

Vedlegg 3



AUSTRHEIM KOMMUNE

Kommunedelplan Leirvåg, Litlås, Kaland, Fønnes

Føresegner og retningslinjer

Revidert 15.6 2010

Innleiing.....	2
Føresegner og retningslinjer.....	3
Byggjeområde plbl § 20-4 nr 1.....	3
Felles for alle byggjeområda.....	3
Bustadområde.....	4
Fritidshus Hytter.....	4
Naust og båthammer.....	5
Næringsområde.....	6
Offentlege område.....	7
Friområde.....	7
Område som skal regulerast samla med områderegulering.....	7
Landbruk natur og friluftsområde. Plbl 20 – 4 nr 2.....	8
Landbruksområde.....	8
LNF område - spreidd busetnad.....	8
Område som er, eller skal bandleggjast Pbl § 20 – 4. nr 4.....	9
Naturvernområde – fuglereservat.....	9
Område for varig verna kulturminne.....	10
Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag. Pbl § 20 – 4 nr 5.....	10
Område for fiske ferdsel natur og friluftsliv - FFNF.....	10
Område for natur og friluftsliv – NF.....	11
Kaste og låssetjingsplass.....	11

Innleiing.

Kommunedelplanen for Leirvåg, Litlås, Kaland og Fønnes er utarbeida med heimel i § 20 – 4 i plan og bygningslova av 1985.

Den formelle delen av kommunedelplanen omfattar

- Plankartet.
- Føresegner og retningslinjer..

Føresegner er rettsleg bindande og sett i rammer

Retningslinjer for kvart føremål er følgjer fortløpande etter føresegnene.

Retningslinjene er ikkje juridisk bindande og gjev ikkje heimel for vedtak, men presiserar kommunen sin politikk og ønskemål for utviklinga i planperioden. Innhaldet i retningslinjene skal leggjast til grunn for arealplanlegging og byggjesakshandsaming.

Føresegner og retningslinjer for ”kommunedelplan for Leirvåg, Litlås, Kaland, Fønnes” skal, der det eventuelt er avvik, gjelde framfor føresegner og retningslinjer i kommuneplanen.

Føresegner og retningslinjer

Byggjeområde plbl § 20-4 nr 1.

Felles for alle byggjeområda.

Føresegner plbl § 20-4 andre ledd

- I område avsett til byggjeområde kan arbeid og tiltak som nemnt plbl §§ 84 og 93, samt frådeling til slike føremål, ikkje finne stad før heile aktuelle område er regulert. (bokstav a)
- Som første fase i reguleringsarbeidet skal det utarbeidast ei skildring med tilhøyrande analyse av planområdet med tilknytning til omkringliggjande areal- natur og miljøanalyse. (bokstav d)
- Natur og miljøanalysen skal vere retningsgjevande for vidare planarbeid. Avvik frå tilrådinga i analysen skal grunnleggjast.
- Universell utforming skal leggjast til grunn ved utforming av arealplanar, og ved planlegging og prosjektering av uteanlegg og bygningar. Der universell utforming ikkje kan gjennomførast, skal avvik synleggjerast og grunnleggjast i planutgreiinga (bokstav d).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sin interesser skal leggjast til grunn for gjennomføring og utforming av plan og utbyggingstiltak av byggjeområde (bokstav d).
- Kulturminner. Det skal dokumenterast at nye tiltak ikkje skiplar verneverdige kulturminne og kulturmiljø. Ved utarbeiding av reguleringsplan gjeld undersøkingsplikta jf kulturminnelova § 9. For tiltak i sjø skal reguleringsssaka leggjast fram Sjøfartsmuseum for uttale.
- ROS - Risiko ved aktuell lokalisering og utbygging skal vere vurdert

Retningslinjer – alle byggjeområda.

- For regulerings- og byggeplanar skal kommunen sin mal for planframstilling følgjast.
- Før byggestart i område som krev kommunal medverknad til bygging og drift av offentleg infrastruktur, som veg, vatn, avløp, renovasjon, straum og telefon/data, skal det føreliggje utbyggingsavtale som regulerer samarbeidet.
- For byggjeområde kan kommunen sette krav om at utbygging skal skje i bestemt rekkefølge og at utbygging ikkje kan finne stad før tilhøyrande tekniske anlegg er etablert.
- Kva type infrastruktur som skal byggast og kva rekkefølge som eventuelt skal gjelde for utbygginga, skal fastsettast i reguleringsplanen
- Ved utforming av reguleringsplan og ved melding om tiltak etter plbl §93 skal krav om fagleg estetisk utforming etter plbl § 74 vektleggjast.
- Reguleringsplanen skal sikre god tilpassing mellom terreng bygning og andre anlegg.
- Det skal leggjast vekt på arealøkonomisering og gode miljøvenlege løysingar.
- Landskapsformer og samanhengande naturområde skal takast vare på. Viktige samanhengande naturområde og strandsonar skal sikrast for ålmenta.
- Byggjeområde skal knytast til kommunalt, eller ha felles vass- og avløpssystem.

- I byggeområde skal bekker og bekkeløp med heilårs vassføring haldast opne. Bekkeløp og tilstøytande område skal tilstellast som natur/parkelement i området. Tryggleikssyn skal vere ivaretekne.
- Tilrettelegging for bruk av alternative energiformer samt utnytting av overskotsenergi frå Mongstad skal vurderast i alle nye planar og utbyggingstiltak på næringsområda og offentlege område i planområdet.

Bustadområde

Føresegner – bustadområde plbl § 20-4.

Felles føresegner for byggeområde med tillegg av:
plbl § 20-4 andre ledd d.

- I bustadområda skal det sikrast nødvendig areal til fellesområde og leikeplassar. Minsteareal for leikeplass er sett til min 25 m² pr bustadeining. Kvalitet og form på leikeareal skal vere i samsvar med ”Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegginga”
- Ved regulering av nye bustadfelt kan kommunen sette krav om at leikeplassar skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve til bustaden vert gjeve.
- Strandareal i bustadområde skal regulerast til friluftsområde.
- Strandsona i bustadområda skal sikrast for ålmenta.
- Mellom tomt og sjø skal det liggje att eit urørt område med stor nok breidde til å sikre gjennomgåande ferdsel langs stranda.
- Unntaksvis kan ferdsel sikrast med opparbeidde gangveggar. Der dette er tilfelle skal gangveg vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for tilgrensande hus.
- Tiltak i funksjonell strandsone skal sikre allmenn tilgang fram til og langs sjøen. Biologisk mangfald, landskap og kulturminner skal takast vare på
- Dersom funksjonell strandsone ikkje er fastsett, skal strandområdet ha ei minstebreidde på 50 m.

Retningslinjer for bustadområde.

Felles retningslinjer for byggeområde med tillegg av følgjande pkt:

- Leikeplassar skal liggje sentralt i området.
- Tilrettelegging for etablering av mindre verksemder som kan liggje i tilknytning til bustadområde, skal inngå som fast vurderingspunkt i samband med regulering og planlegging av bustadområde.

Fritidshus Hytter.

Føresegner – fritidshus - hytter plbl § 20-4 andre ledd nr 1.

Felles føresegner for byggeområde gjeld med tillegg av følgjande:
plbl § 20-4 andre ledd b.

- Fritidseigedomar må ikkje førast opp i meir enn ein etasje med mønt loft og skal ikkje ha større bebyggt areal enn 100 m².
- Naturareal i område for fritidsbusetnad skal regulerast til friluftsføremål.

- Strandareal i område for fritidshus skal ha stor nok breidde til at det er mogeleg å opphalde seg der, og å gå langs stranda gjennom heile området, utan at slik ferdsel vert til sjenanse for private fritidseigedomar.
- Tilkomstvegar og stiar ned til og langs stranda skal vere opne for ålmenn gangtrafikk.
- Ned mot friluftsområdet(strandarealet), skal private tomtar tilstellast og eventuelt avgrensast slik at det opne natur/ferdsleområdet framstår som innbydande og offentleg tilgjengeleg.
- Det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturlandskapet og leggjast vekt på skånsame terrenginngrep.
- Bygningane si utforming og plassering skal tilpassast terrenget og landskap.
- Tiltak i funksjonell strandsone skal sikre allmenn tilgang fram til og langs sjøen. Biologisk mangfald, landskap og kulturminner skal takast vare på
- Dersom funksjonell strandsone ikkje er fastsett, skal strandområdet ha ei minstebreidde på 50 m.

Retningslinjer for fritidshus - hytter.

Felles retningslinjer for byggjeområde med tilegg av følgjande pkt:

- Det kan ikkje setjast opp gjerde eller andre fysiske stengsle rundt hytteparsellar.
- For hytteområde i tilknytning til eksisterande busetnad kan det gjennom bygge/reguleringsplan leggjast til rette for at hyttene skal kunne omgjeras til heilårsbustader.
- For å redusere terrenginngrepa bør hyttefeltet planleggjast med felles parkeringsplassar og gangsti fram til kvar hytte.

Naust og båthamner.

Føresegner

Felles føresegner for byggjeområde med tilegg av følgjande pkt:
plbl § 20-4 andre ledd b.

- I naustområde kan det byggjast naust, bryggjer, båtopptrekk opplagsplass for båt m.m og leggjast ut flytebryggjer.
- Utforming av naust skal vere i samsvar med kommunen sine retningslinjer.
- Maks storleik, - bruksareal, av naust er 40m².
- Naustområda skal vere opne for ålmenta og alt areal utanfor veggliv av naust, inkludert opparbeidde bryggjer, skal vere opne og kunne ferdast på av alle.
- Alle tiltak i sjø krev løyve frå hamnestyremaktene, jf Lov om havner og farvann av 8. juni 1984 nr 51 § 18 andre ledd.
- For tiltak i sjø gjeld undersøkingsplikta etter lov om marine kulturminner.

Retningslinjer for naust.

Felles retningslinjer for byggjeområde med tilegg av følgjande pkt:

- Omfang/storleik av naustområdet skal vere avgrensa til å dekkje lokalt behov.
- Talet på naust i eit område vert avgrensa av storleik på avsett areal og ikkje etter antal ønskjer.
- Naust og sjøhus bør i størst mogeleg grad vere fellesbygg.
- Nye naustområde skal søkjast utbygt med så god kvalitet som mogeleg, felst mogeleg av kriteria for tilgang til sjø må vere oppfylte.

- I naustområde skal det ikkje delast frå nye nausttomtar. Etter området er planlagt kan sjølve naustbygningen frådelaast med eige bnr/feste nr, (frådeling gjeld ikkje naust tilhøyrande gardsbruk)
- Naust skal ha rektangulær form, og vere på 1 etg.
- Naust skal ikkje byggast eller innreist med sikte på å nyttast til varig opphald eller som overnattingsstad
- Garnloft skal ikkje ha måleverdig (NS 3940) areal,
- Garnloft kan ha tett golv og enkel innreiing
- Søkjar skal saman med søknaden leggja ved ei framstilling som syner korleis dei ulike bygningsdelane er oppbygd, det skal og påførast dimensjonar på materialvalga:
 - -fylling/ golvkonstruksjon, -yttervegg/ ringmur, -vindaug, dører, type, storleik og plassering, -golvskilje mot garnloft, -yttertak og –evt. innvendig skiljevegg
- Naust kan ha vindaug i gavl, med begrensa areal som er tilpassa storleiken på naustet
- Mindre vindaug med breidde større enn høgde, kan godkjennast på langsida
- Naust kan ikkje ha altan, utkraging/ terrasse
- Naust skal plasserast i grupper for å få ei optimal arealutnytting
- Materialbruk, utsjånad og fargebruk skal tilpassast omgjevnadane, ikkje spesielt skarpe eller skjemmaende farger
- Materialbruk, tradisjonelle byggjematerialer, veggjar i mur eller tre, takteking av skifer, plater eller takstein.
- Naust skal ha saltak med ein takvinkel på mellom 35 og 45 grader.
- Mønehøgde skal vera under 5m frå normalt høgvatn (NGO – nullpunkt landkart) eller terrengnivå rundt bygning.
- Areal av vindaug, dagslysflata skal ikkje overstige 3% av hovudplanet sitt bruksareal.(T-BRA)

Næringsområde.

Føresegner.

Fellesføresegner for byggjeområda gjeld. Med tillegg av følgjande plankrav.

- Industriområde N01 (Statoil Mongstad) kan ikkje nyttast til tiltak som utvidar området omfatta av storulukkegrensa.
- Næringsområda innafor storulukkegrensa kan ikkje nyttast tiletbleringar med hovudformål å tiltrekke seg mest mogeleg alment publikum.
- Industriområde N05, N43, N 41 og N40 kan nyttast til industri som har lågt farepotensiale og låg miljøbelastning i form av ureining og støy.
- Utbygging i Område N 41 skal skje vestover frå Mongstadkrysset.
- Område N40 skal regulerast saman med tilgrensande industriområde i Lindås kommune.
- Utbetring av Keilevegen skal inngå i reguleringsplan og samordnast med utbygging av områda N40 og N41. Langs Keilevegen skal det leggjast gang/sykkelveg.
- Område N42 skal nyttast til tiltak og arbeidsplassar av type kontor, undervisning , forskning og kulturbygg,
- Gjennom område N41 og N42 skal det regulerast offentleg gang/sykkelveg frå Keilesundet til Mongstadkrysset.
- Område N42 skal ha gangvegsamband til busetnaden på Kaland.
- I område N 42 skal det leggjast til rette for offentleg transport.

Retningslinjer for næringsområda.

Felles retningslinjer for byggjeområda gjeld.

Offentlege område.

Føresegner

Føremålet er byggjeområde for offentleg tenesteyting som skule, barnehage gravplass, kommunaltekniske anlegg og liknande

Friområde.

Føresegner.

- Tiltak og inngrep som kjem i konflikt med natur og friluftsliv vert ikkje tillete .
- Mindre tiltak, retta mot ålmenn bruk kan tillatast etter søknad.

Retningslinjer.

- Tiltak skal tilpassast terreng utan at det medfører fyllings- og skjæringshøgder på over 0,5 m i høve til eksisterande terreng.
- Opparbeidinga skal utførast med tilpassa maskinelt utstyr.
- Opparbeiding med utstyr som krev tilbakeføring av anleggsvegar for å komme tilbake til godkjent anleggsstorleik vert ikkje tillete.

Område som skal regulerast samla med områderegulering

Nordre Fønnesvågen.

Føresegner.

Før ny utbygging skal det gjennomførast områderegulering. Reguleringsplanen skal vise avgrensa arealføremål og trafikksystem (kjøre- og gangvegar) og gje retningslinjer for utbygginga og for kva deler av området som må planleggjast samla.

Retningslinjer.

- Til grunn for planen skal liggje ein stad- og arealanalyse som mellom anna skal få fram og vise:
 - Areal som kan byggjast på.
 - Areal som det ikkje bør byggjast på.
 - framføring av nødvendige arealkorridorar for framtidig trafikktrygt vegmønster, og kommunaltekniske anlegg.

Landbruk natur og friluftsområde. Plbl 20 – 4 nr 2.

Landbruksområde

Føresegner LNF område plbl § 20-4 andre ledd

- Føremålet er landsbruks-, natur- og friluftsområde der tiltak i samband med stadbunden næring er tillate.
- På fråskilt bebygd bustadtomt, kan mindre tiltak som er ein naturleg del av tunet tillatast. utanfor 100 metersbeltet langs sjøen..
- Naust tilhøyrande gardsbruk skal ha status LNF område og skal ikkje delast frå hovudbruket.

Retningslinjer LNF område.

- Nytt våningshus hus nr 2 på ein landbrukseigedom skal plasserast som ein del av tunskipnaden og tilpassast dei eksisterande bygningane i tunet.
- Frådeling/deling utan endring av føremål vert ikkje tillete, med mindre det er grunngjeve ut frå omsyn til landbruk, natur eller friluftsføremål.
- I områda gjeld generelt byggjeforbod og delingsforbod for alle tiltak som ikkje har tilknytning til stadbunden næring. Herunder oppsetting av gjerde, eller andre former for skilt, stengsle og liknande som hindrar eller tek sikte på å redusere fri ferdsle.
- I område, avgrensa av 100 meters beltet jf. PLBL § 17 – 2, med tillegg av landareal som fell utanfor denne grensa, på ubebygde øyar, vil kommunen handheve ei spesiell restriktiv linje mot dispensasjonar frå vedteken arealbruk og mot frådelingar utan endring av arealføremål.
- Ved konsesjonspliktig eigedomsoverdraging i LNF område utan samstundes endring av arealføremål, vil kommunen gjennom konsesjonsvilkåra sikre at ålmenta sin rett til fri ferdsle etter friluftsløva ikkje vert redusert.

LNF område - spreidd busetnad..

Føresegner for LNF- område der spreidd busetnad kan tillatast. Plbl § 20-4 andre ledd.

- I områda er det høve til å byggje bustadhus, -einebustader, som spreidd busetnad. Utbygginga i kvart område skal ikkje overstige antal hus påført plankartet, i planperioden.
- Før frådeling skal det liggje føre samtykke frå landbruks- og viltstyresmakter.
- Langs stranda skal det fastsettast ei funksjonell strandline som ivaretek natur og miljøverdiar langs stranda. Området skal ha kategori LNF –område. *(uaktuelt for dette området ingen spreiddbusetnad ned mot strand)*
- Området skal ha stor nok breidde til at det er mogeleg opphalde seg der, og å gå langs stranda gjennom heile området, utan at slik ferdsel vert til sjenanse for private bustad-, og/eller fritidseigedomar.

- Friluftsområdet skal vere ope og tilgjengeleg for ålmenn ferdsel.
- Tilkomstvegar og stiar ned til strandarealet skal vere opne for ålmenn gangtrafikk.
- Dersom funksjonell strandsone ikkje er fastsett, skal strandområdet ha ei minstebreidde på 100 m.
- Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord.
- Frådelingar eller byggjeløyve må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun
- Det skal ikkje delast frå tomt nærare driftsbygning i landbruket enn 100 m. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt eller støyplager.
- Alle søknadsppliktige tiltak i LNF område skal sendast kulturvernmyndet for vurdering etter kulturminneloven.
- Ved frådelingar til spreidd busetnad skal retningslinene i kommunen sin trafikksikringsplan leggjast til grunn.
- Plassering og utforming av hus skal tilpassast terreng og landskap.
- Markerte terrengformasjonar eller terrengetoppar skal ikkje inngå i tomteareal, eller nedbyggjast.
- Område som er brukt til, eller kan vere godt eigna til fellesaktivitetar turområde, leikeplassar, badeplassar, båt og naustområde o.l skal ikkje inngå i tomteareal eller nedbyggjast.
- Det skal ikkje byggjast på ein måte som splittar opp eller trengjer inn i samanhengande innmarksbeite.

Retningslinjer for LNF - område der spreidd busetnad kan tillatast

- Ved plassering av ny busetnad skal det takast landskapsomsyn for å hindre fragmentering av landskapet. Det inneber som hovudregel at ny busetnad bør plasserast i tilknytning til eksisterande busetnad/tun i LNF områda.
- Busetnaden skal ha ein form, tomtestorleik og plassering som harmonerer med det eksisterande landskapet.
- Det skal takast omsyn til dyrka jord, landskapsformer, vegetasjon og noverande og framtidige ferdselsvegar i grenda. Langs ferskvatn skal natur og miljøverdiar samt rett til fri ferdsle, sikrast etter same prinsipp som for strandareal mot sjø.
- Tomtar og tilkomstvegar til desse, skal i størst mogeleg grad leggjast utanfor dyrka mark.
- Tomtar og bygningar skal ikkje plasserast slik at andre eksisterande bustader misser verdfull utsikt.
- Eksisterande tomtar skal skjermast mot sjenerande innsyn.

Område som er, eller skal bandleggjast Pbl § 20 – 4. nr 4.

Naturvernområde – fuglereservat

Føresegner.

- I områda er det forbod mot alle typar inngrep.
- I områda fuglereservat, er all ferdsel er forbode i sumarhalvåret frå 15 april til 1 august i ei 50 m brei sone rundt.

Område for varig verna kulturminne.

Føresegner.

- I områda er det forbod mot alle typar inngrep.
- Alle søknader om tiltak nærare området enn 50 m skal sendast kulturvernmyndet til uttale.

Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag. Pbl § 20 – 4 nr 5.

Felles -føresegner.

- Plan og bygningslova gjeld i alle føremålsbestemte område i sjø
- Alle søknads- og meldepliktige tiltak i sjø skal godkjennast etter farvannsloven. For tiltak i sjø gjeld undersøkingsplikta etter lov om marine kulturminner. Bergen sjøfartsmuseum (fylkeskommunen) skal ha tilsendt og gje uttale til planar og søknader om tiltak som medfører varige endringar i sjøbotn. (42,69)
- Vurdering av marine kulturminner skal gjerast i samband med detapljplanlegging av tiltak.

Retningslinjer.

- Uttak av skjelsand. - Innanfor sjøområda vil kommunen gå i mot søknader om grabbing av skjelsand i planperioden.
- Ferdsle. - I heile området er det ikkje høve til å sette i verk tiltak som hindrar den frie ferdsla eller tradisjonelt fiske.

Område for fiske ferdsel natur og friluftsliv - FFNF

Felles -føresegner.

- I områda må ikkje gjennomførast tiltak som er til hinder for nokon føremåla som inngår i fellesføremålet
- Plan og bygningslova gjeld i alle føremålsbestemte område i sjø
- Alle søknads- og meldepliktige tiltak i sjø skal godkjennast etter farvannsloven. For tiltak i sjø gjeld undersøkingsplikta etter lov om marine kulturminner. Bergen sjøfartsmuseum (fylkeskommunen) skal ha tilsendt og gje uttale til planar og søknader om tiltak som medfører varige endringar i sjøbotn.
- Vurdering av marine kulturminner skal gjerast i samband med detapljplanlegging av tiltak.

Område for natur og friluftsliv – NF.

Føresegn

- Tiltak og inngrep som kjem i konflikt med natur og friluftsliv vert ikkje tillete.

Kaste og låssetjingsplass

Føresegn.

- Tiltak som er i strid med føremålet krev dispensasjon frå kommuneplanen.
- Fiskeristyresmaktene skal vere høyringsinstans for etablering/utviding av fysiske tiltak i desse områda.

Retningslinjer.

Arealbruk i desse områda er sete for næringsmessig fiske tilknyta kasting og låssetjing.