

Føresegner til kommuneplanen sin arealdel jamfør plan- og bygningslova § 11-5 (2019 – 2029)



11. april 2019

§ 1 GENERELLE FØRESEGNER, JF. PBL § 11-9

§ 1.1 Tilhøve mellom kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplanar

Ved motstrid gjeld nyaste plan. Kommuneplanen utfyller eldre reguleringsplanar der tema ikkje er handsama i reguleringsplan, slik som fastsetting av byggegrense mot sjø. Der detaljar i reguleringsplanen viser føremål som naturleg høyrer til hovudføremålet som til dømes bustader, grønstruktur, leikeareal, vegar eller parkbelter/bufferoner i næringsområde, gjelder desse framføre kommuneplanen.

Tab.1 Reguleringsplanar som utgår i sin heilhet

Arealplanid:	Planens namn:	Vedtak i kraft:
2003001	Reguleringsplan reiselivsverksemd Vardetangen	15.10.2003

§ 1.2 Plankrav, jf. pbl § 11-9, nr 1

§ 1.2.1 Detaljregulering

Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder massedeponi og masseuttak etter pbl § 11-7 nr. 1, noverande bustader, noverande fritidsbustader og areal sett av til framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-3 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremål. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11-9 nr 1.

§ 1.2.2 Fritak frå detaljregulering

Det kan gjevast fritak frå kravet til reguleringsplan jf. pbl § 11-9, nr 1, for følgjande tiltak:

- Maksimalt inntil 4 bustadeiningar totalt dersom det vert utarbeidd og godkjent heilskapleg plan for tomtedeling og felles infrastruktur, før det blir gitt løyve til frådelling eller igangsetting av byggtiltak.
- Tiltak som fell inn under pbl. § 20-1, bokstav c, f, h, i, og j.
- Tiltak som fell inn under pbl. § 20-4.
- Tiltak som fell inn under pbl. § 20-5.
- Tiltak som fell inn under pbl. § 20-6.
- etablering eller utviding av kaiar, flytebryggar eller småbåtanlegg inntil 9 båtplassar
- etablering av inntil 5 naust
- For eksisterande lokalitetar for akvakultur kan det gjerast mindre endringar utan krav om reguleringsplan.
- Plassering av jord- og torvmassar som skal nyttast direkte til landbruksproduksjon i LNF område.

Det kan gjevast løyve til arealoverføring eller frådelling av tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering, jf. pbl § 11-10 nr.

§ 1.3 Utbyggingsavtale, jf. pbl § 11-9 nr 2 og kap. 17

§ 1.3.1 Utbyggingsavtale

Dei til kvar tid gjeldande retningslinjer for utbyggingsavtalar i Austrheim kommune skal følgjast.

§ 1.4 Krav om nærare gjevne løysingar, jf. pbl § 11-9, nr 3 (vassforsyning, avlaup, veg mm)

§ 1.4.1 VA- norm og vegnorm

Austrheim kommune sin godkjente VA- norm og vegnorm skal leggjast til grunn ved all utbygging. Ved bygging ved, eller i fylkesveg er det Statens Vegvesen sin vegnormal som gjeld. Rammeplan for avkøyrslar og byggjegrænse på riks- og fylkesvegar i Region vest er retningsgivande for vegstyresmaktene si handsaming av plan- og enkeltsaker.

§ 1.4.2 Tilkoblingsplikt

Det kan krevjast tilknytingsplikt til offentleg vatn og avlaup for fritidsbustader på same vilkår som for hus, jf. pbl § 30-6.

§ 1.4.3 Næringsområde

I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak, og forsyning av eksempelvis vassboren varme og biovarme. I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for intern gang- og sykkeltransport, med samband til busstopp o.l. Nye bygg over 500m² BYA skal ha vassboren varme. Fosilt brensel skal ikkje nyttast til oppvarming.

§ 1.5 Krav om rekkjefølgje for å sikre samfunnsservice, teknisk infrastruktur mm, jf. pbl § 11-9, nr 4

§ 1.5.1 Krav til teknisk infrastruktur jf. pbl §§ 27-1,2,3 og 4

- a. For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, der det er plankrav, skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur.
- b. Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før plan for teknisk infrastruktur er omsøkt og godkjent av kommunen.
- c. Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.
- d. Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre dokumentasjon for korleis anlegget er bygd, og denne dokumentasjonen skal vera godkjent av kommunen.
- e. Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevatn må vere etablert før område for utbygging blir tekne i bruk.
- f. Det skal sikrast trygg skuleveg og veg for mjuke trafikantar frå regulerte område til skule og andre tenestetilbod.

§ 1.5.2 Rekkjefølgjekrav

For område avsett til framtidige område for bygg og anlegg kan det ikkje gjevast bruksløyve til bustader før:

- a. Leikeplassar og friområde er opparbeidd og gjeve bruksløyve
- b. Innterne fortau/gang- og sykkelvegar i planområdet er opparbeid og gjeve bruksløyve
- c. Avkøyringar / kryss med samband til kollektivhaldeplassar og fortau / gang- og sykkelveg langs hovudveg er etablert.

For område avsett til framtidig bustad- og næringsbygging kan det ikkje gjevast rammeløyve eller løyve til igangsetting av tiltak før:

- a. Det ligg føre ROS-analyse som syner utfordringar knytt til miljø, overvatn, sårbare artar, avløp, massehandtering m.m.

§ 1.5.3 Unntak

Krava om rekkjefølgje er ikkje til hinder for tiltak på eigedom med eksisterande bygningar for:

- a. Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- b. Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4
- c. Påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m²

§ 1.5.4 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet (ROS), jf. pbl § 4-3

Som utgangspunkt skal samla analyse for risiko- og sårbarheit for Austrheim kommune leggast til grunn for arbeid/ tiltak i kommunen. Tema frå KOMROS skal vurderast og takast med i ROS-analyse for planarbeid og tiltak. Vurdering av planlagde tiltak og beredskap skal sjåast i samanheng.

§ 1.6 Krav om byggjegranser, leikeareal, utnytting, funksjonskrav m.m. jf. pbl § 11-9, nr 5 og 8

§ 1.6.1 Generelt

- a. Alternativ lokalisering av nye tiltak i strandsona skal vurderast før bygging tillatast. Nye tiltak skal trekkast så langt unna sjøen som mogleg, og lenger vekk enn eksisterande bygningar. Utviding av eksisterande bygningar skal om mogleg skje i retning vekk frå sjøen.
- b. Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand og stormflo (kote 3m)
- c. Dersom ikkje anna er fastsett i kommuneplanen eller godkjend reguleringsplan, gjeld ei generell byggjegrænse mot sjø på 100m og mot vatn og vassdrag på 50m, jf. pbl § 1-8.
- d. Byggjegrænse mot sjø i gjeldande reguleringsplaner er vist i plankartet.
- e. Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast langs stranda. Bygningar og anlegg må ikkje stenge korridorar og passasjer ned til og langs strandlina, med mindre betre alternativ er sikra. Etablerte stiar skal takast vare på.
- f. I naustområde kan berre veggiliv naust frådelast. Naustområde og småbåthamner samt flytebyggjer skal vere ope for ålmenta.
- g. Der det er naudsynt for framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur, kan graving i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag utførast så lenge inngrepet skjer skånsamt og terrenget vert ført attende til det opphavlege.

§ 1.6.2 Byggjegrænse mot sjø

Følgjande byggjegrænse gjeld mot sjø i eldre eksisterande reguleringsplanar for areal lagt ut til følgjande føremål så framti anna byggjegrænse ikkje er vist i kommuneplankartet eller reguleringsplan:

- a. Fritidsbustad/bustad (ny eining) = 30 m
- b. Hamn/kai = 0 m
- c. Naust (framtidig og eksisterande), småbåthamn, båtopptrekk, flytebyggjer og fellesanlegg = 0m
- d. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur med underføremål = 0 m
- e. Næring/industri = 0 m

§ 1.6.3 Byggjegrænse mot vatn og vassdrag

Følgjande byggjegranser gjeld mot vatn og vassdrag for areal lagt ut til følgjande føremål:

- a. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur med underføremål = 0m

§ 1.6.4 Byggjegrænse mot sjø og vassdrag for spreidd byggeområde

På uregulert bygd bustadeigedom og i område lagt ut til spreidd byggeområde gjeld ikkje byggjegranser mot sjø, vatn og vassdrag for følgjande tiltak:

- a. Tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på inntil 50m² til eksisterande bygg
- b. Garasje med bruksareal (BRA) på inntil 50m² eller tilbygg til eksisterande garasje, men der samla bruksareal (BRA) = 50m²

- c. Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15m²
- d. Fasadeendring på eksisterande bygningar eller riving
- e. Tiltak innomhus som ikkje fører med seg bruksendring, tilrettelegging for endra bruk eller auka tal på einingar
- f. Tiltak som nemd over kan likevel ikkje plasserast nærare sjø og vassdrag enn eksisterande bygningar i tunet (bygg/veggliv)

Søknaden må sendast på høyring til Fylkesmannen.

§ 1.6.5 Byggjegrænse mot sjø og vassdrag for Fritidseigedom

På uregulert bygd fritidseigedom gjeld ikkje byggjegrænser mot sjø, vatn og vassdrag for følgjande tiltak:

- a. Tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på inntil 30m² til eksisterande fritidsbustad
- b. Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15m²
- c. Fasadeendring på eksisterande bygningar eller riving
- d. Tiltak innomhus som ikkje fører med seg bruksendring, tilrettelegging for endra bruk eller auka tal på einingar
- e. Tiltak som nemd over kan likevel ikkje plasserast nærare sjø og vassdrag enn eksisterande bygningar i tunet (bygg/veggliv).

Søknaden må sendast på høyring til Fylkesmannen.

§ 1.6.6 Byggjegrænse mot sjø og vassdrag for LNF-område

For LNF-område innafor 100- metersbeltet langs sjø og vassdrag er det tillate med nødvendige bygningar, landbruksgjerde, leskur, landbruksveg, opplag, eller andre tiltak som er nødvendige for landbruksdrifta, jf pbl § 11-11 nr.4.

§ 1.6.7 Småbåthamn/bryggjer

- a. På sjøareal med direkte tilknytning til eksisterande bygningar (bustad, fritidsbustad eller naust) er arealføremålet i plankartet og føresegn om byggjegrænse mot sjø etter pbl. § 1-8, ikkje til hinder for utlegging av flytebryggje som fellesanlegg på inntil 15 m², med maksimal breidde på 3 m der forholda ligg til rette for det og der omsynet til friluftsliv og ålmenta sin bruk av området ikkje vert råka.
- b. Bryggjer skal ha god terrengtilpassing og utformast slik at dei ikkje verkar dominerande eller er til hinder for ferdsel. Bryggjer, båtfeste og andre konstruksjonar og anlegg skal ta omsyn til allmenn ferdsel og utformast nøkternt. Bryggjefront skal utførast i tre, stein og/eller betong. Evt pir skal ikkje vere breiare enn 2 m.
- c. Til byggjeområde for naust kan det tillatast fellesanlegg på land og i sjø.
- d. Småbåthamner for 20 båtplassar og meir skal minimum ha ein gjesteplass pr 20 båtplassar, den/dei skal vera merka med skilt. Gjesteplassen skal vera open og tilgjengeleg heile året.
- e. Alle nye båtopptrekk bygd i samband med regulerte småbåthamner og naustområde skal vere open for ålmenta.
- f. I naustområde kan det etablerast båtopptrekk og bryggje/pir felles for to nausteingar eller fleire.
- g. I småbåthamn utan tilgrensande byggjeområde kan det byggjast molo, kai og bryggje i sjøen og tilhøyrande anlegg for båtopptrekk, lagringsplass, parkering o.l. på land. Evt. molo skal ha gangoverflate i tre, betong eller murt stein.

§ 1.6.8 Krav til parkering

Føresegn om parkering		Minstekrav til parkeringstal pr. eining i høve til føremål (bil og sykkel)		Maksimalkrav ³ til parkeringstal pr. eining i høve til føremål (berre bil)
Føremål / verksemd	Eining	Sykel	Bil	Bil
Rekkjehus / bustad med ≤ 4 einingar	Eining	0	2	3
Rekkjehus / bustad med ≥ 5 einingar	Eining	1	2	3

Fritidsbustad	Brukseining	0	1	2
Naust med eiga gnr./bnr./snr.	Brukseining	0	1	1
Lager	250m2 (BRA)	0	1	1
Forretning	40m2 (BRA)	0,2 0,3	1 ¹	1,5
Småbåtanlegg med ≤ 20 plassar	3 båtplassar	0	0,3	3
Småbåtanlegg med ≥ 20 plassar	3 båtplassar	0,3	0,3 ¹	3
Helseinstitusjon	Årsverk	0,2	0,5	1
Skule og barnehage	tilsett	0,2 0,3	0,6 ¹	1
	Born < 8 år	0	0,2 ¹	0,5
	Born > 8 år	0,6	0	0,5
Fotballbane	Bane	25	25 ^{1,2}	30
Idretts- og symjehall	Hall	60	60 ^{1,2}	80
Hotell / overnatting	Gjesterom	0,5	0,6 ¹	1
Treningssenter	50m2 (BRA)	0,5	1 ¹	1
Kontor	50m2 (BRA)	0,5	1 ¹	2
Industri / verkstad	100m2	0,5	1 ²	3
¹ Av talet plassar skal min. 5% vere utforma og reservert rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein tilpassa trase.				
² For større idretts- og fleirbruksanlegg eller industri- og næringsetableringar kan det som alternativ utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer fullnøydande løysingar for ulike brukar med ulike behov.				
³ Maksimalkrav til parkeringstal gjeld ved utarbeiding av reguleringsplan.				

§ 1.6.9 Areal for opphald ute (MUA) Arealkrav

- a. I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m² pr. bustadeining over 60 m². For kvar bustadeining under 60 m² er kravet min. 50 m².
- b. I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min 50 m² pr. bustadeining.
- c. Når det samla vert bygd fleire enn 4 bustadeiningar skal det settast av tilfredstillande fellesareal for leik, minimum 25 m² per eining.
- d. Ved bymessig utbygging med gatestruktur eller ved blokker over 3 etasjar kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan. Likevel slik at det er minimum 100 m² pr. bustadeining over 60 m² og for kvar bustadeining under 60 m² er kravet min. 30 m².
- e. Lokalisering - Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokalisert tidleg i prosessen.
- f. Helling – Som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10m. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som t.d. vere eigna til akebakke.
- g. Helse, miljø og sikkerhet – Areal skal ha trafiksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (< 55dB), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.
- h. Form og struktur – Areal skal ha tenleg form, storleik og plassering. Restareal reknast ikkje med. Minimum 50% skal liggje samla og sentralt i bustadområdet og knytast mot anna grøntområde.
- i. Lokalklima – Areal skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnyttar sola og lokalklima.
- j. Opparbeiding - Felles leikeareal skal vere opparbeidd med anlegg og apparat av god kvalitet før bustader kan takast i bruk.

§ 1.6.10 Bustad

Bustadeiningar skal ha ein minimumsstorleik på 50 m² bruksareal (BRA). Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA.

§ 1.6.11 Fritidsbustad

Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 150 m² bruksareal (BRA). Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA.

§ 1.6.12 Naust

Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda kan vere inntil 5,0m målt frå gjennomsnittlig planert terreng. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Takforma kan tilpassast lokale høve. Naust skal ikkje nyttast til varig opphald. Veggiv naust er førande for frådeling av naustetomt. Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom naust/naustmiljøet, og tiltak som privatiserar eller fysisk hindrar ferdsel, til dømes gjerder, leveggar, murar og liknande, er ikkje tillate (PBL § 11-9, nr. 5)

§ 1.6.13 Utbyggingsvolum

I bustadområde der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i reguleringsplan, er utnyttingsgrada maks 25 % BYA.

§ 1.6.14 Sentrumsformål

Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillatt i sentra definert i kommuneplanen.

Der det ikkje er fastsett ei sentrumsutstrekning, gjeld følgjande retningsgivande utstrekning:

- a. Kommunesenter: inntil 600m
- b. Lokalsenter og nærsenter: tilbod bør i høg grad konsentrerast

Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m² krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10.12.2014. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke.

Det gjeld unntak for:

- a. Ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m² samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter.
- b. Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.

§ 1.7 Estetikk og kulturminne, jf pbl § 11-9, nr 6 og 7

§ 1.7.1 Terrengtilpassing

- a. I alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for tiltaket sine estetiske sider i høve til seg sjølv og omgjevnadene og av fjernverknad. Det skal leggjast vekt på å ta vare på landskapet og omkringliggjande miljø. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og massebalanse innanfor plan-/ byggeområdet.
- b. Ved fortetting i eksisterande område skal nye bygningar stå i høve til nabobygga, terrenget og landskapet og som hovudregel tilpasse seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder.
- c. Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 skal det lagast utomhusplan som viser eksisterande og planlagt terreng, korleis uteareala skal opparbeidast, evt. murar, gjerde, levegger, avkjørsel, oppstillingsplassar for bilar og sykklar, stigningstilhøve på interne vegar, samt høgdedata for plassering av bygningar, parkering mm.

§ 1.7.2 Kulturminne og kulturmiljø

- a. 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.
- b. Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressurs og verta sett i stand.
- c. Tiltak nærare enn 100m frå freda kulturminne skal leggjast fram for kulturminnemynde for handsaming etter lov om kulturminne før igangsetting av tiltak. Tiltak i kulturmiljø, nærare enn 100m frå verna kulturminne eller verneverdige nyare tids kulturminne og kulturmiljø, skal leggjast fram for kommunal avdeling med ansvar for kulturminnevern for uttale.

§ 1.8 Forhold som skal avklarast og belyst, jf pbl § 11-9, nr 8

§ 1.8.1 Eldre reguleringsplanar

Ved motstrid gjeld nyaste plan. Kommuneplanen utfyller eldre reguleringsplanar der tema ikkje er handsama i reguleringsplan, slik som fastsetting av byggegrense mot sjø. Der detaljar i reguleringsplanen viser føremål som naturleg høyrer til hovudføremålet som til dømes bustader, grønstrukturar, leikeareal, vegar eller parkbelter/buffersoner i næringsområde, gjelder desse framføre kommuneplanen.

§ 2 FØRESEGNER KNYTT TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL §11-7 NR. 1-4, JF. § 11-10

§ 2.1 Bygg og anlegg, jf. pbl §11-7 nr 1

§ 2.1.1 Eksisterande område

I eksisterande område for bygg og anlegg som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast løyve til nye mindre tiltak utan regulering, dersom nye tiltak kan nytta seg av eksisterande infrastruktur utan fare eller ulempe for omkringliggjande miljø, jf. pbl § 11-10 nr. 1.

Med mindre tiltak skal her forstås:

- Tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på inntil 50m² til eksisterande bygg
- Garasje med bruksareal (BRA) på inntil 50m² eller tilbygg til eksisterande garasje, men der samla bruksareal (BRA) = 50m²
- Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15m²
- Fasadeendring på eksisterande bygningar eller riving
- Tiltak innomhus som ikkje fører med seg bruksendring, tilrettelegging for endra bruk eller auka tal på einingar

Nye tiltak skal tilpassast eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum og grad av utnytting, og skal knyte seg til eksisterande tekniske anlegg, jf. pbl § 11-10.nr 2

§ 2.1.2 Naust

Område for naustutbygging er merka av med arealføremål «Andre typar busetnad og anlegg» med påskrift NA og er lista opp i tabellen under. Det kan i NA område byggast maksimalt tal naust som vist i tabellen under utan krav om reguleringsplan, der det står «Plankrav», er det krav om reguleringsplan før naust kan byggast:

Område	Navn	Tal naust
NA 1	Førland	3
NA 2	Hopland	Plankrav
NA 3	Bergsvika	Plankrav
NA 4	Lerøyna	3
NA 5	Litle Dyrneset	3
NA 6	Dyrneset midt	3
NA 7	Dyrneset	3
NA 8	Sævrøyna aust	3
NA 9	Langøyna	1
NA 10	Langøyna	3
NA 11	Langøyna	2
NA 12	Øksneset	Plankrav
NA 13	Austrheim	3
NA 14	Austrheim	2
NA 15	Austrheim	3
NA 16	Gassevågen	Plankrav
NA 17	Monslaupen	Plankrav
NA 18	Makrellvågen	3
NA 19	Bønset	1
NA 20	Ervika	Plankrav
NA 21	Kalandsjøen	1
NA 22	Kalandsjøen	1
NA 23	Kalandsjøen	2
NA 24	Kaland	1

§ 2.1.3 Næring

- a. Industriområde N01 (Statoil Mongstad) kan ikkje nyttast til tiltak som utvidar området omfatta av den tidligare storulukkegrensa.
- b. Næringsområda innafor den tidligare storulukkegrensa kan ikkje nyttast til etableringar med hovudformål å tiltrekke seg mest mogeleg alment publikum.
- c. Industriområde N05, N43, N 41 og N40 kan nyttast til næring og industri som har lågt farepotensiale og låg miljøbelastning i form av ureining og støy.
- d. Utbygging i Område N 41 skal skje vestover frå Mongstadkrysset.
- e. Område N40 skal regulerast saman med tilgrensande industriområde i Lindås kommune.
- f. Utbetring av Keilevegen skal gjennomførast i tråd med godkjent reguleringsplan og samordnast med utbygging av områda N40 og N41. Område N42 skal nyttast til tiltak og arbeidsplassar av type kontor, undervisning , forskning og kulturbygg.
- g. Gjennom område N41 og N42 skal det regulerast offentleg gang/sykkelveg frå Keilesundet til Mongstadkrysset.
- h. Område N42 skal ha gangvegsamband til busetnaden på Kaland.
- i. Område N 42 skal det leggjast til rette for offentleg transport.
- j. Næringsområdet N18 Øksnesmarka er eit potensielt næringsområde som ikkje er tilstrekkeleg utgreidd til å kunne nyttast til utbygging. Før det kan gjevast løyve til å nytte området eller deler av området til formålet næring, må det utarbeidast reguleringsplan med utfyllande konsekvensutgreiing som grunnlag for vurdering av bruken av området. Konsekvensutgreiinga skal m.a. innehalde utgreiingar om naturmangfaldet der det inngår kystlynghei, naturbeitemark, kystnedbørsmyr og sommarfuglen breibandpraktviklar.

§ 2.1.3 Deponi

Formålet gjeld forbetring av landbruksjord ved påfylling av reine jord og torv-massar.

§ 3 FØRESEGNAR KNYTT TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL §11-7 NR. 5-6, JF § 11-11

§ 3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde, pbl § 11-7 nr. 5

Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pbl § 11-7 nr. 5, a).

§ 3.1.1 Ny bygg

I LNF- områda er tiltak i samband med stadbunden næring tillate. Nye landbruksbygg inklusiv våningshus og bustad nr 2 skal så langt det er driftsmessig forsvarleg plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun. Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar jord. Vidare skal heller ikkje tilkomstveg leggjast over dyrka/dyrkbar jord. Det skal takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden, samt vegetasjon, turvegar/stiar og landskapsbilete, jf. pbl. § 11-11 nr. 1.

§ 3.1.2 Eksisterande bygg

- a. Eksisterande våningshus/hus nr 2 i LNF område kan ikkje delast ifrå hovudbruket om det er til ulempe for noverande eller framtidig landbruksdrift i området, jf- pbl- § 11-11 nr. 2.
- b. For eksisterande bebygd eigedom for bustad eller fritidsbustad kan det gjevast løyve til arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m), om LNF- omsyn ikkje blir sett til sides,jf. pbl. § 11-11 nr. 2.

§ 3.2 Spreidd byggeområde (bustad, næringsbygg, fritidsbusetnad)

Føremålet gjeld spreidd byggeområde med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering m.m., jf. pbl § 11-7 nr. 5 b).

Alle nye tiltak i LNF-område med spreidd byggeområde skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser og for å oppfylle undersøkingsplikta, jf. kulturminnelova §§ 3, 8 og 9.

§ 3.2.1 Ny bygnad

Område for spreidd byggeområde kan i planperioden byggjast ut med nye bustader der det ikkje er til ulempe for landbruk, friluftsliv eller natur og miljø. Frådeling eller bygging må ikkje medføre vesentlig driftsulempe for landbruket. Det kan ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet, jf. pbl §11-11 nr. 2. Område for spreidd byggeområde kan i planperioden byggjast ut og frådelast med maksimalt 60 einingar totalt for kommunen, og maksimalt nærare angitt tal einingar for kvart område, som vist i tabell:

Område	Navn	Tal einingar
SBN 1	Ulvøyna	3
SBN 2	Njøta sør	3
SBN 3	Rebnor	3
SBN 4	Vikane	3
SBN 5	Austrheim aust	3
SBN 6	Austrheim	5
SBN 7	Hopland	5
SBN 8	Lerøyna	3
SB 1	Utkilen vest	2
SB 2	Solend nord	3
SB 3	Leirvågen	4
SB 4	Synnevågen	3
SB 5	Bakka	2
SB 6	Monslaupen	4
SB 7	Njøta nord	3
SB 8	Førland-Solend	5
SB 9	Hjertås	3
SB 10	Årås-Leikvoll	2
SB 11	Leikvoll	2
SB 12	Hjertås vest	2
SB 13	Hjertåskrysset	2
SB 14	Austrheim	3
SB 15	Baløy	3
SB 16	Straumstad	1
SB 17	Bergsvika	3
SB 18	Solend vest	1
SB 19	Fonnes	2
SB 20	Finnsvågen	3
SB 21	Dyrneset	3
SB 22	Fonnes	4
SB 23	Øksneset	3
SB 24	Sævrøyna aust	3
SB 25	Sævrøyna vest	3
SB 26	Langøyna	5
SB 27	Krossøy	5
SB 28	Solend aust	3
SB 29	Littlelindås	3
SB 30	Utkilen nord	3
SB 31	Toftegård	1
SB 32	Toftegård	2
SB 33	Toftegård nord	2
SB 34	Synnevågen vest	2
SB 35	Synnevågen sør	2
SB 36	Toftegård sør	3
SB 37	Litlås	3
SB 38	Litlås	3

§ 3.2.2 Spreidd bustad

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

- a. Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- b. Tiltak som fell innafor reglane i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4
- c. Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m² etter pbl §20-a)
- d. Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl §20-1 m)

I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet har dei eksisterande bygde bustadeigedomane som er lista opp i tabellen under status som LNF-spreidd bustad.

Gnr.	Bnr.
128	28,36,42,46,56,61,62,63
129	13,15,22,23,28,34,41,45,46,5,53,57,7
130	104,105,107,116,13,157,158,16,22,24,26,29,42,60,78,82,83
131	155,204,220,248,28,303,58,59,66,88,93
132	26
133	24
134	7
135	21,23
136	26
138	12,14
139	46,98
140	35
141	6
142	163,51,52,53
144	3,6
145	19,22
146	1
147	34,42,49
149	128,146,69,78
151	17,20,24,25
152	16,40,41,46,60
155	18
156	114,123,129,158,172,89
160	100,69
161	15,23,58
163	17
165	35,8
166	17

§ 3.2.3 Spreidd fritidsbustad

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

- a. Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- b. Tiltak som fell innafor reglane i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4
- c. Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m² etter pbl §20-a)
- d. Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl §20-1 m)

I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet har dei eksisterande bygde fritidsbustadeigedomane som er lista opp i tabellen under status som LNF-spreidd fritidsbustad.

Gnr.	Bnr.
128	27,40,43,44
131	189,65
133	36
134	3,5,6,8

135	14,15,17,18,20,26
136	11,14,7
138	10,11,15,7,8
139	18,29,37,40,44,81
140	12,31
142	83
147	121,19,23,29,35,36,37,56,77
150	5
152	21,24,28,29,30,31,32,35,36,37,44
155	31,35,37,55,56,58,59,60,62,63,68
156	132,216
157	61
158	25,28
160	22
161	19,69
162	11,13,14,15,24,25,8
163	3,35,7
164	12,13,14,18,22,6,9
165	11
166	11

§ 3.2.4 Spreidd næring

På areal til spreidd næring kan tiltak som har direkte tilknytning til primærnæring tillatast, med unntak av masseuttak og mineralutvikling.

§ 3.2.5 Akvakultur

Akvakulturlokaliteten Trøvika, vest for Sævrøyna, er utgreidd for bruk til torskeoppdrett. Dersom lokaliteten skal takast i bruk til anna oppdrett, er det krav om reguleringsplan med konsekvensutgreiing som grunnlag for å vurdere lokaliteten for slik oppdrett. I konsekvensutgreiinga skal inngå verknadene for heile det aktuelle fjordområdet, samla belastning, og at utviklinga innan det blir berekraftig.

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

Areal avsett til hovudføremålet kan utnyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla med unntak av akvakultur og småbåthamn, §§ 11-7, 3.ledd, 11-9 og 11-11. Hovudføremål og underføremål er ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum og telenett, jf pbl § 11-11nr. 3. Det er ikkje tillate å ankra opp flytande konstruksjonar som husbåtar og lekterar lenger enn 2 månader utan løyve frå kommunen.

Tiltak som kan påvirke tryggleiken eller framkommeligheten i sjøområde, herunder bygging, graving og utfylling, krev løyve frå Bergen og omland hamnevesen.

§ 3.3.1 Ferdsl

I ferdelsområde går ferdsl framfor anna bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til hinder eller til ulempe for ferdsl innafor området. Fiske kan gå føre seg så lenge det ikkje er til hinder eller risiko for sjøtrafikk.

§ 3.3.2. Ferdsl (ankringsområde)

Føremålet er ferdsl, og gjeld ankringsområde i sjø, jf. pbl § 11-7 nr. 6.

Ankrande skip har prioritet innafor desse områda. Tiltak som er i konflikt med ankringsføremålet er ikkje tillate, under dette fortøying av anlegg for akvakultur og utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett.

Ankringsområda kan nyttast til ferdsl, fiske og friluftsliv når det ikkje er til vesentleg ulempe for ankring.

§ 3.3.3 Farlei

Føremålet er hovud- og bifarleier i sjø, jf. pbl § 11-7 nr. 6. Området viser farleiene sin arealmessige utstrekning. I tillegg er hovud- og bifarleiene vist med ei stipla line som syner hovudtrafikkretningane i leiene.

Tiltak som kan vere til ulempe for sjøtrafikk i hovud- og bileiene er ikkje tillate, under dette akvakultur og flytebrygger. Farleiene kan nyttast til annan ferdsle, fiske og friluftsliv når det ikkje er til vesentleg ulempe for sjøtrafikken. Føremålet farlei er ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum og telenett samt røyrleidningar for olje og gass.

I område der arealføremåla "farlei" og "fiske" overlappar, har "farlei" prioritet framfor fiske og det skal ikkje tillatast tiltak eller aktivitetar som kan vere til ulempe for føremålet "farlei". Fiske kan gå føre seg så lenge det ikkje er til hinder eller risiko for sjøtrafikk.

§ 3.3.4 Fiske

I fiskeområde går fiske framfor annan bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til hinder eller til ulempe for fiske innafor området.

I område for kaste- og låssettingsplass går omsyn for dette framfor anna bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til hinder eller til ulempe for kaste- og låssettingsplass innafor området.

§ 3.3.5 Akvakultur

Føremålet er område for akvakultur i sjø og på land inkludert i vassøyle og på sjøbotn. I akvakulturområde går akvakultur framfor annan bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for akvakultur innafor området.

§ 3.3.6 Naturområde

I naturområde går naturomsyn framfor anna bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for naturomsyn innafor området.

§ 3.3.7 Friområde

I friområde går friluftsliv framfor annan bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for friluftsliv innafor området. Tiltak som fremjar friluftslivet er tillete.

§ 3.3.8 Ventebøye

Område merka "ventebøye" kan nyttast til fortøyingsbøyer for skip. Det kan etablerast inntil éi fortøyingsbøye i kvart område, og fortøyingsbøyene skal plasserast midt i sirkelen og fortøyast med bolt (ankerfortøying vert ikkje tillate) i havbotn innafor føremålsgrensa.

§ 3.3.9 Friluftsområde i sjø

Føremålet er friluftsområde i sjø, jf. pbl § 11-7 nr. 6.

Friluftsliv har prioritet innafor desse områda. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur- eller friluftinteressene er ikkje tillate. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum- og telenett. Tiltak som fremjar friluftslivet i sjø er tillete.

§ 3.3.9 Ålmenta si tilgjenge til stransona

Alle nye nausteigedommar skal maksimalt vera på 45 m².

§ 4 SONE MED AREALOMSYN, JF. PBL § 11-8

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresone, jf. pbl § 11-8, 3. ledd, a) (H100, 200, 300)

§ 4.1.1 Sikringssone (H100)

Nedslagsfelt for drikkevatt (H110)

Drikkevasskjelder med tilhøyrande nedslagsfelt (H110) med vedtekne klausular for bruk, er bandlagt og skjerma.

§ 4.1.2 Støysone (H200)

Gjeld område som er utsett for støy frå vegtrafikk fylkesveggar i kommunen. Støysonene i kartet er basert på varslingskart, og at ved utbygging må det gjerast støyvurderingar i samsvar med støyretningslinja T1442.

§ 4.1.3 Raud sone (H210)

I raud sone er det ikkje tillate å føre opp av nye bygg som skal nyttas til føremål som er vare for støy. Tiltak på eksisterande bygningar kan gjerast, men auke i bruks- eller bustadeiningar vert ikkje tillate.

§ 4.1.4 Gul sone (H220)

I gul sone er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. T-1442, *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* som skal leggjast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innafor sona.

§ 4.1.5 Ras- og skredfare (H300)

Denne markerer faresona både for potensielt utløysingsområde og utlaupsområde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatta både potensielt utløysingsområde og utlaupsområde og om naudsynt skal det nyttast geologisk kompetanse. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg sikkerheit mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak.

§ 4.1.6 Krav om infrastruktur (H410)

Arealet er sett av til framtidig infrastruktur. Andre tiltak er ikkje tillete.

§ 4.2 Særleg omsyn til landbruk, landskap, friluftsliv mm., jf. pbl § 11-8, 3. ledd, c) (H500)

Sona gjeld for område med særlege omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø med særleg interesse.

§ 4.2.1 Omsyn landbruk (H510)

Sona omfattar område med særskilde landbruksinteresser i pressområde. Landbruk skal ha særskilt vern innafor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor områda.

Jord og torv frå utbyggingsareal kan plasserast [her](#). Område som tek i mot jord- og torvmassar skal med utgangpunkt i markslagskarta for det aktuelle areala, ha minst same arealkvalitet som før anleggsarbeidet starta når arbeidet med massehandteringa er ferdig. Topplaget skal ha steinfri brunjord og eller mineraljord. Det skal såast til før anleggsarbeidet vert avslutta i området. Avrenning frå jordmassane skal hindrast med filterduk/torv, landbruksveg, jordvollar eller med fangedam o.l. Jordmassane må ikkje vera forureina.

§ 4.2.2 Omsyn friluftsliv (H530)

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

§ 4.2.3 Bevaring naturmiljø (H560)

Sona omfattar område med særskilte natur- eller viltverdiar og er vist på temakart som vedlegg til planen. Det skal takast særlege omsyn til naturmangfaldet ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innfor sona. Nye tiltak kan ikkje tillatast når dei kan kome i konflikt med naturmangfald av regional eller nasjonal verdi.

§ 4.2.4 Bevaring naturmiljø – gyteområde (H560)

Sona viser viktige gyte- og oppvekstområde for marin fisk.

Tiltak eller utslepp som kan vera til hinder for gytesuksess og/eller redusera områda sin kvalitet som oppvekstområde, bør så langt som råd unngåast. Søknader om tiltak/inngrep/utslepp på eller i nærleiken av felta, skal leggjast fram for fiskeridirektøren for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c.

§ 4.2.5 Bevaring kulturmiljø (H570)

Det er teke omsyn til kjente kulturminner og kulturmiljø ved lokalisering av nye arealformål. Det er lagt inn nokre kulturmiljø som omsynssone. Sona omfattar område med kulturminne- og miljø av særskilt verdi, og som skal ivaretakast for framtida. Nye tiltak vil normalt ikkje kunne godkjennast innfor sona utan særskilt handsaming.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innfor omsynssone kulturmiljø skal kulturhistoriske verdiar takast vare på og sikrast varig vern.

§ 4.2.6 Bandlagt kulturminne (H730) mellomalderkyrkjegard id 83830-4

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

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette kulturminnestyresmakt, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.

§ 4.4 Detaljeringsone

§ 4.4.1 Sone for vidareføring av reguleringsplan (H910)

Denne sona er nytta på alle nyare gjeldane reguleringsplanar som skal gjelde føre kommuneplanen. I kartet er desse planane merka med PlanID.