)**

(pbl § 11-8 bokstav c)

Dei verneverdige enkeltobjekta og kulturmiljøa i den vedtekne kommunedelplanen for kulturminne og kulturmiljø inkl. bygningsvern er viste med omsynssoner på plankartet.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innanfor desse omsynssonene skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og om nødvendig sikrast varig vern gjennom reguleringsvedtak.

112 Kommuneplan for Stord kommune 2010 - 2021

#### **Retningsline:**

Omsynssone H570\_238, sone med særleg bevaring av kulturmiljø.

Ved tiltak i området skal søknad sendast regional kulturminnemynde for vurdering. Ved handsaming av byggjesaker

skal omsyn til kulturmiljø vektleggjast før det vert avgjort om tiltaket kan gjennomførast, og om lokalisering og utforming av det. Lengst aust i omsynssona ligg eit automatisk freda kulturminne, ein gravhaug (Askeladden id 6041). Det er ikkje tillate å gjera nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, tildekka, skjula eller på annan måte utilbørleg skjemma automatisk freda kulturminne, eller framkalla fare for at dette kan skje.

#### **§ 5.15 Brann- og eksplosjonsfare (H350\_239)**

(pbl § 11-8 bokstav a)

Dynamittlageret i Skjepåsen er vist med omsynssone på plankartet.

Innanfor omsynssona kan det drivast normal jord- og skogbruksdrift og vanlege friluftaktivitetar som trim og turaktivitetar.

#### **§ 5.16 Mellomalderkyrkjegarden ved Stord kyrkje (H730\_89)**

(pbl 11-8 bokstav d)

Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne.

I dei delane av kyrkjegarden som ligg innanfor middelalderkyrkjegarden vert det berre tillate gravlegging i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje verta nytta til gravlegging eller andre inngrep.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verka inn på automatisk freda kulturminne er ulovlege utan etter dispensasjon frå kultuminnelova. Søknad skal sendast til rette antikvariske mynde, for tida Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til naudsynte granskingar og eventuelle arkeologiske utgravingar skal dekkast av tiltakshavar.

#### **§ 5.17 Omsynssone grøntstruktur (Heiane Sør) (H540\_1)**

(Pbl § 11-8 bokstav c)

Ved utarbeiding av reguleringsplan for området skal det innanfor omsynssona leggjast gjennomgåande turdrag, større samanhangande grøntområde m.v.

Sist revidert 15.12.2011.

Vedtekne av kommunestyret 15.12.2011, sak PS 77/11.

Kommuneplan for Stord kommune 2010 - 2021 113

# Vedlegg 1A

## Liste over regulerings- og utbyggingsplanar som framleis skal gjelda.

### Arkiv Namn på planen

#### Eigengodkjend/ stadfesta

##### Planar med endring

- R 3 Vabakkjen 15.05.81
- R 6 Kårevikmarka - Hjortåsen 10.05.74
- R 6-001 Kårevikmarka, ballplass Hjortåsen, reg.endr. 02.04.92
- R 7 Hagasjå I 09.07.75 **Endra føresegner**
- R 8 Langeland bustadfelt 16.10.75 **Endra føresegner**
- R 9 Del av Bjelland sør 19.03.76 **Endra føresegner**
- R 10 Hystadvikjo – Aslaksvikjo 26.04.76 **Endra føresegner**
- R 11 Ådland 23.09.76 **Endra føresegner**
- R 12 A Leirvik del I, Dampbakeriet Frugård 24.03.77 **Endra føresegner**
- R 12 C Nesjaberget 09.07.84
- R 14 C Saghaugen 07.03.79
- R 014–001 Leirvik del III – Legemyrvegen, reg. endring 21.09.00
- R 14 D Kjøtteinsbakken – Hamnegata 07.03.80
- R 014–002 Elektrogården, Leirvik, reg. plan 22.06.00
- R 014-003 Hamnegata 20-22, gnr.39 bnr.11 og 512 25.11.04
- R 15 Leirvik del IV, Teinevikjo – Djupevikjo 19.11.76 **Endra føresegner**
- R 15 A Leirvik del IV, gnr 39, bnr 10 og 167 25.11.82
- R 16 Leirvik del V, Lønningsåsen 11.05.82 **Endra føresegner**
- Del av planen (gnr/bnr 37/3) vert endra til bustadføremål i samsvar med KDP Leirvik**
- R 016-001 Bandadalsplassen – Kringsjå, reg.plan 20.12.01
- R 016-002 Gnr. 27 bnr.299 og 399, reg. endring i Sæ 23.05.02
- U 016-003 Gnr.27 bnr.299 og 399, utbyggingsplan i Sæ 26.06.03
- U 016-005 Bandadalen-Kringsjå, Utbyggingsplan felt BU03 08.03.07
- R 016-006 Reguleringsplan for Holevegen 31, gnr 38 bnr 13 21.06.07
- R 016-007 Reg.plan for del av gnr.37 bnr.3, i Lønningsåsen 21.12.06
- R 17 Hagasjå II 22.08.77 **Endra føresegner**
- R 18 Langeland skule 12.12.79
- R 19 Sæbø friområde 28.02.78 **Del av planen vert erstatta av ny plan for felt SB8**
- R 21 Knappane nord 19.12.78 **Endra føresegner**
- R 22 Frugarden – Hystad 26.02.79 **Endra føresegner**
- R 22 A Frugarden – Hystad, reg.endring 21.04.80
- U 022-001 Furulyvegen, gnr 27 bnr 593, utbyg.plan 30.08.89 **Endra føresegner**
- R 23 Strongalio 25.04.80 **Endra føresegner**
- R 24 Heiane Industriområde 06.04.81
- R 024-001 Trekantsenteret, Heiane 03.02.05
- R 25 Økland, gnr 23 bnr 4 25.10.90 **Endra føresegner**
- R 26-100 Aslaksvikjo-Sævarhagsvikjo del I 28.03.85
- R 26-101 Aslaksvikjo-Sævarhagsvikjo del I 26.04.89
- R 28 Aslaksvikjo-Sævarhagsvikjo del III 25.11.81
- R 28 A Straumen 07.06.89
- R 29 Øklandsmarka Nord for Strongalio 29.06.83 **Endra føresegner**
- R 30 Sæ 26.04.84 **Endra føresegner**
- R 31 Øklandsmarka II 18.04.85 **Endra føresegner**

114 Kommuneplan for Stord kommune 2010 - 2021

### Arkiv Namn på planen

#### Eigengodkjend/ stadfesta

##### Planar med endring

- R 32 Aslaksvikjo – Melkevikjo 22.07.85
- R 33 Kjøtteinsvegen 18.04.85
- R 34 Lauvdalen 26.06.86 **Endra føresegner**
- R 35 Trodlaugaugen, Eldøy – Kårevik 17.04.86 **Endra føresegner**
- R 37 Sævarhagsvikjo båthamn 26.06.86
- R 38 Storhaug 05.02.87 **Endra føresegner**
- R 41 Dalen 26.11.87 **Endra føresegner**
- R 42 Studalen kjøpesenter 24.09.87
- R 43 Verftsområdet del I 05.04.90
- R 44 Haugen II 14.06.90 **Endra føresegner**
- R 45 Apalhaugen 14.06.90 **Endra føresegner**
- R 46 Rustung 27.01.94 **Endra føresegner**

R 49 Ådland nord 22.06.94 **Endra føresegner**  
R 50 Trekantsambandet 10.11.94  
R 51 Høgestølen, Føyno 30.09.93 **Endra føresegner**  
R 52 Myro i Leirvik 07.09.95  
R 53 Midtre kyrkjegard – Døso 12.10.95  
R 54 Midthaugen i Gullberg 02.09.93 **Endra føresegner**  
R 55 Hornelandsvågen 30.09.93 **Endra føresegner**  
R 56 Kjøtteinsbakken – Hamnegata 21.12.94 **Endra føresegner**  
R 57 Hybelneset i Eldøy 12.12.91  
R 057-001 Hybelneset - Svartabrekko 23.09.04  
R 057-002 Svartabrekko, gnr 44 bnr 476 16.10.08  
R 58 Ås, Frugardskogen, Frugardselva 21.12.94 **Endra føresegner.**  
**Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B3**  
R 058-001 Reguleringsplan for Idrettsområde, Ås 21.06.07  
R 59 Hamnegata 21.03.96  
R 60 Bråtalio 22.02.96  
R 61 Søre Bjelland 12.09.96 **Endra føresegner**  
U 61-001 Søre Bjelland - utbyggingsplan 27.04.98  
R 62 Boravik – Jektavik, Rv. 1 12.09.96  
R 63 Kårevikmarka 10.10.96 **Endra føresegner**  
R 063-001 Kårevikmarka, reg. endring 17.09.98  
U 063-002 Kårevikmarka, felt B12, utbyggingsplan 25.11.99  
R 64 Hornelandsvegen 30.01.97  
R 064-001 Hornelandsvegen – 11.05.00  
R 064-002 Olderdalen, Horneland 30.05.07  
U 064-003 Olderdalen, utbyggingsplan 06.03.08  
R 65 Øvre Borggata 18.12.97  
R 66 Heiane 18.12.97  
U 67 Kjøtteinsvegen – Saghaugen - utbyggingsplan 27.04.98 **Endra føresegner**  
U 68 Svehaugen 25.06.98  
R 070-000 Haga mat gnr/bnr 25/6,9 og 13 og 22/22og59 17.12.98  
R 070-001 Gnr 25 bnr 93, Haga 02.04.09  
R 100 Rindane I 21.12.71  
R 101 Rindane II 14.07.72  
R 102 Litlabø, blad III 13.08.76 **Endra føresegner**  
R 102 A Litlabø blad IV 02.10.78  
R 103 Nysæter del I 26.02.79 **Endra føresegner**  
R 103 A Nysæter del II 26.02.76 **Endra føresegner**  
R 103 B Nysæter del III 26.01.78  
Kommuneplan for Stord kommune 2010 - 2021 115  
**Arkiv Namn på planen**  
**Eigengodkjend/  
stadfesta**  
**Planar med endring**  
R 104 Sagvåg 24.07.79 **Endra føresegner.**  
**Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B/N 7**  
R 104 A Sagvåg, del II, Mosahaugen 17.07.79 **Endra føresegner**  
R 104-001 Skulehaugen på 57/46 og 471 22.06.00 **Endra føresegner**  
U 104-002 Skulehaugen på 57/46 og 57/471- utbyg.pl 08.02.01 **Endra føresegner**  
U 104-003 Buneset, utbyggingsplan 09.11.00  
R 104-004 Sagvåg Sentrum, reg. plan 12.12.02 **Endra føresegner**  
R 104-005 Holmen, Sagvåg sentrum 23.02.06  
R 104-006 Sjøpodlen, reg. plan 20.09.06  
R 104-007 Einarsdalen, Sagvåg 07.02.08  
R 104-008 Holmen Nord, Sagvåg sentrum 22.05.08  
R 104-010 Gnr 56 bnr 3-Åsheim 18.03.10  
R 105 Sydnes 28.02.80 **Endra føresegner**  
R 106 Kleivo 07.10.81 **Endra føresegner**  
R 107-001 Jensanesvegen, endra reg. plan 01.04.04 **Endra føresegner**  
R 108 Tjødnalio skule 29.06.83  
R 109 Utslettevegen mangler i Linn si liste! 30.08.83  
R 110 Hillarhaugen, Fv. 67 Litlabø samfunnshus 18.12.86  
R 110-001 Litlabø innkvartering 10.09.09  
R 111 Rv. 545 v/Aker Elektro 10.10.85 **Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B/N 7**  
R 113 Høggåsen byggefelt 14.05.87 **Endra føresegner**  
R 114 Kattanes 28.01.88 **Endra føresegner**  
R 115 Lurane 25.02.88 **Endra føresegner**  
R 116 Digernessundet 11.12.79  
R 117 Tømmervik, terminalområdet 25.05.79  
R 119 Tilkomstveg flyplass Sørstokken 16.08.84  
R 120 Nysæter kyrkjegard 10.04.86

R 121 Valvatne bustadfelt 01.04.92  
R 122 Stallbakken, avkjørsel gnr 33 bnr 43, 42 og 31 30.06.88  
R 123 Grunnvåg Industriområde 07.09.95  
R 124 Gnr 58 bnr 89, Sagvåg 05.04.90  
R 125 Gnr 55 bnr 14, Folgerø/Valvatne 14.06.90 **Endra føresegner**  
U 126 Brotaneset – Sandpollen 06.05.93  
U 126–001 Naustområde i Dåfjorden, reg. endring. 25.05.00  
R 127 Hiljesgjerdet 15.06.89 **Endra føresegner**  
R 129 Petarteigstølen, Dåfjorden 31.01.91 **Endra føresegner**  
R 130 Rv. 545 Dybvik – Utslettevegen 10.10.96  
R 170 Skarvene – Huglo 24.03.77 **Endra føresegner**  
R 172–000 Litlestølen, reg plan 28.01.99 **Endra føresegner**  
R 173–000 Nordhuglo, reg. plan 22.06.00/  
06.02.02  
**Endra føresegner**  
R 174–000 Skarvene II, gnr.66 bnr.10 m.fl. 21.10.04 **Endra føresegner**  
R 175–000 Myrvold hyttefelt, Huglo 21.06.07  
R 200–000 Del av gnr 45 bnr 4,117, 229, 230, Kårevik, 06.04.06 **Endra føresegner**  
R 201–000 Gnr. 45 bnr. 246 m.fl. Eldøy/ Kårevik 06.04.06  
R 202–000 Horneland / Hornelandsvågen, reg. plan 14.10.99/  
25.05.00  
**Endra føresegner**  
U 202–001 Hornelandsvågen felt B1/B2/B3, utbyg.pl 07.06.01 **Endra føresegner**  
U 202–002 Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB1 23.01.03  
U 202–003 Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB4 26.06.03  
U 202–004 Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB5 23.06.04  
116 Kommuneplan for Stord kommune 2010 - 2021  
**Arkiv Namn på planen**  
**Eigengodkjend/  
stadfesta**  
**Planar med endring**  
U 202–005 Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB3 09.09.04  
U 202–006 Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB7 15.12.05  
U 202–007 Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB6 08.03.07  
R 203–000 Leirvik hamn sør 21.06.01  
U 203–001 Utbyggingsplan Leirvik hamn sør 11.12.03  
R 204–000 Skytebane Isdal ,reg. plan, Klage på vedtak 28.01.99  
R 205–000 Stord Luffthamn, reg.plan 18.11.99 **Del av planen vert erstatta av ny plan for felta B5  
og S20**  
R 206–000 Hornelandsvågen – Vågodden, reg. plan 23.11.00  
U 206–001 Hornelandsvågen -Vågodden, utb.plan for del av felt F1 03.06.04  
R 207–000 Gnr.23 bnr.45, 95 omreg. frå LNF- område til bustad, Økland 17.02.00  
R 210–000 Sjonarvegen, Nedre Økland, reg. plan 09.12.99 **Endra føresegner**  
R 211–000 Rustung 2- Hystad, reg. plan for del av gnr.26 bnr.1 og 5 m.fl. 09.09.99 **Endra føresegner.**  
**Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B13**  
R 212–000 Jensaneset, reguleringsplan for 22.06.00  
R 213–000 Helseportsenter–Sævarhagen–Stord,reg.plan 27.01.00  
R 213–001 Sævarhagen, reg. endring 23.01.01  
R 214–000 Vikahaugane, reg. plan 13.03.03 **Endra føresegner**  
R 214–001 Stord Hotell 26.11.09  
R 215–000 Storhaug, Hystad, reg. endring 22.02.01 **Endra føresegner**  
R 216–000 Nordbygda skule og idrettsområde, reg.plan 31.05.01 **Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B16**  
R 217–000 Reg.pl for Skipparviken, gnr.58 bnr.242m.fl. 15.02.07 **Endra føresegner**  
R 218–000 Rukjen, reg.plan 29.03.01 **Endra føresegner**  
R 221–000 Grunnvåg Industriområde del II, reg. plan 12.12.02  
R 222–000 Knappane, del av gnr. 21 10.04.03 **Endra føresegner**  
R 223–001 Gnr.26 Bnr.639, Hystad, reg.endring 22.10.03  
R 224–000 E 39 Jektavik - Fitjar grense –, reg. plan 26.09.02  
R 225–000 Fv. 59 og del av Langelandsvegen, reg. plan 16.10.03  
R 226–000 Øvrebø i Sætrevik 54/2, reg. plan 29.03.01 **Endra føresegner**  
R 227–000 Prestegarden golfbane, reg.plan 21.06.01 **Del av planen vert erstatta av ny plan for felta  
B/N10-14**  
R 228–000 Leirvik Brygge, reg.plan 25.04.02  
R 229–000 Reg.pl. for del av Vikanes, gnr.58 bnr. 5-15 22.03.07 **Endra føresegner**  
R 230–000 Høgskulen Stord/Haugesund, reg. plan 20.12.01  
R 231–000 Eldøyane Næringspark, reg.plan 26.09.02  
R 232–000 Trodlaugaugen, del av gnr.46 bnr.7, reg.plan. 23.05.02 **Endra føresegner**  
R 233–000 Dybvik, reg.plan 08.05.03 **Endra føresegner**  
R 234–000 Høgestølen, Eldøy reg.pl. for gnr.44 bnr.80 06.02.03 **Endra føresegner**  
R 235–000 Bjelland, reg. plan for gnr. 39 bnr. 737 m.fl. 13.03.03 **Endra føresegner**  
R 237–000 Reg.plan for gnr.46 og bnr. 173 m.fl., Hornelandsvågen 16.10.03 **Endra føresegner**

R 238-000 Klubbane, Sætravik 13.03.03 **Endra føresegner**  
R 239-000 Hornelandstølen gnr.46 bnr.79 m.fl., reg.plan 16.10.03 **Endra føresegner**  
R 240-000 Hagatre gnr.24 bnr. 1, reg.plan 11.12.03  
R 241-000 Rutle gnr.33 bnr.2, reg.plan 13.05.04  
R 243-000 Justagjerdet, Valvatne gnr.55 bnr.13, reg.plan 26.02.04 **Endra føresegner**  
R 244-000 Horneland, gnr.46 bnr.71/178, reg.plan 16.10.03 **Endra føresegner**  
R 245-000 Eikehaugen, Rustung 26.05.05  
R 246-000 E 39 Undergang og g/s- veg, Grov,gnr.9 bnr.2-4 16.12.04  
R 247-000 Ådlandsvegen gnr.28 bnr.19, reg.plan 17.06.04  
R 248-000 300Kv kraftlinje Børtveit-Midtfjellet 30.06.08  
R 249-000 Fv.57 Førlandskrysset – Høgskulen SH 06.04.06  
Kommuneplan for Stord kommune 2010 - 2021 117

#### **Arkiv Namn på planen**

**Eigengodkjend/  
stadfesta**

#### **Planar med endring**

R 250-000 Almås, reguleringsplan, felt 1 til felt 7 22.03.07 **Endra føresegner**  
R 251-000 Heiane Vest 23.11.06 **Del av planen vert erstatta av ny plan for felt I9**  
R 252-000 Børtveit, reg.plan for gnr 5 bnr 23 og 24 21.06.07  
R 253-000 Orraklubben gnr 59 bnr 133 m.fl., Dåfjorden 22.03.07  
R 254-000 Vabakken krysset E39/ Rv544, reg.plan 17.06.10  
R 256-000 Hustredalen 10.09.09  
R 257-000 Udnadalen, del av gnr 40 bnr 1, reg.plan 18.10.07  
R 258-000 Nedre Økland, del av gnr 23 bnr 3 18.10.07 **Endra føresegner**  
R 259-000 Gnr 46 bnr 21, Horneland 29.01.09  
R 260-000 Gnr 44 bnr 434, Eldøy 25.09.08 **Endra føresegner**  
R 261-000 Kunnskapshuset,gnr 27 bnr 4, Sæ 11.02.10  
R 262-000 Hamnegata/ Evjo 24.04.08  
R 263-000 Gnr 55 bnr 1 m.fl., Sagvågsvegen 210-212 29.01.09 **Endra føresegner**  
R 264-000 Eldøyvegen nord 17.12.09  
R 266-000 Heiane II 20.11.08  
R 268-000 Lonkjølsvikjo, Føyno 10.09.09  
R 269-000 Skotlio 02.04.09  
R 272-000 Gravplass- Frugarden 16.09.10  
R 273-000 Gravplass- Kattatveit 17.12.09  
R 274-000 Gnr 28 bnr 237, Ådland 26.02.09  
R 280-000 Kjøtteinsvegen 121, gnr39 bnr 97,389 m.fl. 16.12.10  
R 281-000 Leirvik sentrum 10.09.09  
R 285-000 Orraklubben, Dåfjorden del II 11.02.10  
122120090002 Otterøyskogen Nord, gnr 68 bnr 3 og del av 1 24.03.11  
122120090003 Almås Hotel, gnr 39 bnr 209,292,333,662 16.09.10  
122120090004 Eldøyvegen Sør, gnr 43 bnr 97 16.09.10  
122120100002 Gnr 46 bnr 19 Horneland Allé 16.06.11  
122120100003 Hustredalen MX anlegg 16.12.10  
122120100004 Gnr 38 bnr 192 Lønningsåsen 24.03.11  
201104 Gnr/bnr 57/43 mfl. Smette Terrasse 22.09.11

## Vedlegg 1B

**LNF – område med føresegner om spreidd utbygging med tal for kor mange nye bustadeiningar som kan førast opp i planperioden.**

**Område: Tal nye bustader i planperioden:**

Mehammer 3  
Børtveit 4  
Agdestein 4  
Grov nord 6  
Grov sør 2  
Førland 4  
Eskeland 6  
Grimsåsen 2

**Sum 31**

118 Kommuneplan for Stord kommune 2010 - 2021

## Vedlegg 1C

**Eksisterande bygde bustadeigedomar i LNF – områda med status som LNF-spreidd:**

**GNR.: BNR.:**

1 6  
2 4  
3 19,35,45 og 53  
4 6  
6 5 og 18  
7 2 og 3  
9 9,25,35,40,67,68,76 og 77  
11 7 og 11  
14 6,7,9,10,12,13 og 15  
15 6,10,12,13,14,15 og 20  
17 5  
18 5,15,16,17,18,19 og 23  
19 8,12,14,16,17,19,20,21,22,23,25,26,29,30,35,40,51,57,60, 61 og 63  
20 13  
21 27 og 92  
22 32,34,136,152,157 og 178  
23 14,29,49,62,78 og 248  
24 56,57,230,263,278 og 292  
25 5 og 72  
28 13,26,44 og 156  
29 8,12,13,20,23,30 og 32  
30 4  
31 9,10,12 og 15  
32 7,8,18,19,24,26,32,35,37,40 og 41  
34 5,6,7,8,9,11,12,13,16,17,18,22 og 24  
35 5 og 7  
36 3 og 4  
37 5,28,29,30 og 34  
39 565  
40 154  
41 86  
42 3,11,14,19,21,23 og 24  
44 250,442,446 og 530  
46 22,32,78,90 og 108  
48 4,6 og 17  
50 2 og 5  
55 107,108 og 193  
58 46 og 74  
59 39 og 123  
62 16  
65 6,11 og 19  
66 11,34,49 og 74  
67 7 og 9

Kommuneplan for Stord kommune 2010 - 2021 119

### **Eksisterende bygde *hytteeigedomar* i LNF – områda med status som LNF-spreidd:**

#### **GNR.: BNR.:**

1 7,8,9 og 11  
2 1,2,3,4 og 6  
3 31 og 32  
4 7,17 og 20  
5 11,17,18 og 27  
6 8,9,24,30  
9 15,19,20,21,36 og 62  
18 10,12,13 og 14  
19 10,13,18,24 og 47  
23 18,23,31,37,38,39,40,66, 86,253 og 254  
24 9,12 og 49  
35 4 og 6  
46 30  
48 3  
51 10,11,12,14,17,18 og 21  
52 9,10 og 11  
53 10 og 27  
63 4,5,6,7,8,18, 19,20  
64 7  
65 8,9,10,12,13,14,15 og 20  
66 10,50,71,72,73,76 og 77

### **Eksisterende bygde *nausteigedomar* i LNF – områda med status som LNF-spreidd**

#### **Gnr Bnr**

1 6,10,12 og 13



2 3 og 4  
3 31  
4 3,4,5 og 10  
5 1,2  
6 1,2,3,4,9,16 og 17  
7 1  
8 1  
9 2,4,7,20,26,43,50 og 62  
12 2 og 11  
19 1,2,4,5,6,7,38,41 og 58  
24 49  
25 2  
26 11 og 65  
28 2  
36 1

**Gnr Bnr**

46 1  
48 3 og 6  
50 4  
51 1,3,4,10,11,12,14,22,23 og 36  
52 1,2,7,9 og 10  
53 1,18 og 30  
54 1 og 33  
59 2  
60 1  
63 1,4,6 og 8  
64 1 og 2  
65 3,4,5,6 og 20  
66 1,3,4,6,8,11,12,13,49,72,73,76 og 77  
67 1,2,3  
68 1 og 1/fnr 1

120 Kommuneplan for Stord kommune 2010 - 2021

**Omsynssone namnt Område Type sone**

H110\_93 Tysevatnet - Ravatnet Sikringssone - Nedslagsfelt drikkevatt  
H130\_92 Sørstokken Sikringssone - Byggjeforbod rundt veg,bane,flyplass  
H200\_90 Skytebane Støysone - generalisert  
H210\_91 Sørstokken Støysone - rød sone  
H210\_92 Europaveg og fylkesveg Støysone - rød sone  
H220 Europaveg og fylkesveg Støysone – gul sone  
H350\_239 Dynamittlager Skjerpåsen Faresone - brann-/og eksplosjonsfare  
H370\_94 300kV Skjærsholmane - Hustredalen - Jektevik Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_95 66 kV Hustredalen - Jektevik del I Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_96 66 kV Hustredalen - Jektevik del II Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_97 66 kV Hustredalen - Sørstokken - rv545 til Fitjar Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_98 66 kV Hustredalen - Vabakkjen del I Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_99 66 kV Hustredalen - Vabakkjen del II Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_100 11/22 kV Hustredalen - Lønningsåsen/Lundseter/Agdestein mm Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_101 11/22 kV Bjønnvik - Dyvik Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_102 11/22 kV Jensanesvegen - Vikanes Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_103 11/22 kV Sagvåg - Grunnvågen Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_104 11/22 kV Almås - Høgåsen Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_105 11/22 kV Føyno Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_106 11/22 kV Tornehaugane Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_107 11/22 kV Kårevik Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_108 11/22 kV Sponavik - Naustvågen Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_109 11/22 kV Aslaksvikjo Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_110 11/22 kV Valevågen Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_111 11/22 kV Nordre Tveita Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_112 11/22 kV Kattnakken - Jektevik Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_113 11/22 kV Uføre - Jektevik del I Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_114 11/22 kV Uføre - Jektevik del II Faresone - Høgspenningsanlegg  
H370\_36 Huglo Faresone - Høgspenningsanlegg  
H410\_30-34 Huglo Infrastruktursoner - Krav vedr. Infrastruktur  
H500\_39-40 Huglo Soner med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)  
H500\_143 Dåfjorden nord Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)  
H500\_144 Petarteig-Brotaneset Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)  
H500\_145 Dåfjorden sør Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)  
H500\_146 Dyvikvågen Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)  
H500\_147 Vikanes Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)  
H500\_148 Jensanes Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)  
H500\_149 Sagvåg (Fergekai) Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)

H500\_150 Sjøpodlen Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)  
H500\_151 Sætravikjo Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)  
H500\_152 Digernes-Tømmervik Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)  
H500\_153 Hornelandsvågen Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)  
H500\_154 Skjersholmane-Eldøy Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)  
H500\_155 Naustvågen-Djupavik Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)

# Vedlegg 1D

## Liste over omsynssoner

Kommuneplan for Stord kommune 2010 - 2021 121

### Omsynssone namnt Område Type sone

H500\_156 Sævarhagen-Rommetveit Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)  
H500\_157 Rommetveit-Uføre Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)  
H510\_17-21 Huglo Omsyn landbruk (kjerneområder)  
H510\_116 Digernes Omsyn landbruk (kjerneområde)  
H510\_117 Byrkjeland - Horneland Omsyn landbruk (kjerneområde)  
H510\_118 Høyland - Søre Tveita Omsyn landbruk (kjerneområde)  
H510\_119 Stuva - Nedre Litlabø Omsyn landbruk (kjerneområde)  
H510\_120 Vatna - Øvre Økland Omsyn landbruk (kjerneområde)  
H510\_121 Ådland Omsyn landbruk (kjerneområde)  
H510\_122 Haga - Nedre Økland Omsyn landbruk (kjerneområde)  
H510\_123 Kyvik - Stord prestegard / Tyse Omsyn landbruk (kjerneområde)  
H510\_124 Fjellgardane Omsyn landbruk (kjerneområde)  
H510\_125 Grov Omsyn landbruk (kjerneområde)  
H530\_26, 37-38 Huglo Omsyn Friluftsliv  
H530\_133 10 Spissøy-Nautøy Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde  
H530\_134 11 Digernes Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde  
H530\_135 12 Landåsen Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde  
H530\_136 2 Huglo-Storsøy Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde  
H530\_137 3 Hystadmarkjo Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde  
H530\_138 4 Sponavikjo Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde  
H530\_139 5 Ådlandsvatnet Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde  
H530\_140 6 Baståsen-Grimsåsen Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde  
H530\_141 8 Storavatnet Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde  
H530\_142 9 Dåfjorden Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde  
H540\_1 Heiane Sør Omsyn Grønnstruktur  
H560\_126 Digernes - BN00041869 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_127 Tveitavatn - BN00041842 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_128 Gullberg - BN00041841 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_129 Ådlandsvatnet - Grønevika - BN00041850 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_130 Ådlandsvatnet - Sageneset - BN00041849 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_131 Hovaneset - Sævarhagen - BN00041875 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_132 Store Tjødnadalen nord - 00041873 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_240 Børtveit - BN00041860 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_241 Ådlandsvatnet - Lønning - BN00041876 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_242 Lønning - BN00041877 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_243 Stordalen - BN00041856 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_244 Landåsvatn - BN00041843 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_245 Sponavikjo - BN00041880 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_246 Midthaugen N - BN00041839 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_247 Steinholmen - BN00041868 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_248 Føyno - BN00041838 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_249 Huglahammaren - BN00041862 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_250 Kuhidlevika - BN00041833 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_251 Kvednahaugen - BN00041865 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_252 Litla Brandvikneset - BN00041866 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_253 Leiro - BN41836, 58178 OG 58181 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_254 Stuvasetrååsen - BN00041878 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_255 Ulvatjørn - BN00041855 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_256 Kyvik - BN00058175 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_257 Rommetveit - BN00058174 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_258 Hovaneset - BN00058172 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
122 Kommuneplan for Stord kommune 2010 - 2021

### Omsynssone namnt Område Type sone

H560\_259 Sævarhagen - BN00058173 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_260 Tyneset - BN00058176 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_261 Straumen - BN00058179 Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_262 Stemma ved Lønningsåsen Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper

H560\_263 Rommetveit nordaust Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H560\_264 Rommetveit sørvest Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper  
H570\_25,41-47 Huglo Bevaring kulturmiljø  
H570\_158 Børtveit kraftstasjon Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_159 Gardshus Agdestein Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_160 Gardstun Boravik Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_161 Lundsæter kraftstasjon Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_162 Hauglandskvedno Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_163 Gardstun Grov Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_164 Gardstun Kyvik Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_165 Naust Kyvik Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_166 Naustmiljø Breivikjø Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_167-168 Handelsstaden Seminarier Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_169 Gardstun Lundemannsverk Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_170 Gardstun Nordre Tveita 2 Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_171 Gardstun Ådland Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_172 Rekkjehus Apalvegen Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_173 Hystad skule Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_174-176 Stord sjukehus Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_177 Gardstun Frugarden Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_178 Stord kyrkje Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_179 Møllebuo Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_180 Lykt og fyrvaktarbustad Midtøya Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_181 Lykt og fyrvaktarbustad Midtøya - naust Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_182 Gardstun Øvre Økland Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_183-184 Gardshus Vatna Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_185 Gardshus Stuva Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_186 Gardshus Lønning Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_187-191 Bustadfelt Hadlabrekko Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_192 Sunnhordlandskaien Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_193 Tveitekedno Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_194 Idrettsbygg - gml hallen på Vikahaugane Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_195 Gardstun Søre Tveita 1 Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_196 Gardstun Søre Tveita 2 Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_197 Gardstun Langeland Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_198 Bedehus Horneland Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_199 Skrivargarden i Kårevik Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_200-201 Husmannsplass Sæbø Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_202-203 Naustmiljø Føyno Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_204-205 Naustmiljø Bjørnvik Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_206-211 Ottesen skipsbyggeri, Jensaneset Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_212 Nysæter kyrkje Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_213 Samfunnshuset på Litlabø Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_214-221 Stordø Kisgruber - Rødkleiv Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_222-228 Stordø Kisgruber Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_229 Stordø Kisgruber - Stigerbustader Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_230 Stordø Kisgruber - Stallmeisterbustad Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan

Kommuneplan for Stord kommune 2010 - 2021 123

#### **Omsynssone namnt Område Type sone**

H570\_231-235 Stordø Kisgruber Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_236 Stordø Kisgruber - Skulehus,leskur Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_237 Hillarhaugen Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan  
H570\_238 Hystad (B12) Bevaring kulturmiljø  
H710\_5 Haga - Nedre økland Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig  
H710\_6 Sævarhagen - Haga Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig  
H710\_7 Kulturhuset Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig  
H710\_115 Ny E39 Heiane - Vestlivegen Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig  
H720\_22-24 Huglo Bandlegging etter lov om naturvern  
H720\_2 Sjoalemyro Bandlegging etter lov om naturvern  
H720\_3 Iglatjørna Bandlegging etter lov om naturvern  
H720\_4 Apalvikjø Bandlegging etter lov om naturvern  
H730\_1-15 Huglo Bandlegging etter lov om kulturminner  
H730\_8-88 Stord Bandlegging etter lov om kulturminner  
H730\_89 Mellomalderkyrkjegard ved Stord Kyrkje Bandlegging etter lov om kulturminner  
H740\_1 Verneplan for vassdrag - Rødlandselva Bandlegging etter anna lovverk  
H810\_27-29,35 Huglo Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging  
H910\_\_ Heile kommunen Reguleringsplan skal framleis gjelde - sjå vedlegg A

## FØRESEGNER TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL (2011-2023) FITJAR KOMMUNE

Føresegnene er heimla i Plan og bygningslov (PBL 2008) § 11-5, og gjeld for område vist på plankart, datert 21. september 2011, revidert 12.06.2012.

Dokumentet er delt inn i ein generell orienteringsdel, juridisk bindande føresegner (ramma inn) og retningslinjer.

### 1 ORIENTERING/DEFINISJONAR

#### 1.1 Generelt for kommuneplanen:

- Kommuneplanen sin arealdel (heretter kalla Arealplan) er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 11-5.
- Føresegnene (datert 21. september 2011) er saman med plankart (datert 21. september 2011) juridisk bindande for framtidig arealbruk, jfr. PBL § 11-6.
- Ved motstrid mellom plankart og føresegner går plankartet føre.
- Retningslinjene er ikkje juridisk bindande, men legg likevel viktige, retningsgivande føringar for arealplanlegging og byggesakshandsaming i kommunen då dei presiserer Kommunestyret sin politikk og ynskjemål for utviklinga i planperioden. Gjennom vedtak av Arealplanen har dei også fått regional tilslutnad.
- Reguleringsplanar, vedtekne før Arealplanen trer i kraft, inngår i det omfang som går fram av plankart. Reguleringsplanar som framleis skal gjelde, er synt som omsynssoner, jfr tabell 1, Heimel: PBL § 11-8 f. Dette inneber at eldre reguleringsplanar som ikkje inngår i omsynssone i Arealplanen, etter dette er vedtekne oppheva med heimel i Pbl § 12-12 jfr § 12-14.
- Nye reguleringsplanar skal utformast i samsvar med Fitjar kommune si startpakke for private reguleringsplanar.
- Dersom det i samband med gravearbeid vert avdekka automatisk freda kulturminne, eller det viser seg at tiltaket vil verke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.
- Det skal leggjast vekt på synleggjering og ivaretaking av naturmangfaldet ved planlegging og utbygging. I samsvar med Naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa nedfelt i same lovs §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde.
- I samsvar med PBL § 11-8 er det lagt omsynssoner med særlege omsyn til m.a. fare- og støyområde, infrastruktur, landbruk, funksjonell strandsone, kulturmiljø samt sone for gjeldande reguleringsplan, jfr. kap. 9. Ved søknad om tiltak i område med omsynssone skal dokumentasjon om at tiltaket ikkje er i konflikt med omsynet, leggjast fram.
- Ved planlegging og utbygging skal risiko og sårbarheit frå menneske- og naturskapte farar dokumenterast (jfr. PBL § 4-3). Det skal ved utarbeiding av alle reguleringsplanar gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse som m.a. vurderer risiko for naturskade, forureining, ulukker m.m. med forslag til avbøtande tiltak for å unngå/reduere faren for skade.
- Alle tiltak i sjø, som t.d. bygging av kai, utfyllingar, utlegging av flytebrygger og leidningar i sjø, krev løyve etter Hamne- og farvasslova i tillegg til løyve etter Plan- og bygningslova.
- ☒ Ved all planlegging av områdedisponeringar (planar, utgreiingar og einskildtiltak) som omfattar sjøareal, skal desse så tidleg som mogleg leggjast fram for Bergen Sjøfartsmuseum via Hordaland fylkeskommune, seksjon for kulturminnevern og museum, for uttale.

## 1.2 Strandsone:

- Strandsone skal takast vare på som verdifullt natur- og friluftsområde, og sikrast god tilgjenge for ålmenta.
- Bygging i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag er i dag regulert i Plan- og bygningslova av 2008, paragraf 1-8, Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.
- Vassdrag i Fitjar kommune som kjem inn under reglane i Pbl §1-8, er Storavatnet med Kjærelva. For andre elvar og bekker i Fitjar kommune gjeld ikkje strandsoneforbodet slik det er nedfelt i Pbl § 1-8.

Forbodet gjeld så langt ikkje anna byggegrense er fastsett i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbodet gjeld ikkje der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillate oppføring av naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag som skal tene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

- I Fylkesplan 2005-2008 er funksjonell strandsone definert som; "Den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Kan vera smalare eller breiare enn 100-metersbeltet".

Den funksjonelle strandsone kan nyttast som bakgrunn for å fastsetje ny juridisk bindande byggegrense mot sjø. På denne måten kan ein differensiere strandsone ytterlegare i høve til bruk og vern av strandsone enn det bygge- og deleforbodet i plan- og bygningslova tillet, jfr Statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen.

- Den funksjonelle strandsone er kartlagt for delar av planområdet: Heile Stordøya i Fitjar kommune og Fonno samt strandsone langs Storavatnet er kartlagt. Kartlegginga er gjennomført i samsvar med metode utvikla i forstudie for Differensiert strandsoneforvaltning i Sunnhordland (2010), i regi av Samarbeidsrådet for Sunnhordland. Det er utarbeidd eigen rapport over strandsonekartlegginga i Fitjar som ligg som vedlegg til kommuneplanen (vedlegg 3).
- Funksjonell strandsone er fastsett som omsynssone i framtidige byggområde og i LNFområde. Innanfor desse områda skal det takast særskilt omsyn til strandsoneverdiar.
- I eksisterande byggeområde og område for LNF-spreidd innanfor 100-metersbeltet er det sett ny byggjegrænse mot sjø. Reguleringsplanar med fastsett byggjegrænse mot sjø erstattar 100-metersbeltet som byggjegrænse. Det er ikkje fastsett byggjegrænse i framtidige byggeområde i påvente av reguleringsplan.

## 1.3 Kystgardar og kystlynghei i Fitjarøyane

- I samband med kommuneplanrulleringa er det kartlagt kjerneområde knytt til ulike typar landbruksdrift og skjøtsel av kulturlandskapet. Det er fastsett to ulike typar kjerneområde: A. viktige område for matproduksjon (matjordareal) B. kystlynghei og kystgardar (tidl. "tunutvikling" Fitjarøyane) Kjerneområda ligg som omsynssone i plankartet (heimel Pbl § 11-8c), og det er knytt retningsliner til omsynssone.
- Mål for kjerneområde kystlynghei er å ivareta verdiar knytt til kystgardar og kystlynghei. Verdiane vert best ivaretekne ved at både bygningar og landskap vert skjøtta. Kjerneområdekriteria, nedfelt i retningslinene, skal difor stimulere til bruk av kystlynghei, kulturmark og bygningar på ein måte som vil ivareta og skjøtte desse verdiane. Aktiv drift er

vanlegvis den beste skjøtselforma, men dette er normalt ikkje økonomisk berekraftig i Fitjarøyane i dag.

- Drift av kystgardane vert definert som bruk, vedlikehald og utvikling av bygningar, og skjøtsel av kulturlandskapet, anten i eigen regi eller ved utleige til andre.
- Kystlynghei og anna kulturmark vert best skjøtta ved beiting i tillegg til evt slått. Talet på beitedyr bør vere i samsvar med arealgrunnlaget, slik at beitet vert utnytta optimalt i høve til produksjon og skjøtsel. Bygningar vert best tekne vare på ved at dei er i bruk.
- Det er etablert omsynssoner kring særleg verneverdige bygningar og bygningsmiljø. Evt tiltak knytt til bygningar innafor omsynssonene skal vurderast av bygningsvernkonsulent med fagleg kompetanse. Verneverdige bygningar innafor omsynssonene kan gje rett til årlege driftstilskot gjennom Hordaland sitt regionale miljøprogram.

#### 1.4 Friluftsområde

- Område som i tidlegare plan låg som friområde eller friluftsområde (på land) er vidareført i Arealplanen som friområde/ omsynssone friluftsliv.
- Store deler av fjellområdet, samt store delar av Fitjarøyane har status som regionalt viktige friluftsområde, men ein har ikkje lagt omsynssone på desse store areala. Det er i staden gjeve generelle føresegner til LNF-føremålet som tillet tiltak som fremjar friluftslivet.
- Til fjells gjeld dette tiltak som etablering av enkle bruer for kryssing av elver/bekkar i samband med framføring av sti. Andre tiltak som enkle gapahuker, m.v. kan også etablerast så lenge dei ikkje medfører irreversible inngrep.
- I Fitjarøyane kan det etter søknad gjevast løyve til kaianlegg/ bryggjer og andre tiltak som gapahuker, toalettanlegg, o.a. utført av det offentlege til bruk for ålmenta. Dette gjeld for søknad frå ideelle organisasjonar tilsvarande når tiltaket er til bruk for ålmenta. Tilsvarande kan ein også tillate kaianlegg for skjøtting av t.d. el-anlegg etter behov frå t.d. kraftlag, men sams for tiltaka er at dei i tillegg skal ha ålmenn tilgang og fremje friluftslivet i øyane. Ein føresetnad er at tiltaka ikkje medfører vesentlege, irreversible inngrep i strandsona.
- Langs hovudvegnettet kan det etablerast parkeringsplassar ved utfartsområda til fjells/ friluftsområda/friområda.

## 2 AREALFØREMÅL

2.1 Arealet innanfor plangrensa er avsett til følgjande føremål, PBL § 11-7, nr. 1-6:

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 1 BYGNINGAR OG ANLEGG

- Bustadområde
- Fritidsbustadområde
- Forretning
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Fritids- og turistføremål
- Næringsverksemd
- Andre typar anlegg
  - o Naust
  - o Småbåtanlegg
  - o Massedeponi

- o Høgdebasseng
- o Pumpestasjon/renovasjon

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 2 SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Kollektivnett

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 3 GRØNTSTRUKTUR

- Friområde

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

- LNF
- LNF-spreidd bustad
- LNF-spreidd naust ☒
- LNF-spreidd næring

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

- Småbåthamn
- Fiske
- Akvakultur
- Drikkevatt
- Naturområde
- Friluftsområde
- Kombinerte føremål i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone
  - o Natur og friluftsområde (NF)
  - o Fiske, ferdslø, natur- og friluftsområde (FFNF)
  - o Fiske, ferdslø, natur- og friluftsområde. Akvakultur (FFNFA)

### 3 GENERELLE FØRESEGNAR

<p>3.1 For areal avsett til bygg og anlegg etter PBL § 11-7 nr 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL § 11-7 nr. 2, kan arbeid og tiltak etter PBL kap 20 og 30, og frådeling til slike føremål, ikkje finne stad før områda inngår i reguleringsplan. Heimel: PBL § 11-9 nr. 1.</p>
<p>3.2 Reguleringsplanar gjeld framfor kommuneplanen sin arealdel, men vert erstatta av kommuneplanen sine føresegnar og retningslinjer med omsyn til utbyggingsvolum og funksjonskrav. Heimel: PBL § 1-5.</p>
<p>3.3 Utbygging skal ikkje setjast i gang før det er vurdert behov for og sikra etablert infrastrukturtiltak som kommunaltekniske anlegg, straumforsyning, tilstrekkelege grøntareal, trafikksikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande og offentlege tenester. Kommunen kan krevje at tiltak ikkje vert tekne i bruk før slik infrastruktur er ferdigstilt. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 3 og 4.</p>
<p>3.4 Den til ei kva tid gjeldande Rammeplan for byggegrense til veg og avkøyring for Region Vest, skal leggjast til grunn for handsaming av avkøyring til riks- og fylkesvegar og byggegrense langs veg. Der anna byggegrense langs veg gjeld, er denne vist på plankartet. Her er byggegrensa sett til 25m frå senterlinje veg. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 3 og nr. 5.</p>

<p>3.5 I samband med planlegging og gjennomføring av tiltak skal det leggjast til rette for universell utforming. Dette gjeld nye bustader, offentlege bygg med uterom, haldeplassar for kollektivtrafikk og publikumsretta verksemd. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.</p>
<p>3.6 I samband med detaljregulering, planlegging og gjennomføring av tiltak skal det etablerast gang- og sykkelvegar internt i området. Heimel: PBL § 11-9 nr. 3.</p>
<p>3.7 Byggjeforbodet langs sjø og vassdrag som definert i PBL § 1-8 (byggjeforbod 100metersbeltet) gjeld i Fitjar kommune langs sjø samt for vassdraget Storavatnet med Kjærelva. Følgjande unntak erstattar 100-metersbeltet som byggjegrænse: * Eksisterande byggeområde og område for LNF-spreidd der det er sett ny byggjegrænse mot sjø. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5, jfr § 1-8, 3.ledd. * Innanfor reguleringsplanar som framleis skal gjelde, der byggjegrænse er definert som angitt i tabell 4. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5, jfr § 1-8, 3.ledd. * I reguleringsplanar med fastsett byggegrense mot sjø. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5, jfr 12-7 nr.2 * Langs vassdrag, unnateke Storavatnet og Kjærelva, gjeld byggjegrænse på 20m på begge sider. Byggjegrænsa kan opphevast dersom tryggleiksnivået er vurdert og dokumentert til å stette aktuell tryggleiksklasse i teknisk forskrift TEK10. Heimel PBL § 11-9 nr. 5, jfr § 1-8 3.ledd.</p>
<p>3.8 Naust er å rekne for uthus; ein bygning i strandsona for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskapar. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Det skal ikkje leggjast til rette for innlagt vatn og avlaup. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust/ naustgrupper. Det er ikkje tillete med gjerde/ levegg eller andre stengslar i naustområde. Naustbygg skal vere maks. 40kvm BRA, ha saltak med takvinkel 35-45 grader, vere maks 1 etasje, ha maksimal mønehøgde 5,0 m over lågaste terreng under bygget, ha knappe takutstikk, ikkje ha takvindaug, terrassar, balkongar, ark eller karnapp. Vindaug kan ikkje vere større enn at gjennomsnittleg dagslysfaktor i rommet er maksimum 2% eller at rommets dagslyflate utgjør maksimum 10% av rommets golvareal. Fargebruk og materialbruk i murar, kledning, dører og tak skal vere som for tradisjonelle naust. Heimel: PBL § 11-9 nr. 3, 5 og 6 og § 11-11 nr. 5.</p>
<p>3.9 Det skal leggjast vekt på god landskapstilpassing og stadeigen byggeskikk ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Nybygg skal tilpassast eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur, og tilgrensande bygg ved plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargeval. Omsynet til landskap, jordvern, naturmangfald, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7</p>
<p>3.10 Område med natur- og kulturverdiar skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6</p>
<p>3.11 Kulturminne og kulturmiljø skal vere ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturminnemiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak. Verneverdige enkeltbygningar og kulturmiljø, og andre kulturminne (som til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand. Heimel PBL § 11-9 nr. 7</p>
<p>3.12 Alle reguleringsplanar skal sendast fylkeskommunen for fråsegn, jf. Kulturminnelova §9. Ved tiltak i område der det ikkje ligg føre plankrav, skal regional kulturminneforvaltning ha saka til vurdering før vedtak vert fatta.</p>
<p>3.13 BYA: For alle einebustadtomter – både i utbyggingsområde og i LNF-spreidd bustadområde – gjeld BYA maks 35% for tomtestorleik opp til 1000 kvm. Ved større tomter skal 1 daa tomteareal</p>



leggjast til grunn for utrekninga av BYA. Denne føresegna gjeld ved motstrid framfor alle reguleringsplanar vedtekne 2006 eller tidlegare. Heimel: Pbl § 11-9 nr 5 og § 1-5.

3.14 Parkeringsdekning for bustadområde: Det skal etablerast min. 1,5 parkeringsplass pr bueinging under 100 kvm BRA og min. 2 parkeringsplassar pr bueinging over 100 kvm BRA. For einebustader skal det uansett storleik etablerast min. 2 parkeringsplassar, med tillegg av éin parkeringsplass pr utleigeining dersom etablering av kjellarhusvære el.l. Ved etablering av garasje/ carport må min. 1 parkeringsplass etablerast utanom. Ved etablering av carport/ garasje skal det vere min. 5 m fri innkjøringsone på eiga tomt. Bilar må kunne snu på eiga tomt. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

3.15 Leikeareal i utbyggingsområde: For utbyggingsområde med 4 bustadeiningar eller meir skal det for kvar eining setjast av min. 50 m<sup>2</sup> areal til felles bruk for leik og opphald, 25 m<sup>2</sup> i konsentrerte bustadområde. Bustader skal ha ein nærleikeplass på min. 150 m<sup>2</sup> lokalisert mindre enn 100 meter unna med trafiksikker tilkomst frå bustadene. Leikearealet skal ha ei god utforming og lokalisering med tanke på sol- og vindtilhøve, støy, og trafiksikring. Leikearealet skal opparbeidast med minimum sandkasse, eitt leikeapparat, benk og noko planert areal. I bustadområde med meir enn 25 bustadeiningar skal det i tillegg avsetjast areal til eit større leike- og opphaldsareal. Arealet skal i tillegg til bord og benker, sandkasse og leikeapparat innehalde ballfelt, sykkelbane, skateramper, el.l. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

#### 4 BYGNINGAR OG ANLEGG PBL § 11-7 nr. 1

##### 4.1 Generelt

4.1.1 I område avsett til byggeområde kan det tillatast inntil 3 einingar som fortetting og ny busetnad utan krav til plan. Dette gjeld ikkje dersom byggeområdet ligg innanfor 100metersbeltet til sjø og/ eller innanfor omsynssone for funksjonell strandsone, jf. § 4.1.5. Heimel: PBL § 11-10 nr.1.

4.1.2 På eigedom som er bygd med bustad/fritidsbustad kan det gjevast løyve til mindre tiltak (jfr PBL § 20 bokstav a) utan reguleringsplan for tilbygg, frittstående uthus/garasje, mindre anlegg, som tilhøyrar bustaden/tunet. Heimel: PBL § 11-10 nr.1.

4.1.3 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogleg grad unngår større inngrep. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.

4.1.4 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge lokaliserast før bustader og vegar vert plassert. Areal for felles leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot skjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areala skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A), og areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 m skal ikkje reknast med. Felles leikeareal skal opparbeidast før bustadane kan takast i bruk. Heimel: PBL §§ 11-9 nr.4, 5 og nr 8.

4.1.5 Ved utarbeiding av reguleringsplan for framtidige byggeområde innanfor 100metersbeltet skal ny byggjegrænse fastsetjast i plan. Omsynssone for funksjonell strandsone skal vere førande for fastsetjing av ny byggjegrænse. Tiltak i den funksjonelle strandsona skal sikre ålmenn tilkomst fram til og langs sjøen. Heimel: PBL §§ 1-8 3.ledd og 11-9 nr. 5.

4.1.6 Nye tiltak i tilknytning til sjø skal dimensjonerast etter lokale tilhøve med omsyn til sårbarheit knytt til ekstrem vind, høg vasstand, o.l. Heimel: PBL §§ 4-3 og 11-10 nr. 2.

4.1.7 I planar og tiltak som legg til rette for utbygging i sjøkanten, skal byggjehøgda for overkant golv i 1. etg ikkje vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: PBL §§ 4-3 og 11-10 nr.2.

#### Retningsliner for bygningar og anlegg:

- ✓ Ved planlegging av byggeområde skal det dokumenterast korleis prosjektet tilfredsstillir krav til terrengtilpassing, fjernverknad, byggeskikk og tilpassing til eksisterande bygningar. I område for heilårs- og fritidsbustader bør større terrassar leggjast på bakkenivå. Store terrassar med rekkverk som skapar ei dominerande visuell verknad bør ikkje tillatast.
- ✓ Nybygg skal ha ei fleksibel energiløysning med minimum eitt alternativ utover elektrisk kraft.
- ✓ I nye bygg over 500 m<sup>2</sup> bruksareal skal det lagast eit energi- og effektbudsjett og greiast ut bruk av alternative energikjelder.
- ✓ Ved fortetting innan eksisterande bustadområde og i nye bustadområde bør alternativ til einebustadar vurderast, for å utvikle ulike typar bygg som hyblar, rekkehus og bustadar med livsløpsstandard
- ✓ I samband med utbygging bør det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen i området, med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkjørslar.
- ✓ Nye bustad- og fritidsbustadtomter bør ha ei maksimal utstrekning på inntil 2 dekar.

#### 4.2 Bustadområde

4.2.1 Føremålet er byggeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.2.2 Leikeplassar og fellesareal skal vere ferdig opparbeidd før bustader vert tekne i bruk. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4.

#### 4.3 Fritidsbustadområde

4.3.1 Føremålet er byggeområde for fritidsbustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.3.2 Fritidsbustader skal disponere minst éin biloppstillingsplass. Dette gjeld ikkje for fritidsbustader i Fitjarøyane. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.

4.3.3 For området på Skumsnes er det ikkje høve for oppføring av fleire einingar/frådeling av fleire tomter.

#### 4.4 Forretning

4.4.1 Føremålet er byggeområde for forretning med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr. 1.

#### 4.5 Offentleg eller privat tenesteyting

4.5.1 Føremålet er byggeområde for offentlig tenesteyting som skule, barnehage, idrettsanlegg, kyrkje, gravplass, serveringsstader, konsulentverksemd, m.m. med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr. 1.

#### 4.6 Fritids og turistføremål

4.6.1 Føremålet er byggeområde for fritids og turistføremål med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr. 1.

#### 4.7 Næringsverksemd

4.7.1 Føremålet er næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.7.2 Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, ureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet. Det skal etablerast buffersoner innanfor det regulerte næringsområdet mot kringliggjande område. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.

4.7.3 I framtidige næringsområde skal det leggast til rette for energireduserande tiltak, som til dømes vassboren varme og biovarme. Heimel: PBL § 11-9 nr. 3.

4.7.4 På næringsareal NV1 kan det ikkje etablerast verksemd som medfører ulemper i form av støy eller andre vesentlege ulemper mot tilliggjande bustadareal.

#### 4.8 Andre typar anlegg

4.8.1 Føremålet er byggeområde naust, småbåtanlegg, høgdebasseng, massedeponi, renovasjonsanlegg/pumpestasjon med tilhøyrande teknisk anlegg, veg, parkering. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.8.2 For småbåtanlegg (SA) gjeld plankravet nedfelt i § 3.1 dersom det er plankrav for tilstøytande areal på land. Plankravet gjeld likevel ikkje for småbåtanlegg ved allereie regulerte naustområde, dvs. småbåtanlegg SA 1-23. For alle småbåtanlegg ved tilstøytande naustområde gjeld at det kan leggast til rette for éin båtplass pr naust. Bryggjer bør etablerast utan store, irreversible terrenginngrep, og anlegga skal grupperast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/ bryggjer/ uteliggjarar. Lengda på uteliggjarar er regulert av føremåls grensene. Anlegg skal ikkje vere til hinder for ålmenta si ferdsle langs/i strandsona. Heimel Pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 1. Dersom det må etablerast molo eller andre liknande større tiltak som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, vil plankravet nedfelt i Pbl § 12-1 slå inn.

4.8.3 Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona Heimel: PBL § 11-11 nr. 5. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, sefrakregistrerte naust. Heimel Pbl § 11-9 nr. 7. Reguleringsplan og situasjonsplan skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel Pbl § 11-11 nr. 5.

4.8.4 Område for massedeponi (Gnr 54/Bnr 3, vestom Tjuahaugen) skal ikkje omfattast av plankrav nedfelt i 3.1. Ved søknad om tiltaksløyve skal det gjennom driftsplan dokumenterast natur og miljøkonsekvensar av drifta før, under og etter driftsperioden. Tiltak må avklarast i høve forureiningsforskrifta. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

Retningslinjer for andre typar anlegg:

- ✓ Naust skal normalt oppførast som separate einingar. Der det er ei samling av fleire naust blir det tilrådd ei ledig plassering med omsyn til byggjeline. Det er ønskjeleg med variasjon i breidde og høgde på nausta.
- ✓ I etablert byggeområde for naust, er fortetting med naust tillate. Fortetting er bygging av 1-3 naust, eller frådelling av 1-3 nausttomter. Ein kan ikkje fortette så mykje at det ikkje vert attverande gode rom for utøving av friluftsliv innanfor naustområdet.
- ✓ Lokalisering og utforming av naust bør ikkje utløyse store terrenginngrep og vere best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
- ✓ Innanfor eit areal avsett til småbåtanlegg bør bryggjearrangementa byggjemeldast samstundes. Dette for å kunne dokumentere kravet om at anlegga skal grupperast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/ bryggjer/ uteliggjarar, samt at anlegg ikkje vert til hinder for ålmenta si ferdsle langs/ i strandsona.
- ✓ Ved etablering av nye bryggjer innanfor areal avsett til småbåtanlegg der det allereie er etablert tiltak, må nye tiltak sjåast i samanheng med dei eksisterande og vurderast ut frå regelen om at det berre skal etablerast éin båtplass pr naust og at anlegga skal grupperast.

## 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 11-7 nr. 2

### 5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1.1 Føremålet er byggeområde veg og større parkeringsplassar. Heimel: PBL § 11-7 nr. 2.

### 5.2 Kollektivnett

5.2.1 Føremålet gjeld område for kollektivnett/bussoppstilling. Heimel: PBL § 11-7 nr.2.

### 5.3 Gang- og sykkelveg

5.3.1 Føremålet gjeld tracear for gang og sykkelveg. Heimel: PBL § 11-7 nr. 2.

Retningslinjer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- ✓ Kraft- og teleleidningar bør leggjast i jordkabel der det er mogleg i samband med veg- og bustadutbygging.
- ✓ Nye vegar inn i urørte område skal vere minst mogleg synleg og vere til minst mogleg ulempe for miljøet. Vegane bør plasserast i terrenget på ein måte som reduserer skjeringar/fyllingar til eit minimum.
- ✓ I samband med utbygging bør det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen i området, med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkøyrslar. Talet på avkøyrslar inn på offentleg veg bør haldast på eit minimum.
- ✓ I samband med utbygging av hovudvegnettet, skal også utbygging av gang- og sykkelveg prioriterast på lik line med vegbanen.

## 6 GRØNNSTRUKTUR PBL § 11-7 nr. 3

### 6.1 Friområde

6.1.1 Føremålet gjeld friområde. Heimel: PBL § 11-7 nr.3.

6.1.2 Tiltak som fremjar friluftslivet er definert å vere i tråd med føremålet. Tiltaka må ha ålmann tilgang og bruksrett. Universell utforming skal tilstrebast. Heimel Pbl §§ 11-10 nr. 1 og 11-9 nr. 5.

## 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE PBL § 11-7 nr. 5

### 7.1 Landbruks-, natur – og friluftsområde (LNF)

7.1.1 Føremålet er landbruks, natur, og friluftsområde der tiltak i samband med stadbunden næring er tillate. Stadbunden næring vert definert som i rettleiar Landbruk +, T1443:2005. Heimel: PBL § 117 nr.5 pkt a.

7.1.2 Naudsynte bygningar og anlegg knytt til landbruksverksemd kan førast opp i 100metersbeltet mot sjø dersom bygning/anlegg blir lokalisert til eksisterande tunskipnad. Naudsynte tiltak i landbruket vert definert som i rettleiar Landbruk +, T1443:2005. Ved plassering av skal det særleg takast omsyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre ålmenne interesser. Heimel: PBL §§ 1-8 og 1111 nr. 4.

7.1.3 Eksisterande bustadeigedomar som på plankartet er vist som LNF område, men som er bebygde med bustadhus og dermed har fått ei arealavklaring, skal ha status som LNFspreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar og oppføring av garasjar og boder er tillate utan krav om reguleringsplan eller dispensasjonar. For eigedomane gjeld § 7.2.4.

7.1.4 For nye tiltak i tilknytning til sjø skal desse dimensjonerast etter lokale tilhøve. I planar og tiltak som legg til rette for utbygging i sjøkanten, skal byggjehøgda for overkant golv i 1. etg ikkje vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: PBL §§ 4-3.

7.1.5 Det er innanfor LNF-føremålet høve til å etablere tiltak som fremjar friluftslivet. Til fjells gjeld dette mindre tiltak som etablering av enkle bruer for kryssing av elver/bekkar i samband med framføring av sti. Andre tiltak som enkle gapahukar, m.v. kan også etablerast så lenge dei ikkje medfører irreversible inngrep. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2 og 6. I Fitjarøyane kan det etter søknad gjevast løyve til kaianlegg/ bryggjer og andre tiltak som gapahukar, toalettanlegg, o.a. utført av det offentlege til bruk for ålmenta. Dette gjeld tilsvarande for søknad frå ideelle organisasjonar når tiltaket er til bruk for ålmenta. Kommunen kan også tillate kaianlegg for skjøtting av t.d. el anlegg etter behov frå t.d. kraftlag, men det er eit ufråvikeleg vilkår at tiltaka skal ha ålmenn tilgang og at plasseringa er tenleg i høve føremålet om å fremje friluftslivet i øyane. Det er også eit vilkår at tiltaket ikkje medfører vesentlege, irreversible inngrep i strandsona. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2, 5 og 6. Langs hovudvegnettet kan det etablerast parkeringsplassar ved utfartsområda til fjells/ friluftsområde/ friområde. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2 og 6.

## 7.2 Spreidd bustadutbygging

7.2.1 Føremålet er landbruks-, natur-, og friluftsområde der spreidd utbygging eller frådelling til slike føremål er tillate. Heimel: PBL §§ 11-7 nr.5 pkt b.

7.2.2 Det skal utarbeidast detaljert utomhusplan før tiltak etter Pbl § 20-1 første ledd kan setjast i verk. Planen skal syne tomtedeling, plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysingar, materialbruk, høgder på terreng og bygg, vegetasjon/grøntareal og leidningstrasèar. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform, samt tilpassing til terreng og omgjevnad. Heimel: PBL § 11-1 nr.

7.2.3 Eksisterande utbygde bustadeigedomar skal ha status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar, og oppføring av garasjar og boder er tillate utan krav om reguleringsplan eller dispensasjonar, dersom vilkår i paragraf 7.2.4 er oppfylt.

7.2.4 På eigedom som er utbygd med bustadhus kan det i LNF-område for spreidd bustadbygging etter enkeltvis søknad gjevast løyve til mindre tiltak (jf. PBL 2008 §§ 202 bokstav a og 20-3) i tunet. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet. Føresegna gjeld ikkje innanfor område avgrensa som funksjonell strandsona. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.

7.2.5 Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre ålmenne interesser. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.

7.2.6 Kvar einskild byggjesak innanfor LNF-spreidd bustadbygging, med unnatak av tiltaka skildra i § 7.2.4, skal sendast kulturvernmyndet for avklaring i høve Kulturminnelova.

7.2.7 Det skal ikkje utførast tiltak etter Pbl § 20-1 første ledd på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet. Dette gjeld også for vegtilkomst. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.

7.2.8 Frådellingar eller byggeløyve må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.

7.2.9 Det skal ikkje delast frå tomt nærare driftsbygning enn 100 m. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støypager. Frådelingar skal ikkje vere til ulempe for gardsdrifta eller skiplar kulturlandskapet. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.

7.2.10 Område avsett til LNF-spreidd utbygging kan i planperioden byggjast ut/frådelast i samsvar med definert omfang som opplista. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.

ID Områdenamn Omfang

LNF B1 Geitaneset 3

LNF B2 Geitaneset 3

LNF B3 Dåfjord a 3

LNF B4 Dåfjord b 3

LNF B5 Sælevik 3

LNF B6 Sælevik 3

LNF B7 Jordåen 3

LNF B8 Skara 3

LNF B9 Koløy sør a 3

LNF B10 Koløy sør b 3

LNF B11 Bustebråtet 0

LNF B12 Øvrebygda 0

LNF B13 Vastølen 0

LNF B14 Årbø 3

LNF B15 Tveita 2

LNF B16 Helland 3

LNF B17 Synningjo 3

LNF B18 Arhaugen 2

LNF B19 Landa sør 2

LNF B20 Landa sør 3

LNF B21 Landa sør 3

LNF B22 Orrahaugen 1

LNF B23 Landa nord 2

LNF B24 Osterneset 3

LNF B25 Skumsnes 3

LNF B26 Stokken 3

LNF B27 Tufteland 2

LNF B28 Sandvikvåg 2

LNF B29 Skotet 3

LNF B30 Engevik 3

LNF B31 Hovland, Vistvik 1

LNF B32 Hageberg 3

LNF B33 Raunholm 3

LNF B34 Eide a 3

LNF B35 Eide b 3

### 7.3 Spreidd næringsutbygging

7.3.1 Føremålet er landbruks-, natur-, og friluftsområde der spreidd utbygging eller frådeling til slike føremål er tillate. Heimel: PBL §§ 11-7 nr.5 pkt b.

7.3.2 Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre ålmenne interesser. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i

konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrarrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.

7.3.3 Område avsett til LNF-spreidd utbygging kan i planperioden byggjast ut/ frådelast med nye einingar i samsvar med definert omfang som opplista. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.

ID Områdenamn Omfang  
LNF NV1 Geitaneset, Dåfjorden 0  
LNF NV2 Hovland, Vistvik 1

#### 7.4 Område for spreidd naustutbygging

7.4.1 Føremålet er område for spreidd naustutbygging. Heimel: PBL § 11-7 nr. 5 pkt b.

7.4.2 Område avsett til LNF-spreidd naustutbygging kan i planperioden byggjast ut i samsvar med definert omfang som opplista.

ID Områdenamn Omfang  
N1 Dåfjorden (Djupevika)Nord 3  
N2 Dåfjorden (Djupevika)Sør 3  
N3 Lønevågen, Geitaneset nord 2  
N4 Lønevågen, Geitaneset nord 2  
N5 Geitaneset vest 6  
N6 Stokkneset 3  
N7 Skara 3  
N8 Lønevågen, Øvrebygda 3  
N9 Hellandsfjorden 4  
N10 Årskog/Breivik 3  
N11 Øydjordsvågen, Osternes Nord 2  
N12 Øydjordsvågen, Osternes Sør 2  
N13 Nesevågen, Osternes, Aust 3  
N14 Nesevågen, Osternes Vest 3  
N15 Tveitevågen 2  
N16 Sandvikvåg 0  
N17 Færøysund 5  
N18 Engevik 2  
N19 Engevik 2  
N20 Engevik 4  
N21 Engevik 4  
N22 Vistvik 5  
N23 Hageberg 2  
N24 Raunholm 2  
N25 Eide 5  
N26 Fonno 1

7.4.3 Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona; heimel Pbl § 11-11 nr. 5. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, sefrak-registrerte naust; heimel Pbl § 11-9 nr. 7. Situasjonsplan skal dokumentere ålmenta si tilgang til og langs strandsona; heimel: Pbl § 11-11 nr. 5.



#### Retningslinjer for spreidd naustutbygging:

- ✓ Naust skal normalt oppførast som separate einingar. Der det er ei samling av fleire naust blir det tilrådd ei ledig plassering med omsyn til byggjeline. Det er ønskjeleg med variasjon i breidde og høgde på nausta.
- ✓ I etablert byggjeområde for naust, er fortetting med naust tillate. Fortetting er bygging av 1-3 naust, eller frådelling av 1-3 nausttomter. Ein kan ikkje fortette så mykje at det ikkje vert attverande gode rom for utøving av friluftsliv innanfor naustområdet.
- ✓ Lokalisering og utforming av naust bør ikkje utløyse store terrenginngrep og vere best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
- ✓ Bryggjer i tilknytning til naust skal ha utforming og storleik som gjer at dei ikkje dominerer i landskapsbiletet. Bryggje må ikkje vere til hinder for ålmenn ferdsel langs stranda på land, eller småbåtferdsel i sjø. Bryggjer bør etablerast utan store, irreversible terrenginngrep, og dei bør grupperast slik at ikkje heile strandsona i eit naustområde vert dominert av kai/bryggjer/uteliggjarar.

### 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE PBL § 11-7 nr. 6

#### 8.1 Generelt

8.1.1 Tiltak i strandsona på sjø og land skal sikre almen tilgang og utøving av friluftsliv fram til og langs sjøen. Biologisk mangfald, landskap og kulturminne skal takast vare på. Heimel: PBL § 11 11 nr. 5.

8.1.2 Innanfor strandsona på land og sjø kan det tillatast landbruksrelaterte tiltak som er naudsynte på staden. Heimel §§ PBL 1-8 4.ledd og 11-11 nr. 4.

8.1.3 I Fitjarøyane kan det etter søknad gjevast løyve til kaianlegg/ bryggjer og andre tiltak som gapahukar, toalettanlegg, o.a. utført av det offentlege til bruk for ålmenta. Dette gjeld tilsvarande for søknad frå ideelle organisasjonar når tiltaket er til bruk for ålmenta. Kommunen kan også tillate kaianlegg for skjøtting av t.d. el-anlegg etter behov frå t.d. kraftlag, men det er eit ufråvikeleg vilkår at tiltaka skal ha ålmenn tilgang og at plasseringa er tenleg i høve føremålet om å fremje friluftslivet i øyane. Det er også eit vilkår at tiltaket ikkje medfører vesentlege, irreversible inngrep i strandsona. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2, 5 og 6.

#### Retningslinjer for bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner:

- ✓ Tiltak som fremjar friluftslivet er definert å vere i tråd med alle typane kombinerte føremål i sjø og vassdrag. Tiltaka må utførast av det offentlege eller av ideelle organisasjonar som friluftsråd, padleklubbar, speidarar, og liknande, og kan vere tiltak som bryggjer, gapahukar, eller andre mindre bygg som tener friluftslivet og med ålmenn tilgang og bruksrett. Alle tiltak må i hovudsak vere reversible. Heimel: PBL § 3-1 b).
- ✓ Inngrep i strandsona bør ikkje vere større enn det som er naudsynt for bruken av tiltaket og utformast slik at dei verdiane områda langs sjøen representerer for ålmenta vert styrka.
- ✓ Kommunen skal ved handsaming av søknad om tiltak eller anna verksemd i sjø, undersøke om tiltaka kjem i konflikt med kulturminne, biologisk mangfald og friluftslivinteresser.

#### 8.2 Småbåthamn

8.2.1 Føremålet er område for småbåthamn. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

Retningslinjer for småbåthamn:

- ✓ Småbåtanlegg i sjø og på land omfattar lagringsplass for båt, parkering, slipp, servicebygg, kai, bryggje, molo, bølgevern m.v.
- ✓ Ved utbygging av båthamn må det takast omsyn til vêr- og klimatilhøve, transportløysningar på land og sjø, samt landbruks-, natur- og friluftssinteresser.
- ✓ Søkjar skal leggje fram dokumentasjon på trygg hamn og evt. naudsynte tiltak som sikrar trygg hamn.

### 8.3 Fiske

8.3.1 Føremålet er område for fiske. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6. Gytefelt (GY), Kaste- og låssetjingsområde (KL) og Trålefelt (TR) er fiskeområde med spesifiserte bruksområde.

### 8.4 Akvakultur

8.4.1 Føremålet er område for akvakultur i sjø og på land. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

8.4.2 Nye akvakulturanlegg skal ikkje lokaliserast nærare enn 200 m frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særlege verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.

8.4.3 Akvakulturanlegg skal ikkje lokaliserast nærare enn 50 m frå land. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.

8.4.4 Anlegg skal ikkje hindre eller sperra tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

8.4.5 Anlegg kan strekkje fortøyingar og forankringar ut i areal utanfor avsett akvakulturområde, likevel ikkje slik at det hindrar ferdsle på sjøen langs strandsona. Heimel: Pbl § 11 11 nr. 3 og 6.

Retningslinjer for akvakultur:

- ✓ Det må synast varsemd i nærleiken av akvakultur-område ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse områda, t.d. større kloakkutslepp eller tiltak som kan hindre tilkomst til området.

### 8.5 Drikkevatn

8.5.1 Føremålet er område for drikkevatn. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

Retningslinjer for område for drikkevatn:

- ✓ Det er lagt omsynssone for nedslagsfelt, Svartavatnet og Skumsnes.

## 8.6 Naturområde

8.6.1 Føremålet er område for naturområde, dette omfattar vatn som ligg under verna område etter naturvernlova/naturmangfaldlova. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

## 8.7 Friluftsområde

8.7.1 Føremålet er friluftsområde i sjø og vassdrag (inkl. ferskvatn) med tilhøyrande strandsone. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

## 8.8 Kombinerte føremål i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

8.8.1 Fiske, ferdsel, natur, friluft og akvakulturområde (FFNFA) er fleirbruksområde der dei nemnde bruksområda fiske, ferdsel, natur, friluftsliv og akvakultur er likestilte.

8.8.2 Fiske Ferdsl Natur og friluftsområde (FFNF) er fleirbruksområde der bruksområda fiske, ferdsel, natur og friluftsliv er likestilte.

8.8.3 Natur og friluftsområde (NF) er natur og friluftsområde i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.

8.8.4 Nye akvakulturanlegg skal ikkje lokaliserast nærare enn 200 m frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særlege verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.

8.8.5 Akvakulturanlegg skal ikkje lokaliserast nærare enn 50 m frå land. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.

8.8.6 Anlegg skal ikkje hindre eller sperre tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

Retningslinjer for kombinerte føremål i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone:

- ✓ Dei ulike interessene som inngår i kombinasjonsføremålet er i utgangspunktet likestilte.
- ✓ FFNF-områda skal i hovudsak vere fri for faste installasjonar og aktivitetar som kan hindre ålmenne interesser som ferdsel, fiske, friluftsliv eller naturtilstand eller anna ambulerande bruk av områda.
- ✓ Tradisjonelt fiske og ferdsel er tillate i desse områda.
- ✓ NF-områda skal i hovudsak vere fri for faste installasjonar og aktivitetar som kan hindre ålmenne interesser.

## 9 OMSYNSSONER jfr PBL § 11-8

### 9.1 Ledd a) Sikrings-, støy-, og faresoner

#### 9.1.1 Sikringssone nedslagsfelt drikkevatt

- H110\_1 Skumsnes
- H110\_2 Svartavatnet

#### 9.1.2 Faresoner

- H310\_1-12 Faresone stein- og snøras Byggeområde og område for LNF-spreidd som ligg innanfor aktsomhetsområde for stein- og snøskred (kjelde- og utløpsområde) er fastsett med omsynssone for fareområde. Ved utbygging innanfor desse områda må tryggleiksnivået vurderast og evt. avbøtande tiltak gjennomførast i tråd med teknisk forskrift TEK10. Heimel: PBL § 11-8 pkt. a.
- H370\_1-3 Høgspenlinjer

9.2 Ledd b) Sone med særskilt krav til infrastruktur med gitt type infrastruktur.

- H410\_1: Ny planlagt vegtrase. Ny hovudveg (Fv 545) utanom Fitjar sentrum.
- H410\_2: Ny planlagt vegtrase. Tilkomsveg til Sælevik.

9.2.1 Nye tiltak skal ikkje hindre framføring av ny vegtrase. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

9.2.2 Arealbruk og eventuelle nye vegtrasear må konsekvensutgreiast og avklarast gjennom eigne planprosessar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.

9.3 Ledd c) Sone med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller vern av naturmiljø eller kulturmiljø, med gitt interesse.

9.3.1 Omsynssone kjerneområde landbruk. Omsynssona dekkjer område H510\_1-2 i plankartet. For tiltak innanfor omsynssone kjerneområde landbruk gjeld fylgjande:

- ✓ Det skal ikkje tillatast tiltak utanom tiltak knytt til stadbunden næring. Tilleggsnæringar knytt til landbruksdrift kan tillatast, definert som i rettleiar Landbruk Pluss, T-1443:2005.
- ✓ Bustadhus nr. 2 kan tillatast dersom det er driftsmessig grunnlag for og trong for 2 våningshus på bruket. Våningshusa kan ikkje frådelast bruket.
- ✓ Då omsynssona viser store, samanhengande område, er område avsett til LNFspreidd utbygging av 2-3 bustadtomter (jfr Pbl 11-7 nr. 5b) ikkje i strid med omsynssona dersom jordvernet og buffersoner mot aktivt landbruk er ivareteke.

9.3.2 Omsynssone kjerneområde kystlynghei og kystgardar. Omsynssona dekkjer område H510\_9-26 i plankartet. Drift av kystgardane vert definert som bruk, vedlikehald og utvikling av bygningar, og skjøtsel av kulturlandskapet, anten i eigen regi eller ved utleige til andre. For å stimulere til skjøtsel i kjerneområda vil:

- ✓ omsynssona dekkjer enkelte område i sjø. Retningslinene gjeld berre for landområde.
- ✓ det ikkje vere høve til frådeling av eigedomar i kjerneområdet. Oppstyking av eigedomane vert rekna som ei stor utfordring for framtidig skjøtsel av kystgard og lynghei.
- ✓ det kan gjevast høve for oppgradering eller bygging av lendingsplasser til av og pålessing av dyr og driftsmidlar, som er naudsynt for landbruksdrift.
- ✓ det kan gjevast høve for naudsynt oppgradering av lendingsplasser for båt.
- ✓ Kommunen vil vere positiv til søknad om oppattbygging av bygningar på gamle murar på tunet i tilknytning til eksisterande kystgardar i drift. Bygget skal i det ytre vere tilsvarande det opphavlege.
- ✓ Ubygde øyar skal ikkje kunne utbyggjast, sjølv om der er gamle murar. Mindre tiltak av omsyn til landbruksdrift er likevel mogeleg med god grunngeving.

- ✓ det kan gjevast høve til å få bruksendring for driftsbygningar som grunna endra driftsform ikkje lenger vert nytta. Særleg er løene ei utfordring på fleire kystgardar som i dag ikkje lenger har storfe. Tal nye bueiningar på kystgarden må avgrensast og vurderast i høve til totalbehov for drifta. Omdisponering av naust til bueining er ikkje ynskjeleg.
- ✓ det kan vurderast løyve til nybygg som er naudsynte i tilknytning til kystgarddrift. Nybygg må byggast i ein storleik og byggjestil som harmoniserer med eksisterande bygningsstruktur og byggeskikk.
- ✓ Det kan opnast for sjøtilknytning til eigedomane, i form av anten: Naust (berre til kystgardar. Dette gjeld på areal der kystgarden har hatt tradisjon for landing, anten arealet er dekkja av omsynssone kjerneområde kystlynghei og kystgardar eller anna arealbruk.) Kai (evt. som felles anlegg til fleire eigedommar, med "offentlege funksjonar") for sikring av tilkomst Flytebyggjer – fleire nærliggjande eigedommar i fellesskap (også til hytter).
- ✓ Reglane skal ikkje gjelde i område som formelt er blitt hytteområde (eller kommuneplan opnar for regulering til hytter), eller område som har karakter av hytteområde i dag.

9.3.3 Omsynssone friluftsliv. Kommunale friluftsområde. Det kan tillatast mindre tiltak som legg til rette for friluftslivet, som til dømes toalett, gapahukar, opparbeida møteplassar/benkar, opparbeida stiar/mindre bruer, bryggjer, etc etter enkeltvis søknad.

- H530\_1 Svelto
- H530\_2 To øyer ved Kalvaneset
- H530\_3 Stora Eldøy
- H530\_4 Nes/øyar ved Breivika
- H530\_5 Straumøy. Statleg sikra friområde
- H530\_6 Kvernaneset

9.3.4 Omsynssone landskap/funksjonell strandsone. Omsynssona tilsvarar kartlagt funksjonell strandsone der strandsoneverdiar skal ivaretakast. Viktige ferdselskorridorar, badeplassar og siktlinjer til sjø skal ikkje byggjast ned. Kvalitetar knytt til biologisk mangfald, landskap, kulturminne og kulturmiljø skal takast vare på og vidareutviklast. Nye tiltak skal som hovudregel ikkje lokalisast nærare sjø enn eksisterande tiltak. Funksjonell strandsone skal vere førande for fastsetjing av ny byggjegrænse gjennom detaljplan.

- H550\_1-7

9.3.5 Omsynssone bevaring naturmiljø

- H560\_1 Naturtype og lavart, Sandvikvåg

9.3.6 Omsynssone bevaring kulturmiljø

- H570\_1 Naust, Tveitevågen
- H570\_2 Rimsvarde, Rimbareid
- H570\_3 Kolerakyrkjegrad, Vestbøstad

Tabell 3 viser oversyn over bygningar lokalisert til gnr/bnr som skal ha status som omsynssone bevaring kulturmiljø. Det kan søkjast om driftstilskot gjennom regionalt miljøprogram for vedlikehald av verneverdige bygningar. Tiltak innanfor omsynssone kulturmiljø må gjennomførast etter antikvariske prinsipp og i samråd med kulturminneforvaltninga.

Bygg og kulturmiljø knytt til landbruksføretak, kan søkje om årleg driftstilskot gjennom regionale miljøprogram i Hordaland. "Tilskot kan løyvast til vedlikehald av bygg og kulturmiljø som er freda

etter Kulturminnelova, eller regulert etter plan og bygningslova som spesialområde eller omsynssone.” (jfr. §10 i Forskrift om tilskot frå regionalt miljøprogram i Hordaland).

Krav knytt til vedlikehald og istandsetting av bygningar innafør omsynssoner skal skje etter antikvariske prinsipp, og skal vere avklart med kulturminneforvaltninga i Hordaland fylkeskommune.

Bygg og kulturmiljø i omsynssone, i tillegg til alle SEFRAK- registrerte bygg, skal gjennom ei kulturfagleg vurdering før byggsak (tilbygg, fasadeendring, riving m.m) vert endeleg avgjort.

9.4 Ledd d) Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter PBL eller andre lovar, eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag.

9.4.1 Omsynssone bandlegging etter lov om naturvern.

- H720\_1 Eggeholmen – naturreservat sjøfugl
- H720\_2 Vestbøstadjørna – våtmark
- H720\_3 Rimbareidjørna – våtmark
- H720\_4 Tangbleikjo – naturreservat
- H720\_5 Osterneset – eiketre

9.4.2 Omsynssone bandlegging etter anna lovverk.

Fylgjande omsynssoner er bandlagde etter friluftsløva. Det kan innanfor sonene tillatast mindre tiltak som legg til rette for friluftslivet, som til dømes toalett, gapahukar, opparbeida møteplassar/benkar, opparbeida stiar/mindre bruer, bryggjer, etc etter enkeltvis søknad.

- H740\_1 Pilapollen – Teløy, Smedholmen og Bondeholmen mfl. Statleg sikra friområde.
- H740\_2 Straumøy. Statleg sikra friområde.
- H740\_3 Tranøy. Statleg sikra friområde.

Fylgjande omsynssone er bandlagd etter vassdragslova.

- H740\_4 Vassdrag ved Rydland.

Fylgjande omsynssone er bandlagd etter lov om kulturminne.

- H730\_1 Mellomalderkyrkjegarden. Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i dei påfylte massane. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske myndigheit, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagd satt i gang. Kostnader knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.

9.5 Ledd f) Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.

9.5.1 Reguleringsplanar som framleis skal gjelde, er vist med omsynssone i plankartet, og dei er opplista i tabell 1. For fylgjande reguleringsplanar gjeld at deler av desse vert oppheva slik plankartet viser:

- o ID 198101 Fitjar sentrum nord
- o ID 198501 Skålevik – Kalveid – Kalvaneset

- o ID 199301 Vestbøstad III
- o ID 199702 Kalveid utbyggingsplan og 199601 Kalveid reguleringsplan
- o ID 200102 Skatholmen
- o ID 200401 Ivarsøy Nord

Deler av reguleringsplan ID 198101 Fitjar sentrum nord er oppheva grunna miljørevisjon og endring i føremål. Føremålsendringane krev utarbeiding av ny reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk, jf. § 3.1. For dei andre reguleringsplanane lista opp ovanfor, gjeld endringane at plangrensa er trekt inn til kystkontur for å leggje inn føremålet småbåtanlegg (SA1-23) framfor regulerte nausttomter, jf. § 4.8.

9.5.2 Vidareføring av eller ny byggegrense for reguleringsplanar som ligg i 100-metersbeltet mot sjø er synt i tabell 2.

Retningslinjer for omsynssoener der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde:

- ✓ ID 198001 Vestbøstad I og II: Fitjar kommune tillet at det gjennom detaljregulering kan etablerast naust vidare sørover frå sørlegaste naustområde slik at naustområdet også inkluderer frådelt nausttomter gnr. 61 bnr. 251, 252, 253 og 296. Dette er i tråd med arealbruken i kommuneplan vedteken 2003.
- ✓ ID 198002 Skaraneset: Fitjar kommune ynskjer at det gjennom ei omregulering skal gjennomførast omdisponering av føremåla småbåthamn og natur- og friluftsområde i sjø i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område S2 (vedlegg 1).
- ✓ ID 198201 Industriområde Årskog: Fitjar kommune kan tillate ei omregulering som legg til rette for ei utviding/ omdisponering av arealbruken til industriføremål i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område R1 (vedlegg 1).
- ✓ ID 198402 Fitjar sentrum Nord Bakken: Fitjar kommune kan tillate ei omregulering frå føremåla bustad, leik og landbruk til offentleg tenesteyting eldrebustader/ omsorgsbustader i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område R6 (vedlegg 1).
- ✓ ID 198501 Skålevik – Kalveid – Kalvaneset: Fitjar kommune kan tillate ei omregulering frå småbåthamn til naust/småboder i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing. Det er ein føresetnad at revisjon av reguleringsplan vil omfatte heile småbåthamna med tilhøyrande funksjonar som evt. naust/ småboder og parkeringsareal, jf. KU-rapport område R16 (vedlegg 1).
- ✓ ID 198502 Varaldsmyro – Fitjar idrettspark: Fitjar kommune kan tillate ei omregulering frå friområde til offentleg tenesteyting/ bustader for vanskelegstilte i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område R7 (vedlegg 1).
- ✓ ID 198901 Fitjar sentrum – Vestbøstad: Fitjar kommune kan tillate ei omregulering frå bustad til offentleg tenesteyting/ bustader for vanskelegstilte i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område R7 (vedlegg 1). Fitjar kommune kan også tillate ei omregulering frå jordbruksområde til bustadføremål for to delområde i tråd med gjennomførte konsekvensutgreiingar, jf. KU-rapport område R14 og R15 (vedlegg 1). Ein kan også gjennom reguleringsendring leggje om tilkomstvegen på Hegraneset slik at den vert lagt utanom verksemdsområdet til entreprenørverksemda Engevik & Tislevoll AS.
- ✓ ID 200303 Fitjar sentrum nord Havn: Fitjar kommune kan tillate ei utviding av planområdet samt omregulering/ detaljregulering av industriområdet i samsvar med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område R4 (vedlegg 1).
- ✓ ID 200304 Kråko: Fitjar kommune tillet at det gjennom detaljregulering av delområde vert lagt til rette for kjørbær tilkomst til fritidseigedomane og at det ved regulerte naust- og hyttenaustområde kan etablerast enkle bryggjearrangement som enkle flytebryggjer el.l.

tilsvarande oppankring av éin båt pr naust, men bryggjearrangementa må samlast. Kommuneplanen sine føresegner og retningsliner for småbåtanlegg slik dei er nedfelt i §4.8 gjeld. Vidare gjeld føremålsgrensene som byggjegranser, men desse vert nærare definerte gjennom delplanar/ detaljreguleringsplanar for dei einskilde delområda i planen.

#### 10 REKKJEFØLGJEKRAV

10.1 I nye bustadfelt skal leikeplassar og fellesareal skal vere ferdig opparbeidd før felta vert tekne i bruk (jfr. PBL § 11-9 nr. 4).
---

10.2 I nye større bustadfelt skal gang- og sykkelveg vere opparbeidd før felta vert tekne i bruk. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4.
---



## FØRESEGNER TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL (2010-2022) TYSNES KOMMUNE

Revidert 30.mai 2012

Føresegnene er heimla i Plan og bygningslov (PBL 2008) § 11-5, og gjeld for område vist på plankart.

Dokumentet er delt inn i ein generell orienteringsdel, juridisk bindande føresegner (ramma inn) og retningslinjer.

### 1 ORIENTERING

#### 1.1 Generelt for kommuneplanen:

- Kommuneplanen sin arealdel (heretter kalla Arealplan) er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 11-5.
- Føresegnene er saman med plankarta juridisk bindande for framtidig arealbruk, jfr. PBL § 11-6.
- Ved motstrid mellom plankart og føresegner går plankartet føre.
- Retningslinjene er ikkje juridisk bindande, men legg likevel viktige, retningsgivande føringar for arealplanlegging og byggesakshandsaming i kommunen då dei presiserer Kommunestyret sin politikk og ynskemål for utviklinga i planperioden. Gjennom vedtak av Arealplanen har dei også fått regional tilslutnad.
- Reguleringsplanar, vedtekne før Arealplanen trer i kraft, inngår i det omfang som går fram av plankart. Reguleringsplanar som gjeld føre kommuneplanen er synt som omsynssoner. Heimel: PBL § 11-8 f.
- Dersom det i samband med gravearbeid vert avdekkja automatisk freda kulturminne, eller det viser seg at tiltaket vil verke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare granskning på staden, jfr. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.
- Det skal leggjast vekt på synleggjering og ivaretaking av naturmangfaldet ved planlegging og utbygging. I samsvar med Naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa nedfelt i same lovs §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde.
- I samsvar med PBL § 11-8 er det lagt omsynssoner med særlege omsyn til m.a. fare-og sikringsområde, bevaring kulturmiljø/naturmiljø/friluftsliv, bandlagte område, samt sone for gjeldande reguleringsplan, jfr. kap. 3. Ved søknad om tiltak i område med omsynssone skal dokumentasjon om at tiltaket ikkje er i konflikt med omsynet, leggjast fram.
- Ved planlegging og utbygging skal risiko og sårbarheit frå menneske- og naturskapte farar dokumenterast (jfr. PBL § 4-3). Det skal ved utarbeiding av alle reguleringsplanar gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse som m.a. vurderer risiko for naturskade, forureining, ulukker m.m. med forslag til avbøtande tiltak for å unngå/redusera faren for skade.
- Alle tiltak i sjø, som t.d. bygging av kai, utfyllingar, utlegging av flytebrygger og leidningar i sjø, krev løyve etter Hamne- og farvasslova i tillegg til løyve etter Plan- og bygningslova.
- Ved all planlegging av områdedisponeringar (planar, utgreiingar og einskildtiltak) som omfattar sjøareal, skal desse så tidleg som mogleg verta lagt fram for Bergen Sjøfartsmuseum via Hordaland fylkeskommune, seksjon for kulturminnevern og museum, for uttale.

#### 1.2 Strandsone:

- Strandsona skal takast vare på som verdifullt natur- og friluftsområde, og sikrast god tilgjenge for ålmenta.

- Bygging i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag er i dag regulert i Plan- og bygningslova av 2008, paragraf 1-8, Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.
- Forbodet gjeld så langt ikkje anna byggegrense er fastsett i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbodet gjeld ikkje der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillate oppføring av naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag som skal tene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.
- I Fylkesplan 2005-2008 er funksjonell strandsona definert som; "Den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Kan vera smalare eller breiare enn 100-metersbeltet".
- Den funksjonelle strandsona kan nyttast som bakgrunn for å fastsetja ny juridisk bindande byggegrense mot sjø. På denne måten kan ein differensiera strandsona ytterlegare i høve til bruk og vern av strandsona enn det bygge- og deleforbodet i plan- og bygningslova tillet, jfr Statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.
- Den funksjonelle strandsona er kartlagt for Våge-området. Kartlegginga er gjennomført i samsvar med metode utvikla i forstudie for Differensiert strandsoneforvaltning i Sunnhordland (2010), i regi av Samarbeidsrådet for Sunnhordland.
- I eksisterande byggeområde der funksjonell strandsona er kartlagt, samt i regulerte bustad- og næringsområde som ligg innanfor 100-metersbeltet er det fastsett ny byggjegrænse. Reguleringsplanar med fastsett byggegrense mot sjø erstattar 100metersbeltet som byggjegrænse. Det er ikkje fastsett byggegrense i framtidige byggeområde i påvente av reguleringsplan.

## 2 AREALFØREMÅL

2.1 Arealet innanfor plangrensa er avsett til følgjande føremål, PBL § 11-7, nr. 1-6:

### PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 1 BYGNINGAR OG ANLEGG

- Bustadområde
- Fritidsbustadområde
- Forretning
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsverksemd Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Andre typar anlegg (som t.d. deponi, småbåtanlegg og naust)
  - o Småbåtanlegg
  - o Naust o Fiskerihamn
  - o Høgdebasseng
  - o Kloakkreinseanlegg
  - o Reinseanlegg vatn
  - o Skytebane
- Kombinerte byggje- og anleggsområde
  - o Bustad, fritidsbustad, naust
  - o Bustad, offentleg tenesteyting o Bustad og fritidshus
  - o Bustad, forretning
  - o Bustad, næring
  - o Bustad, brannstasjon, lagar

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 2 SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Hamn
- Parkeringsplassar

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 3 GRØNTSTRUKTUR

- Friområde

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

- LNF
- LNF-spreidd bustad
- LNF-spreidd naust

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

- Småbåthamn
- Fiske
- Akvakultur
- Drikkevatt
- Friluftsområde
- Kombinerte føremål i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone
  - o Akvakultur, ferdsle, fiske, natur- og friluftsområde
  - o Ferdsle, fiske, natur- og friluftsområde
  - o Natur- og friluftsområde

### 3 GENERELLE FØRESEGNAR

3.1 For areal avsett til bygg og anlegg etter PBL § 11-7 nr 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL § 11-7 nr. 2, kan arbeid og tiltak etter PBL kap 20 og 30, og frådelling til slike føremål, ikkje finna stad før områda inngår i reguleringsplan. Heimel: PBL § 119 nr. 1.

3.2 Reguleringsplanar gjeld framfor kommuneplanen sin arealdel, men vert erstatta av kommuneplanen sine føresegnar og retningslinjer med omsyn til utbyggingsvolum og funksjonskrav. Heimel: PBL § 1-5.

3.3 Utbygging skal ikkje setjast i gang før det er vurdert behov for og sikra etablert infrastrukturtiltak som kommunaltekniske anlegg, straumforsyning, tilstrekkelege grøntareal, trafiksikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande og offentlege tenester. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 3 og 4.

3.4 Den til ei kva tid gjeldande Rammeplan for byggegrense til veg og avkøyring for Region Vest, skal leggjast til grunn for handsaming av avkøyring til riks- og fylkesvegar. Heimel: PBL §§ 119 nr. 3.

3.5 I samband med planlegging og gjennomføring av tiltak skal det leggjast til rette for universell utforming. Dette gjeld særskilt bustader, offentlege bygg med uterom, haldeplassar for kollektivtrafikk og publikumsretta verksemd. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.

<p>3.6 Byggjeforbodet langs sjø og vassdrag som definert i PBL § 1-8 (byggjeforbod 100metersbeltet) gjeld i Tysnes kommune langs sjø. Følgjande unnatak erstattar 100-metersbeltet som byggjegrænse: * Eksisterande byggeområde og område for LNF-spreidd der det er sett ny byggjegrænse mot sjø. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5, jfr § 1-8, 3.ledd. * I reguleringsplanar med fastsett byggjegrænse mot sjø. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5, jfr 12-7 nr.2 * Langs vassdraga Flatråker, Ugddal og Onarheimselva gjeld byggjegrænse på 50m på begge sider, langs alle andre vassdrag gjeld byggjegrænse på 20m på begge sider. Byggjegrænsa kan opphevast dersom tryggleiksnivået er vurdert og dokumentert til å støtte aktuell tryggleiksklasse i teknisk forskrift TEK10. Heimel PBL § 11-9 nr. 5, jfr § 1-8 3.ledd.</p> <p>Det er ikkje fastsett byggjegrænse i framtidige byggeområde i påvente av reguleringsplan.</p>
<p>3.7 Naust er å rekna for uthus; ein bygning i strandsona for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskapar. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust/ naustgrupper.</p>
<p>Det er ikkje tillate med gjerde/ levegg eller andre stengslar i naustområde. Naustbygg skal vere maks. 40 kvm BRA, ha saltak med takvinkel 35-45 grader, vera maks 1 etasje, ha maksimal mønehøgde 5,0 m over lågaste terreng under bygget, ha knappe takutstikk, ikkje ha takvindauge, terrassar, balkongar, ark, karnapp eller større vindauge. Vindauge kan ikkje vere større enn at gjennomsnittleg dagslysfaktor i rommet er maksimum 2% eller at rommets dagslysflate utgjør maksimum 10% av rommets golvareal. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5. og 6 og § 11-11 nr. 5.</p>
<p>3.8 Det skal leggjast vekt på god landskapstilpassing og stadeigen byggeskikk ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Nybygg skal tilpassast eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur, og tilgrensande bygg ved plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargeval. Omsynet til landskap, jordvern, naturmangfald, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7</p>
<p>3.9 Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6</p>
<p>3.10 Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. Det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak. Heimel PBL § 11-9 nr. 7</p>
<p>3.11 Verneverdige einskildsbygningar og kulturmiljø, og andre kulturminne ( til dømes sjøbruksmiljø) skal i størt mogleg grad takast vare på som bruksressursar, og verta sett i stand. Heimel PBL § 11-9 nr. 7.</p>
<p>3.12 BYA: For alle einebustadtomter – både i utbyggingsområde og i LNF-spreidd bustadområde – gjeld BYA maks 35% for tomtestorleik opp til 1000 kvm. Ved større tomter skal 1 daa tomteareal leggjast til grunn for utrekninga av BYA. Denne føresegna gjeld ved motstrid framfor alle reguleringsplanar vedtekne 2006 eller tidlegare. Heimel: Pbl § 11-9 nr 5 og § 15.</p>
<p>3.13 Parkeringsdekning for bustadområde: Det skal leggjast til rette for min. 1,5 parkeringsplass pr bustadeining under 100 kvm BRA og min. 2 parkeringsplassar pr bustadeining over 100 kvm BRA. For einebustader skal det uansett storleik leggjast til rette for min. 2 parkeringsplassar, med tillegg av éin parkeringsplass pr utleigeeining dersom etablering av kjellarhusvære el.l. Ved etablering av garasje/ carport må min. 1 parkeringsplass etablerast utanom. Ved etablering av carport/ garasje skal det vere min. 5 m fri innkjøringssone på eiga tomt. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.</p>

3.14 Leikeareal: For utbyggingsområde med 4 bustadeiningar eller meir skal det for kvar eining setjast av min. 50 m<sup>2</sup> areal til felles bruk for leik og opphald, 25 m<sup>2</sup> i konsentrerte bustadområde. Alle bustader skal ha ein nærleikeplass på min. 150 m<sup>2</sup> lokalisert mindre enn 100 meter unna med trafikkssikker tilkomst frå bustadene. Leikearealet skal ha ei god utforming og lokalisering med tanke på sol- og vindtilhøve, støy, og trafikkssikring. I bustadområde med meir enn 25 bustadeiningar skal det i tillegg avsetjast areal til eit større leike- og opphaldsareal. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

#### 4 BYGNINGAR OG ANLEGG PBL § 11-7 nr. 1

##### 4.1 Generelt

4.1.1 I område avsett til byggeområde kan det tillatast inntil 3 einingar som fortetting og ny busetnad utan krav til plan. Heimel: PBL § 11-10 nr.1.

4.1.2 På eigedom som er bygd med bustad/fritidsbustad kan det gjevast løyve til mindre tiltak (jfr PBL § 20-2 bokstav a) utan reguleringsplan for tilbygg, frittstående uthus/garasje, mindre anlegg, som tilhøyrar bustaden/tunet. Grad av utnytting går fram av generelle føresegner pkt. 3.12, 3.13 og 3.14. Heimel: PBL § 11-10 nr.1.

4.1.3 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogleg grad unngår større inngrep. Heimel: PBL § 11-9 nr.6.

4.1.4 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge lokaliserast før bustader og vegar vert plassert. Areal for felles leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot skjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A), og areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 m skal ikkje reknast med. Felles leikeareal skal opparbeidast før bustadane kan takast i bruk. Heimel: PBL §§ 11-9 nr.4, 5 og nr 8.

4.1.5 Ved utarbeiding av reguleringsplan for framtidige byggeområde innanfor 100metersbeltet skal ny byggjegrænse fastsetjast i plan. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 5.

4.1.6 For nye tiltak i tilknytning til sjø skal desse dimensjonerast etter lokale tilhøve. Heimel: PBL §§ 4-3 og 11-10 nr. 2.

4.1.7 I planar og tiltak som legg til rette for utbygging i sjøkanten, skal byggjehøgda for overkant golv i 1. etg ikkje vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: PBL §§ 4-3 og 11-10 nr.2.

##### Retningslinjer for bygningar og anlegg:

- Ved planlegging av byggeområde skal det dokumenterast korleis prosjektet tilfredsstillir krav til terrengtilpassing, fjernverknad, byggeskikk og tilpassing til eksisterande bygningar. I område for heilårs- og fritidsbustader bør større terrassar leggjast på bakkenivå. Store terrassar med rekkverk som skapar ei dominerande visuell verknad bør ikkje tillatast.

- Nybygg skal ha ei fleksibel energiløysning. I nye større byggefelt skal utbyggjar utgreia minimum eitt alternativ utover elektrisk kraft. ☒ I nye byggeprosjekt over 500 m2 bruksareal skal det lagast eit energi- og effektbudsjett og greiast ut bruk av alternative energikjelder.
- Ved fortetting innan eksisterande bustadområde og i nye bustadområde bør alternativ til einestadar vurderast, for å utvikla ulike typar bygg som hyblar, rekkehus og bustadar med livsløpsstandard
- I samband med utbygging bør det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen i området, med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkjørslar.
- Nye bustad- og fritidsbustadtomter bør ha ei maksimal utstrekning på inntil 2 dekar.

#### 4.2 Bustadområde

4.2.1 Føremålet er byggeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.2.2 I avsett bustadområde mellom 2 regulerte bustadfelt i Lundehagen, kan det tillatast fortetting med inntil 7 bustader, godkjent med tomtedelingsplan. Grad av utnytting går fram av generelle føresegner pkt. 3.12, 3.13 og 3.14. Heimel: PBL § 11-10 nr 1.

4.2.3 I avsett bustadområde Vee-Teigland, kan det tillatast fortetting med inntil 10 bustader, godkjent med tomtedelingsplan. Grad av utnytting går fram av generelle føresegner pkt. 3.12, 3.13 og 3.14. Heimel: PBL § 11-10 nr 1.

4.2.4 Leikeplassar og fellesareal skal vera ferdig opparbeidd før bustader vert tekne i bruk. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4.

#### 4.3 Fritidsbustadområde

4.3.1 Føremålet er byggeområde for fritidsbustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.3.2 Fritidsbustader skal disponere minst to biloppstillingsplassar. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.

#### 4.4 Forretning

4.4.1 Føremålet er byggeområde for forretning med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1

#### 4.5 Offentleg eller privat tenesteyting

4.5.1 Føremålet er byggeområde for offentleg tenesteyting som skule, barnehage, eldreheim, kyrkje, bedehus, konsulentverksemder, m.m. med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1

#### 4.6 Fritids og turistføremål

4.6.1 Føremålet er byggeområde for fritids og turistføremål med tilhørende teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1

#### 4.7 Næringsverksemd

4.7.1 Føremålet er næringsverksemd med tilhørende teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1

4.7.2 Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, ureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet. Det skal etablerast buffersoner innanfor det regulerte næringsområdet mot kringliggjande område. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.

4.7.3 Det skal utarbeidast detaljplan for utviding av areal NV1, steinknuseverk på Teigland. I samband med dette arbeidet skal det vurderast alternativ plassering, og det skal utarbeidast faglege vurderingar i forhold til støy, støv, skred, landskap og tungtrafikk på fylkesvegen. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

#### Retningslinjer for næringsverksemd:

- I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak, som til dømes vassboren varme og biovarme.

#### 4.8 Idrettsanlegg

4.8.1 Føremålet er idrettsanlegg med tilhørende teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1

#### 4.9 Grav og urnelund

4.9.1 Føremålet er grav og urnelund med tilhørende teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1

#### 4.10 Andre typar anlegg

4.10.1 Føremålet er byggeområde naust, småbåtanlegg, skytebane, fiskerihamn, høgdebasseng, renovasjonsanlegg med tilhørende teknisk anlegg, veg, parkering. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.10.2 For småbåtanlegg (båtplassar) gjeld plankravet nedfelt i § 3.1 berre dersom det er plankrav for tilstøytande areal på land. For alle småbåtanlegg ved tilstøytande naustområde gjeld at det kan leggjast til rette for to båtplass pr naust. Bryggjer bør etablerast utan store, irreversible terrenginngrep, og anlegga skal grupperast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/ bryggjer/ uteliggjarar. Lengda på uteliggjarar er regulert av føremåls grensene. Anlegg skal ikkje vere til hinder for ålmenta si ferdsle langs/i strandsona. Heimel Pbl §§ 11 9 nr. 5 og 11-10 nr. 1. Dersom det må etablerast molo eller andre liknande større tiltak som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, vil plankravet nedfelt i Pbl § 12-1 slå inn.

4.10.3 Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona Heimel: PBL § 11-11 nr. 5. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, sefrakregistrerte naust. Heimel Pbl § 11-9 nr. 7. Reguleringsplan skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel Pbl § 11-11 nr. 5.

Retningslinjer for andre typar anlegg:

- ✓ I etablert byggeområde for naust, er fortetting med naust tillate når storleik og utforming er i samsvar med byggeskikken for naust i området. Fortetting er bygging av 1-3 naust, eller frådelling av 1-3 nausttomter. Ein kan ikkje fortette så mykje at det ikkje vert attverande gode rom for utøving av friluftsliv innanfor naustområdet.
- ✓ Lokalisering og utforming av naust bør ikkje utløysa store terrengingrep og vera best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
- ✓ Bryggjer i tilknytning til naust skal ha utforming og storleik som gjer at dei ikkje dominerer i landskapsbiletet. Bryggje må ikkje vere til hinder for almen ferdsel langs stranda på land, eller småbåtferdsel i sjø. Bryggjer bør etablerast utan store, irreversible terrengingrep, og dei bør grupperast slika t ikkje heile strandsona i eit naustområde vert dominert av uteliggjarar.

4.11 Kombinert utbyggings- og anleggsføremål

4.11.1 Føremålet er byggeområde bustad/fritidsbustad/naust, bustad/offentleg tenesteyting, bustad/fritidsbustad, bustad/forretning, bustad/næring bustad/brannstasjon/lager med tilhøyrande teknisk anlegg, veg, parkering. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 11-7 nr. 2

5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1.1 Føremålet er byggeområde veg og større parkeringsplassar. Heimel: PBL § 11-7 nr.2

5.2 Hamn

5.2.1 Føremålet er byggeområde hamn. Heimel: PBL § 11-7 nr.2.

5.3 Parkeringsplassar

5.3.1 Føremålet er byggeområde parkeringsplassar. Heimel: PBL § 11-7 nr.2

Retningslinjer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- ✓ Kraft- og teleleidningar bør leggjast i jordkabel der det er mogleg i samband med veg- og bustadutbygging.
- ✓ Nye vegar inn i urørte områder skal vera minst mogleg synleg og vera til minst mogleg ulempe for miljøet. Vegane bør plasserast i terrenget på ein måte som reduserer skjeringar/fyllingar til eit minimum.



- ✓ I samband med utbygging bør det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen i området, med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkøyrslar. Talet på avkøyrslar inn på offentleg veg bør haldast på eit minimum.

## 6 GRØNNSTRUKTUR PBL § 11-7 nr. 3

### 6.1 Friområde

6.1.1 Føremålet gjeld friområde. Heimel: PBL § 11-7 nr.3.

#### Retningslinjer for friområde:

- ✓ Tiltak som fremjar friluftslivet er definert å vere i tråd med føremålet. Tiltaka må utførast av det offentlege eller av ideelle organisasjonar som friluftsråd, padleklubbar, speidarar, og liknande., og kan vere tiltak som bryggjer, gapahuker, eller andre mindre bygg som tener friluftslivet og med allmenn tilgang og bruksrett. Alle tiltak må vere reversible.

## 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE PBL § 11-7 nr. 5

### 7.1 Landbruks-, natur – og friluftsområde (LNF)

7.1.1 Føremålet er landbruks-, natur-, og friluftsområde der tiltak i samband med stadbunden næring er tillate. Stadbunden næring vert definert som i rettleiar Landbruk +, T1443:2005. Heimel: PBL § 11-7 nr.5 pkt a.

7.1.2 Naudsynte bygningar og anlegg knytt til landbruksverksemd kan førast opp i 100metersbeltet mot sjø dersom bygning/anlegg blir lokalisert til eksisterande tunskipnad. Naudsynte tiltak i landbruket vert definert som i rettleiar Landbruk +, T-1443:2005. Område for stadbunden næring skal ikkje delast frå hovudbruket. Ved plassering av skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Heimel: PBL §§ 1-8 og 11-11 nr. 4.

7.1.3 Eksisterande bustadeigedomar som på plankartet er vist som LNF-område, men som er bebygde med bustadhus og dermed har fått ei arealavklaring, skal ha status som LNFspreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar og oppføring av garasjar og boder er tillate utan krav om reguleringsplan eller dispensasjonar. For eigedomane gjeld føresegnar for LNF-spreidt.

7.1.4 Alle tiltak i ubebygde eigedomar innanfor spreidd LNF, med unntak av dei tiltaka som er skildra i punkt 7.2.4., skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering i høve til kulturminnelova §§ 3, 8 og 9.

7.1.5 For nye tiltak i tilknytning til sjø skal desse dimensjonerast etter lokale tilhøve. Heimel: PBL §§ 4-3.

7.1.6 I planar og tiltak som legg til rette for utbygging i sjøkanten, skal byggjehøgda for overkant golv i 1. etg ikkje vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: PBL §§ 4-3.

Retningsline LNF:

- ✓ Kommunen er positiv til etablering av småkraftverk som del av attåtnæring i landbruket.
- ✓ Det er innanfor LNF-føremålet høve til å etablere tiltak som fremjar friluftslivet. Til fjells gjeld dette mindre tiltak som etablering av enkle bruer for kryssing av elver/bekkar i samband med framføring av sti. Andre tiltak som enkle gapahukar, m.v. kan også etablerast så lenge dei ikkje medfører irreversible inngrep.

7.2 Spreidd bustad-, fritidsbustad - og næringsføremål mv.

7.2.1 Føremålet er landbruks-, natur-, og friluftsområde der spreidd utbygging er tillate. Heimel: PBL §§ 11-7 nr.5 pkt b.
7.2.2 Det skal utarbeidast detaljert utomhusplan før tiltak etter Pbl § 20-1 første ledd kan setjast i verk. Planen skal syne tomtedeling, plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyisingar, materialbruk, høgder på terreng og bygg, vegetasjon/grøntareal og leidningstrasèar. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform, samt tilpassing til terreng og omgjevnad. Heimel: PBL § 11-1 nr. 2.
7.2.3 Eksisterande utbygde bustadeigedomar skal ha status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar, og oppføring av garasjar og boder er tillate utan krav om reguleringsplan eller dispensasjonar, dersom vilkår i paragraf 7.2.4 er oppfylt. Desse eigedomane er ikkje avmerkt i plankart.
7.2.4 På eigedom som er bebygd med bustadhus kan det i LNF-område for spreidd bustadbygging etter enkeltvis søknad gjevast løyve til mindre tiltak (jf. PBL 2008 §§ 20-2 bokstav a og 20-3) i tunet. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.
7.2.5 Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
7.2.6 Det skal ikkje utførast tiltak etter Pbl § 20-1 første ledd som kjem i konflikt med område der det er registrert naturtypar eller truga/sårbare artar. Dette gjeld også for vegtilkomst. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.
7.2.7 Det skal ikkje utførast tiltak etter Pbl § 20-1 første ledd på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet. Dette gjeld også for vegtilkomst. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.
7.2.8 Frådelingar eller byggeløyve må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.
7.2.9 Det skal ikkje delast frå tomt nærare driftsbygning enn 100 m. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager. Frådelingar skal ikkje vera til ulempe for gardsdrifta eller skiplar kulturlandskapet. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.

7.2.10 Område avsett til LNF-spreidd kan i planperioden byggjast ut i samsvar med definert omfang som opplista nedanfor. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2:

<b>REKSTEREN</b>	
LNFB 1 Gjøvåg 8	MERKNAD (ref. KU)
LNFB 2 Reksteren 5	Godkjent arealplan 2004
LNFB 3 Skår og Bruntveit 5	R-09
LNFB 4 Øvre Haukafær 2	Godkjent arealplan 2004
	R-01
<b>UGGDAL</b>	
LNFB 5 Hålandsneset 10	U-02
LNFB 6 Hovdenes vest 4	U-06
LNFB 7 Beltestad 4	Godkjent arealplan 2004
LNFB 8 Jensvoll 5	U-01
LNFB 20 Flatråker 5	U-03
LNFB 21 Tveit, Flatråker 2	Godkjent arealplan 2004
LNFB 22 Drange 8	Godkjent arealplan 2004 U-05
LNFB 23 Kongsvik – Nese 5	U-05
<b>TYSNES</b>	
LNFB 9 Tysnes 2	Godkjent arealplan 2004
<b>LUNDE</b>	
LNFB 10 Humlevik 3+1	L-01
LNFB 11 Økland 3	Godkjent arealplan 2004
LNFB 12 Bakka 5	L-02
LNFB 13 Kattanes 3	L-04
LNFB 14 Malkenes, Solvika 8	L-03
<b>ONARHEIM</b>	
LNFB 15 Hovland 5	O-07
LNFB 16 Myklebust 3	O-06
LNFB 17 Sletteskog, Flakka 4	O-03
LNFB 18 Skorpvetveit 3	O-04
LNFB 19 Storevågen 4	O-05

### 7.3 Område for spreidd naustutbygging

7.3.1 Føremålet er område for spreidd naustutbygging. Heimel: PBL § 11-7 nr. 5 pkt b.

7.3.1 Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar er å rekna for uthus og skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona Heimel: PBL § 11-11 nr. 5. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, sefrak-registrerte naust; Heimel Pbl § 11-9 nr. 7. Situasjonsplan skal dokumentere ålmenta si tilgang til og langs strandsona; Heimel: Pbl § 11-11 nr. 5.

7.3.2 Omfang og lokalisering av naust. Heimel PBL § 11-11 nr. 2. I naustområde (N) kan det i planperioden førast opp:

REKSTEREN	MERKNAD (ref. KU)
N1 Eidholmsvågen 3	R-07
N2 Skår, Bruntveit 3	R-05
N3 Haukafærvågen 3	R-04
UGGDAL	
N4 Landrøyvågen 3	U-12
N5 Vollavika 3	U-18
N10 Drangsvågen 3	U-13
TYSNES	
N6 Seeberg, Gjersvik 3	T-07
N7 Skipavik 3	T-08
LUNDE	
N8 Solsvika 1	L-09
ONARHEIM	
N9 Skato, Flakkavågen 3	O-15

Retningslinjer for spreidd naust:

- ✓ I etablert byggjeområde for naust, er fortetting med naust tillate når storleik og utforming er i samsvar med byggeskikken for naust i området. Fortetting er bygging av 1-3 naust, eller frådelling av 1-3 nausttomter. Ein kan ikkje fortette så mykje at det ikkje vert attverande gode rom for utøving av friluftsliv innanfor naustområdet.
- ✓ Lokalisering og utforming av naust bør ikkje utløysa store terrenginngrep og vera best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
- ✓ Bryggjer i tilknytning til naust skal ha utforming og storleik som gjer at dei ikkje dominerer i landskapsbiletet. Bryggje må ikkje vere til hinder for almen ferdsel langs stranda på land, eller småbåtfferdsel i sjø. Bryggjer bør etablerast utan store, irreversible terrenginngrep, og dei bør grupperast slika t ikkje heile strandsona i eit naustområde vert dominert av uteliggjarar.

## 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE PBL § 11-7 nr. 6

### 8.1 Generelt

8.1.1 Tiltak i strandsona på sjø og land skal sikre almen tilgang og utøving av friluftsliv fram til og langs sjøen. Biologisk mangfald, landskap og kulturminne skal takast vare på. Heimel: PBL § 11-11 nr. 5.

Retningslinjer for bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner:

- ✓ Inngrep i strandsona bør ikkje vera større enn det som er naudsynt for bruken av tiltaket og utformast slik at dei verdiane områda langs sjøen representerer for allmenta vert styrka.
- ✓ Bruk og vern av strandsona bør avgjerast i samband med handsaming av plansak eller byggesøknad. Interessene friluftsliv, landskap, kulturminne og biologisk mangfald skal vurderast.

- ✓ Kommunen skal ved handsaming av søknad om tiltak eller anna verksemd i sjø, undersøka om tiltaka kjem i konflikt med kulturminne, biologisk mangfald og friluftslivinteresser.

## 8.2 Småbåthamn

8.2.1 Føremålet er område for småbåthamn. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

8.2.2 Det regulerte hamneområdet skal omfatta parkeringsplassar for eit tal bilar tilsvarande 50 % tal båtplassar i hamna. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.

### Retningslinjer for småbåthamn:

- ✓ Småbåthamn i sjø og på land omfattar lagringsplass for båt, parkering, slipp, servicebygg, kai, bryggje, molo, bølgevern m.v..
- ✓ Ved utbygging av båthamn må det takast omsyn til vêr- og klimatilhøve, transportløyningar på land og sjø, samt landbruks-, natur- og friluftslivinteresser.
- ✓ Søkjar skal leggja fram dokumentasjon på trygg hamn og evt. naudsynte tiltak som sikrar trygg hamn.
- ✓ Flest mogleg av fritidsbåtar skal ha tilhald i småbåthamner.

## 8.3 Fiske

8.3.1 Føremålet er område for fiske, gyteområde (GY), kaste og låssetjing (KL), rekefiske (RF) og opplagsområde (OL). Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

## 8.4 Akvakultur

8.4.1 Føremålet er område for akvakultur i sjø og på land. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

8.4.2 Nye akvakulturanlegg skal ikkje lokalisert nærare enn 200 m frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særlege verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.

8.4.3 Akvakulturanlegg skal ikkje lokalisert nærare enn 50 m frå land. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.

8.4.4 Anlegg skal ikkje hindra eller sperra tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

### Retningslinjer for akvakultur:

- ✓ Det må synast varsemd i nærleiken av akvakultur-område ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse områda, t.d. større kloakkutslepp eller tiltak som kan hindra tilkomst til området.

## 8.5 Drikkevatt

8.5.1 Føremålet er område for drikkevatt. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

## 8.6 Friluftsområde

8.6.1 Føremålet er friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone som fjellvatn, badeområde m.v med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

## 8.7 Kombinerte føremål i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

8.7.1 Akvakultur Ferdslø Fiske Natur Friluftsområde (AFFNF) er fleirbruksområde der dei nemnde bruksområda er likestilte.

8.7.2 Ferdslø Fiske Natur Friluftsområde (FFNF) er fleirbruksområde der bruksområda er likestilte.

8.7.3 Natur og friluftsområde (NF) er natur og friluftsområde i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.

8.7.4 Kaste og låssetjing (KL), Gyteområde (GY), Opplagsområde (OL) er fleirbruksområde der bruksområda er likestilte.

8.7.5 Akvakulturanlegg skal ikkje lokalisert nærare enn 50 m frå land. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.

Retningslinjer for kombinerte føremål i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone:

- ✓ Dei ulike interessene som inngår i kombinasjonsføremålet er i utgangspunktet likestilte.
- ✓ FFNF-områda skal i hovudsak vera fri for faste installasjonar og aktivitetar som kan hindra ålmenne interesser som ferdsel, fiske, friluftsliv eller naturtilstand eller anna ambulerande bruk av områda.
- ✓ Tradisjonelt fiske og ferdsel er tillate i desse områda.
- ✓ NF-områda skal i hovudsak vera fri for faste installasjonar og aktivitetar som kan hindra ålmenne interesser.

## 9 OMSYNSSONER, jfr. PBL § 11-8

### 9.1 Ledd a) Sikrings-, støy-, og faresoner

#### 9.1.1 Sikringssone nedslagsfelt drikkevatt.

- H110\_1 Vågstjørna og Anderslandtjørna
- H110\_2 Vevatnevattnet
- H110\_3 Store Lauga
- H110\_4 Huldrastølvattnet
- H110\_5 Lauvåsvattnet
- H110\_6 Skyldsetevattnet, Djupedalsvattnet

#### 9.1.2 Skytebane

- H360\_1 Skytebane Fureneset, Vevatnevattnet
- H360\_2 Skytebane Jelnetetjødna, Flatråker

### 9.1.3 Høgspenningsanlegg

- H370\_1-2

### 9.1.4 Faresone, ras og skred (eige plankart)

- H310\_1-90 Byggeområde og område for LNF-spreidd som ligg innanfor aktsomhetsområde for stein- og snøskred (kjelde- og utløpsområde) er fastsett med omsynssone for fareområde. Ved utbygging innanfor desse områda må tryggleiksnivået vurderast og evt. avbøtande tiltak gjennomførast i tråd med teknisk forskrift TEK10. Heimel: PBL § 11-8 pkt. a.

9.2 Ledd c) Sone med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grøntstruktur, landskap eller vern av naturmiljø eller kulturmiljø, med gitt interesse.

9.2.1 Omsynssone friluftsliv. Det kan tillatast mindre tiltak som legg til rette for friluftslivet, som til dømes toalett, gapahukar, opparbeida møteplassar/benkar, opparbeida stiar/mindre bruer, bryggjer, etc etter enkeltvis søknad.

- H530\_1, Gunnarsvika
- H530\_2, Beltestadknappen
- H530\_3, Klubbavika
- H530\_4, Vågsneset
- H530\_5, Bekkjarvika
- H530\_6, Skiftesvika

### 9.2.2 Omsynssone bevaring naturmiljø

- H560\_1 Naturtype bekkedrag. Kvernsvika, Rekstern
- H560\_2 Naturtype slåttemark. Kattaneset
- H560\_3 Naturtype slåttemark. Ånuglevika

### 9.2.3 Omsynssone bevaring kulturmiljø (eige plankart)

- H570\_1-33. Kulturmiljøa er henta frå rapport "Verneverdig sjøbruksmiljø" 1989
- H570\_34. Krigskulturminne
- H570\_35. Kolerakyrkjegard H570\_36. Gravrøys, Våge. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne i område. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast til Hordaland fylkeskommune for vurdering i forhold til kulturminnelova § 3.
- H570\_37. Kulturmiljø, Myklestad
- H570\_38. Kulturmiljø, Onarheim Onarheim er eit kulturmiljø av høg verdi, beståande av element frå førhistorisk tid og heilt fram til nyare tid. Aktivitetsspor på Onarheim fortel mellom anna om maktstruktur i samfunnet og overgang mellom heidendom og kristendom. Bevarte historieforteljande element i landskapet er viktige kvalitetar som bør ivaretakast på ein framtidsretta måte. Ved planlegging av tiltak i omsynssone c skal omsynet til kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap vektleggast særleg. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kan ha skjemmaende verknad i høve til kyrkjestaden, eller som kan skiple heilskapen i omgjevnadene til kyrkja. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering i høve til kulturmiljø og kulturminnelova § 3.
- H570\_39. Rekstern kyrkje. Rekstern kyrkje er ei listeført kyrkje. All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Saker som angår Rekstern kyrkje skal til Riksantikvaren for rådgjevnad før det vert fatta vedtak av kyrkjeleg myndigheit etter kyrkelova.

9.3 Ledd d) Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter PBL eller andre lovar, eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag.

#### 9.3.1 Omsynssone bandlagt for regulering etter PBL.

- H710\_1 Onarheim sentrum
- Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det takast særleg omsyn til kyrkjestaden og kulturmiljøet på Onarheim. Nye tiltak skal ivareta verdiane i kulturmiljøet som heilskap, mellom anna gjennom god terrengstilpassing, gjennomtenkt lokalisering, utforming, og byggehøgde på nye tiltak. Nye tiltak skal ikkje utformast eller plasserast på ein måte som medfører skjemmande verknad i høve til kyrkjestaden eller kulturmiljøet forøvrig. All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Saker som angår Onarheim kyrkje skal til Riksantikvaren for rådgjevnad før det vert fatta vedtak av kyrkjeleg myndigheit etter kyrkelova.

#### 9.3.2 Omsynssone bandlegging etter lov om naturvern.

- H720\_1 Fluøyane med Fluøyskeret
- H720\_2 Lyngøy
- H720\_3 Vesøyane, Terneskeret
- H720\_4 Børevika- Edellauvskog
- H720\_5 Anuglo- Barskog og edellauvskog
- H720\_6 Kråka- Naturreservat sjøfugl
- H720\_7 Heggland - verna eiketre

#### 9.3.3 Omsynssone bandlegging Kulturminne.

- H730\_1. Mellomalderkyrkjestad Uggdal Askeladden-id nr 85710-2 Mellomalderkyrkegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkegarden er gravlegging berre tillete i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske mynde, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til naudsynte undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar, vert belasta tiltakshavar.
- H730\_2. Hellar Våge Askeladden-id nr 25633 Det automatisk freda kulturminnet er bandlagt etter kulturminnelova. Tiltak eller inngrep som kan øydeleggja, skade, tildekke eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminne mellombels eller permanent, er ikkje tillete, jf. kulturminnelova § 3.
- H730\_3. Mellomalderkyrkjestad Tysnes Askeladden-id nr 85698-4 Mellomalderkyrkegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkegarden er gravlegging berre tillete i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske mynde, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til naudsynte undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar, vert belasta tiltakshavar.



- H730\_4. Mellomalderkyrkjested Onarheim Askeladden-id nr 85219-4 Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillete i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske mynde, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til naudsynte undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar, vert belasta tiltakshavar.
- H730\_5. Aktivitetsspor frå yngre jernalder Askeladden-id nr 146367 I omsynssona er automatisk freda kulturminne, aktivitetsspor frå yngre jernalder. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova. Tiltak eller inngrep som kan øydeleggje, skade, tildekke eller på annan måte utilbørleg skjemma kulturminnet mellombels eller permanent er ikkje tillete, jfr kulturminnelova §3.
- H730\_6. Aktivitetsspor frå yngre bronsealder og eldre jernalder Askeladden-id nr 148878 I omsynssona er automatisk freda kulturminne, aktivitetsspor frå yngre bronsealder og eldre jernalder. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova. Tiltak eller inngrep som kan øydeleggje, skade, tildekke eller på annan måte utilbørleg skjemma kulturminnet mellombels eller permanent er ikkje tillete, jfr kulturminnelova §3.

9.4 Ledd f) Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda.

9.4.1 Gjeldande reguleringsplanar med omsynssone er lista i vedlegg1.

## 10 REKKJEFØLGJEKRAV

10.1 I nye bustadfelt skal leikeplassar og fellesareal skal vera ferdig opparbeidd før felta vert tekne i bruk. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4.
---

10.2 I nye større bustadfelt skal gang og sykkelveg vera opparbeidd før felta vert tekne i bruk. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4.
--

## 5 FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN I OS KIMMUNE

Planen er heimla i PBL 85.

Føresegnene til arealplanen er ein del av planen, og har juridisk verknad på lik linje med plankartet. Desse er skrivne som nummererte kulepunkt.

Retningslinjene er ikkje juridisk bindande, men er retningsgjevande og gjev utfyllande opplysningar til føresegnene.

### 5.1 TEMATISKE FØRESEGNER

#### 5.1.1 GENERELT

1. Planen viser 4 område der det er krav om eigen områderegulering/ kommunedelplan: Borgen, Særvold, Hildershamn-Drange og Bjånesplanen som er under arbeid. Avgrensingane er vist i plankartet.
2. Ordet 'bustad' i denne plan gjeld maksimalt to bueiningar. Tiltak utover einebustad med utleige eller tomannsbustad utan utleige vil krevje dispensasjon frå planen.
3. Godkjende reguleringsplanar og utbyggingsplanar m/føresegner skal framleis gjelda (PBL 85 § 20-6 3. avsnitt). Eiga liste over godkjente reguleringsplanar fins på arealplankartet, der omrisset av planane er vist på kartet med nummertilvising til lista. Reguleringsplanane det gjeld er opplista i kapittel 5.5.
4. Ved utarbeiding av plan skal det gjerast særskilt greie for naturmangfaldet, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 – 12 og pbl (2008) § 1-1, fjerde ledd.
5. Planen viser 2 område som er unntatt rettsverknad, det er industriområde 1.15 og offentleg område 1.03 på Moberg, og bustadområde 2.B5 på Kuventræ.

#### 5.1.2 BYGGEOMRÅDE (PBL 85 § 20-4 PKT. 1)

##### UTBYGGINGSFØREMÅL (§ 20-4 a)

1. For område avsette til utbyggingsføremål, område for råstoffutvinning og for område langs Oselvvasdraget, inntil 30 meter frå strandlina, skal det ikkje setjast i gang arbeid og tiltak nemnd i Pbl. 85 §§ 81, 86a, 86b og 93, eller frådeling til slikt føremål, før det er utarbeidd og godkjent reguleringsplan eller utbyggingsplan.

##### UTBYGGINGSFØREMÅL (§ 20-4 b)

2. Ved utarbeiding og godkjenning av reguleringsplan skal det leggst særleg vekt på estetikk, kulturlandskap, lokal byggeskikk og plassering i terrenget. Ein skal leggja vinn på minst mogeleg naturinngrep.
3. Byggegrenser mot sjø skal fastsetjast på som del av reguleringsplanarbeidet.
4. Naust Oppføring av nytt, eller vesentleg utviding av eksisterande naust, og frådeling til slikt føremål, skal skje i område som er sett av til dette føremålet. Ved bygging av naust skal tradisjonell byggeskikk i området takast omsyn til ved fargeval, volum og materialbruk.

5. Naust er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, båtar og anna. Tillate bruksareal for naust er maks. 40m<sup>2</sup>.
6. Rorbu er bygningar i strandsona som kan nyttast som fritidsbustad/ utleigeobjekt og kan berre oppførast i områda som er sett av som hytteområde eller næringsområde som ligg til sjø.
7. Det skal ikkje setjast opp gjerder eller andre innretningar i naustområda som hindrar fri ferdsel. Etter søknad kan det gjevast løyve til å setja opp gjerde i samband med beiting.

#### REKKEFØLGE OG NÆRARE KRITERIUM FOR UTBYGGING (§ 20-4 b)

1. Utbyggingsområde skal ikkje byggast ut før tekniske tenester eller samfunnstenester, som t.d. gang- og sykkelvegnett, kommunaltekniske anlegg for vatn og avlaup, barnehagar, skular og leikeareal er etablert.
2. Ved søknad om arbeid og tiltak innafor eksisterande byggeområde kan kommunen gjere unntak frå krav om reguleringsplan/utbyggingsplan dersom tiltaket:
  - a. Ikkje bryt vesentleg med eksisterande utbyggingsstruktur, volum og form på hus og landskap i området.
  - b. Ikkje fører til vesentleg endra eller utvida bruk, og at tiltaket ikkje vil vera til hinder for framtidig regulering av området.
  - c. Ikkje gjeld tiltak for meir enn 4 bustader.
  - d. Ikkje grip inn i viktige leike- eller naturområde.
  - e. Kan sikrast infrastruktur som vassforsyning, avløp, elektrisk forsyning, tilkomst til offentleg veg.
  - f. Ikkje kjem i konflikt med eksisterande kulturminne.
3. I slike område skal det krevjast framlagt plan som skal syna: Avkøyringar, bygningar, parkering, visualisering av tiltaket, leikeareal, større terrenginngrep og annan dokumentasjon for å kunne vurdere innhaldet og miljøeffektane av prosjektet.
4. Garasjebygg i bustadområde skal maksimalt ha 70 m<sup>2</sup> grunnflate.
5. For utbyggingsområde skal ein for alle nye tiltak syta for god landskapstilpassing og unngå silhuettverknad og dominant plassering. Det skal ikkje byggast på eller nær toppunkt. Ved planlegging av nye tiltak må ein òg særleg ivareta verdifullt dyre- og fugleliv.
6. Alle tiltak som ligg nærare enn 100 meter frå eit automatisk freda kulturminne skal sendast Hordaland fylkeskommune, kulturavdelinga, til uttale.
7. Mellom jordbruksareal og utbyggingsareal skal det leggjast inn ei buffersone på minst 10 meter. Areal til buffersone skal innarbeidast i reguleringsplan for utbyggingsområdet. Buffersona skal vere del av utbyggingsarealet. Buffersona skal ikkje vere del av leikeareal eller anna friområde. Vegar kan leggjast innan sona, men då slik at det vert att minst 5 meter ved vegetasjon mellom vegen og jordbruksarealet. Sona skal plantast til og stellast som eit trebelte.

#### TILLATE UTBYGGING AV FRITIDSHUS (§ 20-4 e)

1. Oppføring av nytt, eller vesentleg utviding av eksisterande fritidshus, og frådelling til slikt føremål, skal skje i område som er sett av til dette føremålet.

#### AREAL OG FUNKSJONSKRAV VED UTBYGGING (§ 20-4 d)

1. Ved planlegging av nye bustadområde skal det setjast av minimum 50 m<sup>2</sup> felles leike- og uteopphaldsareal pr. bustadeining. Trafikkareal/fareområde/støyområde (meir enn 55 dBA)/areal brattare enn 1:3 og ikkje ålment tilgjengeleg areal, skal ikkje reknast med som felles uteareal.

2. Leike- og uteopphaldsareal skal ha ei skjerma plassering, sikker tilkomst og ikkje vera skyggelagt større delar av dagen.

### 5.1.3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL 85 § 20-4, PKT 2)

#### LNF-NEI OMRÅDE

1. Tiltak i samband med stadbunden næring er tillate.
2. Mindre tiltak på bebygd eigedom er tillate, utanfor den funksjonelle strandsona. Mindre tiltak er garasje, uthus og mindre påbygg på bustad og tiltak som er i samsvar med PBL 85 §§ 81, 85, 86a og 93, pkt.b), samt vass- og kloakkanlegg. Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som ein naturleg del av tunet.
3. Der byggeområde grensar inn mot landbruksområde, skal naudsynt buffersoner settast av innanfor det arealet som er sett av til byggeføremål. Storleiken skal fastsettast i den enkelte reguleringsplan.

#### LNF-JA OMRÅDE FOR BUSTADER (PBL 85 § 20-4 c)

Spredt bustad-, fritids- eller næringsbygging eller anna utbygging kan godkjennast gjennom handsaming av enkeltvise søknader eller reguleringsplan når føremålet, omfanget av utbygginga og lokalisering er nærare vist i arealplanen.

Ny busetnad kan ikkje lokaliserast på dyrka mark, og som hovudregel ikkje nærare gardstun på gardseigedom enn 100 meter. Ny busetnad skal ikkje plasserast i verdifullt kulturlandskap eller auka trafikken gjennom gardstunet. Ny tilkomstveg kan heller ikkje krysse dyrka mark.

1. I område for LNF-område spreidd bustadbygging er det opna for spreidd bustadbygging med det tal einingar i planperioden som er påført det einskilde området på plankartet og jf. tabell nedanfor.
2. Før arbeid eller tiltak som er nemnde i plan- og bygningslova § 93, og frådelling til slike føremål, kan setjast i verk, skal det ligge føre godkjent reguleringsplan og eventuelt utbyggingsavtale.
3. Unnateke frå plankravet er oppføring av inntil 4 bustader enkeltvis eller i grupper og frådelling av tomt til same føremål dersom føresegnene vert følgde. Det faste utvalet for plansaker kan likevel krevja plan i særskilde høve.

Skulekrins	Område nr.	Stad	Tal bustadar	Ca. areal
Søfteland	32	Hatleli	4	87
Nore Øyane	70	Sørstrøno	10	179
Lysefjorden	80	Balland	4	52
	88	Eidsvik	2	17
Hegglandsdalen	91	Lauvåsen	6	44
	92	Tveit	4	133
	93	Rød	4	69
	94	Lønningdal	6	58
	95	Bogavik	6	130
	96	Bogstrand	8	221
	98	Sandbrekke	4	80

6. Nybygg skal så langt råd er lokalisert i tilknytning til eksisterende avkjøring mot offentlig veg. Dersom eksisterende avkjøring ikke tilfredsstillende gjeldende krav, skal avkjøringa utbetrast før ny utbygging finn stad. Rammeplan for avkjørslar, utarbeida av Statens vegvesen Hordaland, skal leggjast til grunn for dette.
7. For områda 95, 96 og 98 er det eit krav at all nybygging skal tilknyttast til eksisterende avkjøring mot offentlig veg.
8. Søknadspliktige tiltak skal leggjast utanfor den funksjonelle strandsonen. Med "funksjonell strandsonen" meiner ein strandsonen som er tilpassa lokale tilhøve og tek omsyn til t.d. urørt natur, kulturlandskap, allment friluftsliv og biologisk mangfald. Slik kan strandsona verta både breiare og smalare enn 100 meter, men ikkje under 25 meter. Dette gjeld ikkje naust.
9. Områder utan tilfredsstillende vegstandard og trafikktryggleik kan ikkje byggjast ut før vegen er utbetra og tilbod til mjuke trafikantar er på plass.
10. Alle tiltak som ligg nærare enn 100 meter frå eit automatisk freda kulturminne skal sendast Hordaland fylkeskommune, kulturseksjonen, til uttale.
11. Ny busetnad skal ikkje vera i konflikt med registrerte natur-, vilt- og friluftsinnteresser. Viktige kulturlandskapselement skal ikkje øydeleggjast. Sjå elles § 4.1.2.
12. Jordlova §§ 9 og 12, samt Skoglova § 50, er fortsatt gjeldande.

#### LNF-JA OMRÅDE FOR FRITIDSBUSTAD (PBL 85 § 20-4 c)

I LNF-områda for spreidd bygging av fritidsbustader er tal einingar i planperioden påført det einiskilde området på plankartet og i tabell nedanfor.

1. Det skal ikkje setjast opp gjerder eller andre innretningar i hytteområda som hindrar fri ferdsel. Etter søknad kan det gjevast løyve til å setja opp gjerde i samband med beiting.
2. Alle tiltak som ligg nærare automatisk freda kulturminne enn dei avstandande som er merka på kartet krev godkjenning frå kulturavdelinga, Hordaland fylkeskommune.

Krins	Område nr.	Stad	Tal hytter	Ca. areal
Nore Neset	52	Geitarøy	4	13
Nore Øyane	75	Selvåneset	3	46

1. Søknadspliktige tiltak skal leggjast utanfor den funksjonelle strandsonen. Med "funksjonell strandsonen" meiner ein strandsonen som er tilpassa lokale tilhøve og tek omsyn til t.d. urørt natur, kulturlandskap, allment friluftsliv og biologisk mangfald. Slik kan strandsona verta både breiare og smalare enn 100 meter, men ikkje under 25 meter. Dette gjeld ikkje naust.
2. Jordlova §§ 9 og 12, samt Skoglova § 50, er fortsatt gjeldande.
3. Tiltak skal ikkje vera i konflikt med registrerte natur-, vilt- og friluftsinnteresser. Viktige kulturlandskapselement skal ikkje øydeleggjast. Sjå elles § 4.1.2.

#### 5.1.4 SJØ OG VASSDRAG (PBL 85 § 20-4, PKT. 5)

1. Arbeid og tiltak i sjøareala gjeld i hovudsak faste installasjonar og byggetiltak. Planen har ikkje direkte styring med ambulerande verksemd som t.d. fiske og ferdsel.
2. Låssetting av fisk er å rekna som ambulerande verksemd og vert ikkje ramma av rettsverknadene. For låssetting av fisk i nærleiken av oppdrettsanlegg gjeld regelen om ferdselsforbod på 20 meter kring oppdrettsanlegga.

## 5.2 GEOGRAFISK AVGRENSA FØRESEGNIS

### 5.2.1 BYGGEFORBOD LANGS VASSDRAG (PBL 85 § 20-4 f)

1. Oselvassdraget: Dei rikspolitiske retningslinene for vassdrag verna mot kraftutbygging, skal leggest til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet, slik det er inndelt i Temakart for Oselvassdraget. Vassdragsbeltet er Oselva, sideelver, større bekker, sjøar og tjørn og eit område på inntil 30 meters breidd langs sidene av desse, og dessutan andre delar av nedbørsfeltet som har noko å seia for verneverdien til vassdraget.
2. I tillegg til det generelle byggeforbodet er det i område langs Oselvassdraget, inntil 30 meter frå strandlinja, byggeforbod for tiltak som kjem inn under §§ 84 og 85. Gjennom reguleringsplan kan andre byggegrenser fastsetjast.
3. I områda langs Oselvassdraget som ligg inn til 10 meter frå standlinja skal det visast varsemd ved iverksetting av fysiske tiltak så som graving, fylling, hogst og liknande. Gjennom reguleringsplan kan andre grenser fastsetjast.

### 5.2.2 BYGGEOMRÅDE (PBL 85 § 20-4 PKT. 1):

1. For naustområde på Flataneset ved Bogstrand, skal alle terrenginngrep og ev. vegarbeid skje på ein skånsam måte.
2. Før vidare utbygging av næringsareal ved Banktjørna må det ligge føre ei nærare vurdering av grunnforholda og kva tiltak som skal setjast i verk før det kan gjevast byggeløyve.
3. Industriområde i Åsen/ Endelausmarka skal ha ein samla reguleringsplan før utbygging.
4. For byggeområde Bogeвик H1 er det krav om reguleringsplan for alle nye tiltak.
5. For bustadområde 1.B22 på Hjelle, Osøyro (jf områdetilvising i vedlegg: notat vurdering etter naturmangfaldslova) skal det for alle nye tiltak takast omsyn til registrert svartorskog (BN00039692, Hegglandslia).
6. For byggeområde på Moberg, Osøyro (1.I5, 1.O3 og 1.B2 jf områdetilvising i vedlegg: notat vurdering etter naturmangfaldslova) skal det for alle nye tiltak takast kontakt med Norsk ornitologisk forening for nærare vurdering av habitat for åkerrikse og råd om avbøtande tiltak i planlegginga.
7. For byggeområde på Nore Øyane (7.B03 jf områdetilvising i vedlegg: notat vurdering etter naturmangfaldslova) skal det for alle nye tiltak takast omsyn til registrert viltområde.
8. For område på Nore Neset og Søre Øyane (6.B1 og 5.V21 jf områdetilvising i vedlegg: notat vurdering etter naturmangfaldslova) må vegutviding som følgje av utbygging ta omsyn til registrerte biologiske verdiar langs vegen.
9. For småbåthamn i Hauglangssjøen skal alle terrenginngrep og tilkomst skje på ein skånsam måte. Det skal vere gangveg ned til sjølve småbåthamna, og køyreveg og parkering skal trekkast tilbake og ordnast slik at tiltaket ikkje er synleg sett frå sjøen. Det skal utarbeidast eigen reguleringsplan for området.

### 5.2.3 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL 85 § 20-4 PKT. 3):

1. Masseuttak i Ådnadalen: Før nye areal kan takast i bruk til masseuttak, må det utarbeidast reguleringsplan som avklarar topografisk og estetisk verknad, samt vilkår for avslutting og attlegging av brukte areal.

#### 5.2.4 SÆRSKILD BRUK AV SJØ OG VASSDRAG (PBL 85 § 20-4 PKT. 5):

1. For hamn i Austre Hølen, Nore Neset (6.M3 jf områdetilvising i vedlegg: notat vurdering etter naturmangfaldslova) skal det for alle nye tiltak takast omsyn til registrert Averdiområde.

### 5.3 TEMATISKE RETNINGSLINJER

#### 5.3.1 GENERELLE RETNINGSLINJER

1. Nybygg skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon, og skal ta omsyn til eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur, terreng/ vegetasjon og tilgrensande bygg ved plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargeval.
2. Kommunen må sikre at det er tilgjengeleg sosial infrastruktur før område vert tillate utbygd.
3. Ved planlegging av byggeområde skal det dokumenterast korleis prosjektet tilfredsstiller krav til terrengtilpassing, fjernverknad, byggeskikk og tilpassing til eksisterande bygningar. Murar over 1 meter skal byggemeldast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter. Primært skal murar terrasserast . Murar skal vera utforma slik at dei er estetisk akseptable. Murar skal i størst mogleg grad byggast i naturstein.
4. For større byggeprosjekt eller viktige/ dominerande bygg kan kommunen krevja at det vert utarbeidd oppriss av fasadar av nybygg og nabobygg, laga modell og at det vert utarbeidd alternative forslag eller halde arkitektkonkurranse.
5. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak bør det i størst mogeleg grad sikrast god tilgjenge for alle, til dømes rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma (universell utforming). Bygningar og anlegg skal gjevast universell utforming slik at dei kan brukast på like vilkår av så stor del av innbuarane som mogeleg.
6. Faste installasjonar og byggetiltak bør ikkje koma nærare eit sikra friluftsområde i strandsona enn 200 meter.
7. Skilt skal utformast i samsvar med kommunen sine skiltvedtekter.
8. Det skal utarbeidast ROS-analyse for reguleringsplanar og føretakast ROS-vurderingar for søknadspliktige tiltak.
9. Der ei delingssaka i LNF-områda er behandla som dispensasjonssak og godkjent, treng ikkje byggesaka behandlast som dispensasjonssak når den kjem inn innan 5 år, så sant den er i samsvar med føremålet i delingssaka og gjeldande arealplan.

#### 5.3.2 BUSTADOMRÅDE

1. Det skal leggjast opp til høg utnyttingsgrad i nye, sentrale delar av kommunen / kjerneområde for utbygging.
2. Det er ein føresetnad at fortetting i eksisterande bustadområde skjer med omsyn til grønstruktur, landskapskarakter, lokal byggeskikk, bumiljø, trafikktryggleik, skulekapasitet m.m.

3. Nybygg bør lokaliserast i tilknytning til eksisterande avkøyring mot offentlig veg. Dersom eksisterande avkøyring ikkje tilfredsstillar gjeldande krav, skal avkøyringa utbetrast før ny utbygging finn stad.
4. Ny busetnad skal ikkje vera i konflikt med registrerte natur-, vilt- og friluftssinteresser. Viktige kulturlandskapselement skal ikkje øydeleggast. Sjå elles § 4.1.2.

### 5.3.3 VERNEVERDIGE BYGG

1. Søknad om løyve til å rive eller bygge om bygningar frå før 1920, eller yngre bygningar med særskilt kulturminneverdi, skal sendast kultureininga for vidare handsaming. Ved rivingsløyve for verneverdige bygningar er det krav om antikvarisk dokumentasjon. Dersom kulturminne kan vera verneverdige bør kommunen vurdere mellombels bygge- og deleforbod.
2. Ved søknad om istandsetting av verneverdig bygning eller anlegg, er det krav om antikvarisk registrering.
3. Ved istandsetting skal byggearbeidet utførast i samsvar med god antikvarisk tradisjon. Alle endringar/tilføyingar bør underordna seg opphavleg arkitektur i form, materialbruk og overflatehandsaming.
4. Ved utskifting av slitne bygningsdelar bør desse erstattast med kopiar av same materiale og utforming. Alle endringar og arbeidsoperasjonar skal dokumenterast.
5. Ved søknad om endra bruk, bør konsekvensar som auka slitasje på kulturminne og -miljø vurderast. Dersom det planlagde tiltaket kan redusere verdien av kulturminnet, skal kommunen vurdere mellombels bygge- og deleforbod.
6. Kommunen vil stille særlege krav til kompetanse når det gjeld ansvarleg søker, prosjekterande, utførande, m.m, i samband med byggesaker som omfattar verneverdige kulturminne.
7. Ved melding om tiltak etter § 81 (driftsbygningar i landbruket) skal kommunen følgja same prosedyren som for andre bygningar.

### 5.3.4 FRITIDSBUSTADER

1. Før utbygging av nye/framtidige hytteområde skal det utarbeidast reguleringsplan før det kan tillast deling og bygging av nye hytter.
2. Det kan gjerast unntak for reguleringsplankravet for deling og/eller bygging på tidlegare frådelt hyttetomter innanfor område som er sett av til hyttebygging der ein har teke omsyn til grønne korridorar og ålmenn ferdsel.

### 5.3.5 NAUST

1. Naustmiljø skal vera harmoniske, og naustbygging bør søkjast samla i område som er avsett til føremålet, slik at store delar av strandlinja kan haldast fri for inngrep.
2. Det skal stillast krav til utforming og bruk av naust gjennom godkjennings- og byggefasen.
3. Det kan gjerast unntak for reguleringsplankravet for deling og/eller bygging på tidlegare frådelt nausttomter innanfor område som er sett av til naustbygging der ein har teke omsyn til ålmenn ferdsel.

### 5.3.6 BARN OG UNGE



1. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrkja barn og unge sine interesser i planlegginga skal ligge til grunn for fysisk utforming av areal og anlegg som skal brukast av barn.
2. I samband med utbygging skal ein så godt som mogleg sikre gode og store nok areal til leik og opphald. Dette gjeld også å ta vare på viktige naturområde i tilknytning til eit bustadområde, skular og barnehagar. Desse områda skal ikkje tilretteleggast, men den opphavlege vegetasjonen bør bevarast i størst mogeleg grad, det kan vera aktuelt med ein viss skjøtsel.

### 5.3.7 STRANDSONE

1. Med "funksjonell strandsone" meiner ein strandsone som er tilpassa lokale tilhøve og tek omsyn til t.d. urørt natur, kulturlandskap, allment friluftsliv og biologisk mangfald. Slik kan strandsona verte både breiare og smalare enn 100 meter, men ikkje under 25 meter. Dette gjeld ikkje naust, kai og mindre båtoppdrag.

### 5.3.8 LANDSKAP

1. Det må takast vare på viktige landskapstypar, særleg dei knytt til strandsona.
2. Ved utforming av nye tiltak i visuelt sårbare område må det leggast vekt på landskapstilpassing og avbøtande tiltak for å unngå uheldig eksponering.
3. Det bør stillast krav om dokumentasjon og visualiseringar på korleis tiltak grensar inn mot eller kjem i konflikt med viktige landskapstypar slik dei er skildra i landskapsvurderinga i planskildringa.
4. I område med heilskapelege kulturlandskap og kulturmiljø må nye tiltak ha ei utforming som harmonerer med kvalitetane i eksisterande bustadområde, og ikkje reduserer kvaliteten i området.
5. Naturformer som gir særskilt inntrykk må ivaretakast som viktige landskapselement for framtida.

### 5.3.9 SJØOMRÅDA

Dei ulike planføremåla som er brukt er: Kategori nr. 4: Andre område som er bandlagt eller skal bandleggast for nærare gjeve føremål i medhald av denne eller andre lover og område for forsvaret. (SF og SN) Kategori nr. 5: Område for særskild bruk eller vern av sjø og vassdrag, også ferdsele-, fiske-, akvakultur-, natur- og friluftsområde kvar for seg eller i kombinasjon med ein eller fleire av dei nemnde brukskategoriane (FI/KL/GY, VS, A/AS, FR, FB og FFNF). Hovudkategori 6: Viktige ledd i kommunikasjonssystemet. (H/HA).

1. Friluftsområde i sjø - FR: Områda som er særleg eigna og mykje brukte område for friluftslivet på sjø må sikrast. Dette gjeld både natur- og landskapsverdiar, funksjonelle kvalitetar og tilkomst.

Det må takast rimeleg omsyn til friluftinteressene ved lokalisering av avløpsleidningar og liknande i nærleiken av dei avgrensa friluftsområde dersom det kan påverke vasskvalitet og resipienttilhøve. Føremålet inneber i utgangspunktet ikkje restriksjonar mot andre fleirbruksaktivitetar som t.d. tradisjonelt fiske, ferdsel, etc.

2. Hamneområde generelt - H: Hamneområde for båtar i nyttetraffikk, fiskebåtar og fritidsbåtar må sikrast. Føremålet inneber inga prioritering mellom dei ulike brukstypane.

Det må visast varsemnd ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamnene som kan hindra tilkomst eller anna utnytting av området til det planlagde føremål. Dette gjeld særleg delar av hamneområda med stor kulturhistorisk verdi.

3. Hamneområde for mindre fartøy – HA: Enkelte hamneområde er særleg tiltenkt mindre fiskefartøy og fritidsbåtar og ikkje eigna for større fartøy, desse hamnene er merka HA. I desse hamnene er det ikkje tillate med fartøy større enn 80 fot.
4. Fiskeområde - FI/KL/GY: Eigna og mykje brukte gyte- og oppvekstområde, fiskeområde/ trålfelt og kaste- og låssettingsplassar må sikrast. Føremålet regulerer ikkje tilhøva mellom t.d. næringsfiske og fritidsfiske. Føremålet inneber i utgangspunktet heller ikkje restriksjonar mot andre fleirbruksaktivitetar som t.d. ferdsel og friluftsliv.

Det må utvisast særleg varsemnd ved lokalisering av tiltak i nærleiken av kaste- og låssettingsplassane som kan redusere verdien av desse områda.

5. Område for vass-scooter køyring – VS: Vass-scooter køyring er tillate innanfor eit avgrensa område i Skeisosen. Området skal merkjast med 6 oransje bøyer. Merkinga skal gjerast av aktuelle brukarar av området og kontrollerast/ godkjennast av Os kommune. Dette området kan berre nyttast til trening, og køyring kan berre gå føre seg i dagslys og når det er god sikt. På søndagar og andre heilagdagdar kan det ikkje under noko omstende køyrast før etter kyrkjetid. Ved all køyring skal det takast særleg omsyn til båtutfarten i området. Transport til og frå øvingsfeltet skal skje i rett linje frå Askvik sjø og fritid til nordleg ende av det gjevne øvingsområdet.
6. Akvakulturområde (A/AS) : Ved val av oppdrettslokalitet er det viktig å ta omsyn til følgjande faktorar: temperatur, salinitet, straumtilhøve og vassutskifting, land og botntopografi, bølger, vind, is, ureiningstilhøve.

Følgjande område er avsett til akvakultur (A):

Lønningdal

Rødskjæra

Aspevika

Skavhella v/Hatvik

Sør for Ytterøy

Eksisterande anlegg i FFNF-områda vert liggande så lenge dei har gyldig konsesjon. Anlegga skal fjernast når dei ikkje lenger er i bruk.

7. Særleg godt eigna område for oppdrett og skjeldyrking må sikrast. Det må utvisast særleg varsemnd ved lokalisering av tiltak i nærleiken av akvakulturområde som kan redusere verdien av desse områda, t.d. større avløpsleidningar eller tiltak som kan hindra tilkomsten.

To mindre område er avsett til akvakultur for skjeldyrking (AS):

Indrepollen

Selvågen

8. Ved etablering av oppdrettsanlegg i området bør anlegga så langt råd er plasserast med tanke på optimal utnytting av ressursar og areal. Plasseringa bør skje så langt råd er ut frå omsyn til andre interesser og innpassast i landskapet. Dersom det er stor strid om utnytting av området kan den politiske leiinga i kommune krevja at det skal utarbeidast eigen reguleringsplan for det aktuelle område etter §23 i plan- og bygningslova.
9. Nye oppdrettsanlegg skal heller ikkje plasserast nærare enn 200 meter frå sikra friluftsområde, sikra naturvernområde eller kulturminne av særst høg eller høg verneverdi. Lokaliseringa skal heller ikkje skje i regulerte, oppmerka skipsleier eller unødig stenge gamle ferdselsvegar. Leiene i

plankartet må oppfattast som ei opplysning om at det går ei lei i farvatnet, og angir ikkje omfanget av leia. Oppdrettsanlegg eller andre faste installasjonar må ikkje plasserast i "kvit sektor".

10. Det skal satsast på berekraftig vekst der det vert lagt vekt på miljøvenleg produksjon, overvaking, kontroll og kunnskap. Det skal leggest vekt på å redusere konflikter med andre interesser ved å satse på samlokalisering, optimal plassering og god utforming/estetikk, redusere lyd- og lysforureining og dessutan heile vegen jobbe for å redusert utslepp og minske bruk av kjemikaliar og lækjemiddel. Det må satsast på å redusere problemet med lakselus og å hindre rømming slik at ein minskar trugsmåla mot villaksstammene.
11. Kombinert bruk: Planen viser to ulike område med kombinert bruk. Fleirbruksområde (FB) er sjøområde som ikkje er disponert til særskilte føremål. Fiske, ferdsel, friluft og naturområde (FFNF) er meir sårbare sjøområde der ålmenne interesser er store.
12. Fleirbruksområde - FB: Særskild bruk av området til eit føremål må avklarast i kvart enkelt tilfelle. Oppdretts- og skjeldyrkingsanlegg kan lokalisast i området etter same retningslinjer som for akvakulturområde. Oppdrettsanlegg eller andre faste installasjonar må ikkje plasserast i «kvit sektor».
13. Fleirbruksområdet fiske, ferdsel, friluft og naturområde - FFNF: Områda må sikrast mot faste installasjonar og tiltak som kan vera til hinder eller ulempe for ålmenne interesser og anna ambulerande bruk av området. Utbyggingstiltak og skjeldyrkingsanlegg kan etter grundig vurdering tillast dersom dei ikkje kjem i nokon vesentleg konflikt med dei ålmenne interessene. Konsekvensane av eventuelle utbyggingstiltak og skjeldyrkingsanlegg må klårgjerast i kvart einskild tilfelle.
14. Generelt må ein sjå tiltak i sjø i samband med tiltak på land. Eit oppdrettsanlegg plassert nedanfor eit bustadområde på land vil skape konflikt.

## 5.4 GEOGRAFISK AVGRENSA RETNINGSLINJER

### 5.4.1 OSELVASSDRAGET

1. Oselvassdraget er varig verna mot kraftutbygging. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for verna vassdrag legg opp til ei differensiering av vassdragsbeltet etter registrerte verneverdiar og arealtilstand. I vedtektene til kommuneplanen er det sett ei byggegrense på 30 m frå strandlina, og ei grense på 10 m der det ikkje er høve til å setja i gang fysiske tiltak av noko slag. Faremoment for vassdraget, som t.d. flaum, erosjon, isgang, er vurdert som liten risiko.
2. Prinsipp om differensiert forvaltning av Oselvassdraget er lagt inn i planen. Det vert lagt til grunn ei inndeling i tre klassar, med tilhøyrande forvaltning:

Klasse 1: Os sentrum og Søfteland sentrum: Her bør ein unngå inngrep som er til skade for pedagogiske verdiar, friluftsverdiar og opplevingsverdiar. Under friluftsliv inngår fiske og ferdsel langs vassstrengen.

Klasse 2: Moberg, Lyssand, Hegglandsdalen, Ulvenbygda og Søfteland: I desse områda bør hovudtrekka i landskapet takast vare på. Ein bør unngå inngrep som endrar kantvegetasjonen og vassdragsnaturen. Leveområde for truga plante- og dyreartar og mindre område med store verneverdiar bør sikrast.

Klasse 3: Prestegardskogen, Borgafjellet - Rødsfjellet, Ulven - Gåsakilen, Krokvatnet - Steindalsvatnet, Haukeland - Raudlia, vestre del av Midtsæterfjellet og sør-austre delen av

Svinningen: I klasse 3 er det viktig å ta vare på villmarkspreget. Ein bør unngå alle former for omdisponering av areala i vassdragsbeltet. Vasskvalitet og naturleg vassføring må sikrast.

#### 5.5 Godkjende reguleringsplanar og utbyggingsplanar som framleis skal gjelde

Tabell over godkjende reguleringsplanar og utbyggingsplanar som framleis skal gjelde.