



27.11.2017

# Kommuneplanens arealdel 2017- 2027

Føresegner



SAMNANGER KOMMUNE

# Innholdsfortegnelse

Generelle føresegner.....	3
1. Plankrav.....	3
2. Rekkjefølgjekrav.....	4
3. Unntak frå rekkjefølgjekrav og krav om reguleringsplan.....	4
4. Dokumentasjon ved tiltak.....	4
5. Utbyggingsavtalar.....	5
6. Krav til parkering.....	6
7. Veg og samferdsle.....	7
8. Teknisk infrastruktur.....	7
9. Vatn og avlaup.....	8
10. Støy.....	9
11. Born og unges interesser.....	9
12. Estetikk, landskap og grønstruktur.....	9
13. Byggjegrænse langs sjø og vassdrag.....	10
14. Kulturminne og kulturmiljø.....	10
Bygg og anlegg, pbl. § 11-7 nr. 1.....	11
15. Bustader.....	11
16. Fritidsbustader.....	13
17. Sentrumsføremål.....	14
18. Offentleg, eller privat tenesteyting.....	15
19. Fritids og turistføremål.....	16
20. Næring.....	17
21. Idrettsanlegg.....	18
22. Naustområde – andre typar bygningar og anlegg.....	19
23. Vasskraft – andre typar bygningar og anlegg.....	21
24. Grav- og urnelund.....	21
25. Strandpromenade – kombinert byggje og anleggsføremål.....	21
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Pbl. § 11-7 nr. 2. ....	21
26. Veg.....	21
27. Parkering.....	21
28. Hamn.....	22
Landbruks-, natur- og friluftsområde pbl. 11-7 nr.5.....	23
29. Fellesføresegner.....	23
30. Landbruks-, natur og friluftsområde.....	23

31.	Landbruks-, natur og friluftsområde der spreidd bustadbygging er tillate.....	24
	Bruk og vern av sjø og vassdrag m/ tilhøyrande strandsone pbl. § 11-7. nr. 6 .....	26
32.	Ferdslø .....	26
33.	Småbåthamn.....	26
	Framtidig småbåthamn .....	26
34.	Naturområde og friluftsområde (NF og F).....	27
35.	Fiskeområde (FI) .....	27
36.	Akvakultur (A) .....	28
	Eksisterande anlegg.....	28
	Framtidige anlegg.....	28
	<i>Omsynssoner - pbl. § 11-12 .....</i>	<i>29</i>
37.	Gjennomføringssoner.....	29
38.	Detaljeringssoner .....	31
39.	Faresone .....	31
40.	Sone med særlege omsyn til bevaring av kulturmiljø.....	32
41.	Bandleggingssone.....	32

Planforslag

# Generelle føresegner

## 1. Plankrav

- 1.1. Det er synt gjennomføringsoner for byggjeområde med krav om reguleringsplan. I byggeområde med gjennomføringssoner (H810\_01-H810\_36) kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før det er utarbeidd reguleringsplan.  
*Heimel: pbl. § 11-9, nr. 1.*
- 1.2. I uregulerte og områderegulerte område vil tiltak over 1000m<sup>2</sup> BRA, løyse ut krav om detaljregulering.  
*Heimel: pbl. § 11-9, nr 1.*
- 1.3. I byggjeområde utan plankrav etter 1.1 er det tillate å fortette med inntil 3 einingar før det må utarbeidast reguleringsplan.  
*Heimel: pbl. § 11-9, nr 1.*
- 1.4. Ved etablering eller utviding av småbåthamn med meir enn 8 båt plassar er det krav om detaljregulering.  
*Heimel pbl. § 11-9, nr. 1, jf. § 12-1, 3. ledd.*
- 1.5. Kommunen kan krevja detaljregulering for tiltak som er i samsvar med arealføremål og reguleringsplan om:
- a) Tiltaket er til hinder for framtidig og heilskapleg regulering og utbygging.
  - b) Uteoppfallsareal er mindre eigna p.g.a. støy, skugge m.m.
  - c) Tiltaket fører til vesentleg endring av eksisterande terreng, landskap eller byggeskikk.
- Heimel: pbl. §§ 11-9, nr.1 og 12-1, 3. ledd.*
- 1.6. Alle reguleringsplanar skal utarbeidast av fagkunnig personell, etter Samnanger kommune sin planmal.  
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.8.*
- 1.7. Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillate i sentrumsområde. Det kan likevel tillatast regulert ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m<sup>2</sup> samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter. Det kan også tillatast regulert ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. Om nytt bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m<sup>2</sup> skal det utarbeidast handelsanalyse. Om samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m<sup>2</sup> skal det vurderast handelsanalyse  
*Heimel §11-9, nr. 5 og 8*

## **2. Rekkjefølgjekrav**

- 2.1. Byggeområde for bustad med gjennomføringszone som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før det er regulert samleveg fram til hovudvegnettet.  
*Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4*
- 2.2. Byggeområde for bustad med gjennomføringszone som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før det er regulert fortau, eller gang- og sykkelveg fram til kollektivhaldeplass.  
*Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4*
- 2.3. Det skal teiknast utbyggingsavtale om istandsetting av infrastruktur før byggeområde for bustad med gjennomføringszone kan byggjast ut.  
*Heimel: pbl. §11-9 nr. 2.*
- 2.4. Detalj- og områderegulering skal sikra at bustader ikkje vert tekne i bruk før leikeplassar og fellesareal er ferdig opparbeidd, og ferdigstilt med leikeapparat og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet.  
*Heimel: pbl. §11-9 nr. 4.*

## **3. Unntak frå rekkjefølgjekrav og krav om reguleringsplan**

- 3.1. På bygd eigeendom kan følgjande tiltak tillatast:
  - a) Tiltak etter pbl § 20-3, jf. 20-1, 1.ledd, bokstav c, f og i.
  - b) Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-4, a,b,c og e
  - c) Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-5.
  - d) Vass- og kloakkanlegg.
  - e) Næringsbygg over 1000m<sup>2</sup> BRA i områdereguleringsplan for Rolvsvåg industriområde løysar ikkje ut krav om detaljreguleringsplan.  
*Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 1 og 4*

## **4. Dokumentasjon ved tiltak**

- 4.1. I område utan krav om regulering skal det ved søknad om oppføring av nye bustadeiningar dokumenterast at ROS (støy, flaum, steinsprang, brann o.l.), barn og unges interesser, uteopphaldsareal, naturmangfald og kulturminne er ivareteke.  
*Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 3-7.*
- 4.2. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1 skal det leggjast ved utomhusplan som viser korleis uteopphaldsareala følgjer kvalitetskrav som plassering av parkeringsareal eller garasje, nabobygg, murar, trapper og gjerde.  
*Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 5-6.*

- 4.3. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1 skal det leggjast ved naudsynte snitt, profilar eller illustrasjonar som saman viser eksisterande terreng og endring av terreng, og korleis eksisterande terreng og landskap blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå. Snitt, profilar og illustrasjonar skal innehalda eksisterande bygg.  
*Heimel: pbl. §§ 11-9, nr 3-7.*
- 4.4. Om tiltak med heimel i reguleringsplan etter pbl. § 12-11 ikkje er sett i gang 10 år etter at planen er vedteken, skal kommunen før vedtak om byggeløyve sjå til at planen er i samsvar med dagens krav. Tiltakshavar er ansvarleg for å skaffa opplysingar og dokumentasjon for kommunen si vurdering.  
*Heimel: pbl. § 12-4, 5. ledd.*
- 4.5. Det skal gjerast greie for avfallshandtering i byggesøknader og reguleringsplanar.  
*Heimel: pbl. § 11-9, nr. 3*
- 4.6. Ved regulering av nye bustad og fritidsbustadområde skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan.  
*Heimel: pbl. § 11-9, nr. 3*

## **5. Utbyggingsavtalar**

- 5.1. Ved utarbeiding av utbyggingsavtalar skal til ei kvar tid gjeldande retningsliner for utbyggingsavtalar og supplerande prinsippvedtak leggjast til grunn.  
*Heimel: pbl. §11-9, nr. 2.*

## 6. Krav til parkering

### 6.1. Minstekrav til parkeringsplassar:

*Ved utrekning av tal på parkeringsplassar skal det alltid rundast opp til næraste heile parkeringsplass.*

	P-plassar pr:	Fortetting utan reguleringsplan		Etter reguleringsplan	
		Min	Maks.	Min	Maks.
Bustader/rekkjehus med 3 eller færre bustadeiningar	Brukseining	2	3	1,5	3
Bustader/rekkjehus med meir enn 3 bustadeiningar	Brukseining			1,2	2
Bustadeiningar under 65m <sup>2</sup>	Brukseining	0,8	1,2	0,8	1,2
Fritidsbustad	Brukseining	1	3	0,8	2
Naust	Brukseining	1	1	0,8	1,2
Fellesnaust	Brukar	0,2	0,5	0,1	1
Småbåthamn	Båtplass	0,5	1	0,4	0,7
Arbeidsplass og besøksintensiv næring (handel, forretning og kontor)	100m <sup>2</sup>	3	3,5	2,5	3,7
Arealkrevjande næring (td. industri og verkstad)	100m <sup>2</sup>	1	1,5	1	1,5
Lager	100m <sup>2</sup>	0,4	0,6	0,2	0,8
Serveringsstader, bensinstasjon og overnatting	100m <sup>2</sup>	1,4	1,6	1,2	2
Helseintitusjonar, skule og barnehage.	Årsverk	0,5	1	0,5	1
Idrettsanlegg og forsamlingslokale	Brukar	0,3	0,6	0,2	1

*Heimel: pbl. § 11-9 nr.5.*

- 6.2. Minimum- maksimumkrav til parkering kan fråvikast om tilfredsstillande parkeringsløysing vert synt i mobilitetsplan.

*Heimel: pbl. § 11-9 nr.5.*

- 6.3. Minste areal per parkeringsplass er 18m<sup>2</sup> og minste avsett areal per parkeringsplass for rørslehemma er 25m<sup>2</sup>.

*Heimel: pbl. § 11-9 nr.5.*

- 6.4. Ved meir enn fire parkeringsplassar skal minst 5% av parkeringsplassane reserverast for rørslehemma (runda oppover til næraste heile parkeringsplass). Ved mindre enn fire parkeringsplassar skal minst ein plass utformast som for rørslehemma.

*Heimel: pbl. § 11-9 nr.5.*

## **7. Veg og samferdsle**

- 7.1. Til ei kvar tid gjeldande rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser på riks- og fylkesvegar i Hordaland skal leggjast til grunn for all utbygging.  
*Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3 og 5.*
- 7.2. Byggjegrænse mot kommunal veg er 7 meter frå midtline.  
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.5.*
- 7.3. Byggjegrænse mot gang- og sykkelveg er 2 meter frå midtline.  
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.5.*
- 7.4. Ved søknad om utvida bruk av avkøyrslar mot kommunal veg skal det vurderast fellesløysingar. Eksisterande tilkomstvegar skal nyttast der det er mogleg. Om det vert etablert ny tilkomst, skal den opphavleg farlege/potensielt farlege avkøyrsla sanerast.  
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.3.*

## **8. Teknisk infrastruktur**

- 8.1. Nye og større utvidingar av kabel- og leidningsnett i byggeområde skal leggjast i grunnen.  
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.6.*
- 8.2. Kraft og teleliner skal om mogleg leggjast i jordkabel i samband med bygge- og anleggstiltak.  
*Heimel: pbl. § 11-9 nr.6.*
- 8.3. Byggjegrænse rundt alle nettstasjonar er 5 meter.  
*Heimel: pbl § 11-9 nr. 5.*



## 9. Vatn og avlaup

- 9.1. Før frådelling eller endring av eigedom til bustadføremaal eller fritidsbustadføremaal skal det sikrast at godkjend avløpsløysing kan etablerast, jf. pbl § 27-2 første ledd og forureiningsforskrifta §§ 12-7 – 12-13.

Reinseløysinga skal tilpassast resipienten ut i frå ei vurdering etter naturmangfaldlova §§7-12.

*Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.*

- 9.2. I alle område utan krav om reguleringsplan skal det ved søknad om ny bueining gjerast ei vurdering for avløp etter pbl § 27-2 andre ledd.

Dersom anlegget etter denne vurderinga ikkje kan koplast på kommunalt anlegg kan følgjande alternative løysingar vurderast:

Bustader		Fritidsbustader	
Svartvatn	Gråvatn	Svartvatn	Gråvatn
Infiltrasjonsanlegg		Infiltrasjonsanlegg	
Minireinseanlegg			
Tett tank	Infiltrasjon/Gråvass-reinseanlegg	Tett tank	Infiltrasjon/Gråvass-reinseanlegg
Biologisk avløpsfritt toalett		Biologisk avløpsfritt toalett	
		Forbrenningstolett	
Slamavskiljar til sjø		Slamavskiljar til sjø	

Reinseløysinga skal tilpassast resipienten ut i frå ei vurdering etter naturmangfaldlova §§7-12.

*Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.*

- 9.3. Tiltak som skal knytast til offentleg vatn- og avlaupsanlegg skal ha godkjent rammeplan for vatn- og avlaup. Det skal dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, og avlaupsanlegga skal tilfredsstille statlege og kommunale krav til bortleiing og reinsing.

*Heimel: pbl. § 11-9 nr.3.*

- 9.4. Utbygging av vatn- og avlaupsnett skal utførast etter til ein kvar tid gjeldande VA-norm for Samnanger kommune.

*Heimel: pbl. § 11-9 nr.3.*

- 9.5. Reguleringsplanar skal ha ein plan for handtering av overvatn og flaum. Om plan for flaum og overvatn ikkje er løyst i reguleringsplan, skal plan for overvatn og flaum løysast i byggesøknad.

*Heimel: pbl. § 11-9 nr.3.*

- 9.6. Driftsansvar for overvassanlegg skal avklarast før utbygging for å sikra naudsynt vedlikehald.

*Heimel: pbl. § 11-9 nr.3.*

## 10. Støy

- 10.1. Til ei kvar tid gjeldande statleg retningsline for handsaming av støy i arealplanlegginga skal gjelde for all utbygging.

*Heimel: pbl. § 11-9 nr.3.*

- 10.2. Om det ved ROS-vurdering av tiltak vert avdekt støyproblematikk skal det utarbeidast støysonekart i tråd med statleg retningsline, med følgjande inndeling og restriksjonar:

Raud støysone	Gul støysone
I raud støysone skal det ikkje etablerast nye bygningar med støyfølsamt bruksføremål.	I gul støysone kan bygningar med støyfølsamt tillatast om avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støytilhøve.

*Heimel: pbl. § 11-9 nr.6.*

## 11. Born og unges interesser

- 11.1. Til ein kvar tid gjeldande statlege, regionale og kommunale retningsliner for sikring av born og unges interesser i planlegginga skal leggjast til grunn for alle byggjetiltak og reguleringsplanar.

*Heimel: pbl. §1-1*

- 11.2. Om areal som er i bruk av born og unge skal kunne takast i bruk skal det i nærområdet sikrast erstatningsareal med minst like gode kvalitetar. Erstatningsarealet skal ha trygg tilkomst, tilsvarande storleik og kunne nyttast til same bruk.

*Heimel: pbl. §§1-1 og 11-9 nr. 5 og 6*

## 12. Estetikk, landskap og grønstruktur

- 12.1. Byggjehøgder, fyllingar og skjeringar skal tilpassast landskapet. Tiltak skal i hovudsak ikkje bryte horisontlinar, eller på annan måte bidra til vesentleg fjernverknad. Ved vesentleg konflikt med landskapet skal omsyn til landskap gå føre omsyn til utbygging.

*Heimel: pbl. § 11-9 nr.6*

- 12.2. Murar, fyllingar og skjeringar som er høgare enn 2 meter og lengde over 10 meter er rekna som vesentlege terrenginngrep.

*Heimel: pbl. § 11-9 nr.6*

- 12.3. Stiar skal sikrast for allmenn ferdsle og ikkje byggjast ned. Omlegging med minst tilsvarande funksjon og kvalitet kan tillatast.

*Heimel: PBL §11-9 nr. 6.*

### **13. Byggjegrænse langs sjø og vassdrag.**

- 13.1. Funksjonell strandsone er byggjegrænse mot sjø der ikkje anna byggjegrænse mot sjø er sett i arealformålet.  
*Heimel: pbl. §§ 1-8, og 11-9 nr. 5.*
- 13.2. Tiltak langs vassdrag kan ikkje byggjast ut i område potensielt utsett for flaum og erosjon. Der det ikkje ligg føre utgreiing av flaum og erosjonfare, gjeld generelle byggjegrænser jamfør pkt. 13.4.  
*Heimel: pbl. §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 11-11 nr.5*
- 13.3. Tiltak langs vassdrag kan ikkje byggjast ut før det ligg føre fagkunnig vurdering av natur-, kultur-, friluft- og verneverdiar. I område kor det ikkje ligg føre slik vurdering, gjeld generelle byggjegrænser jamfør pkt. 13.4.  
*Heimel: pbl. §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 11-11 nr.5*
- 13.4. Byggjegrænse mot vatn, elvar og vassdrag er 50 meter med oppstraums nedslagsfelt større enn 20 km<sup>2</sup>.  
Byggjegrænse mot vatn, elvar og vassdrag er 20 meter med oppstraums nedslagsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup>.  
Byggjegrænse langs mindre bekker utan dokumenterte natur- eller ålmenne interesser som renn gjennom etablert/regulert busetnad i byggjeområde er 5 meter.  
Annen byggjegrænse fastsatt i kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan gjeld framfor byggjegrænser etter pkt. 13.4.  
*Heimel: pbl. §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 11-11 nr.5*
- 13.5. Tiltak langs vatn, elvar, vassdrag og bekkar skal ikkje plasserast slik at kantvegetasjon vert råka.  
*Heimel: pbl. §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 11-11 nr.5*
- 13.6. Ved plassering av tiltak ved sjø må det takast omsyn til forventa auke i ekstremvær. Tiltak må plasserast på ein slik måte at stormflo med god margin ikkje kan nå innvendig planeringshøgde.  
*Heimel: pbl. §§ 4-3 og 11-9 nr 6.*

### **14. Kulturminne og kulturmiljø**

- 14.1. Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturmiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak.  
*Heimel: pbl. 11-9 nr.7.*
- 14.2. Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressurs og verta sett i stand.  
*Heimel: pbl. 11-9 nr.7.*

# Bygg og anlegg, pbl. § 11-7 nr. 1

## 15. Bustader

15.1. Føremålet er byggeområde for bustader med tilhørende teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal.  
*Heimel: pbl. §11-7 nr. 1.*

15.2. Bustadområder som har krav om reguleringsplan, er tillate med fortetting eller kor godkjent reguleringsplan skal fortsatt gjelde er synt i påfølgjande tabell:

Plankart id:	Områdenamn:	Status:	Gjennomførings-/ detaljeringszone:
B01	Rolvsvåg	Fortetting	-
B02	Sagen	Fortetting	-
B03	Lindane	Fortetting	-
B04	Reistadliane aust	Fortetting	-
B05	Reistadstølen	Fortetting	-
B06	Erikajordet	Krav om reguleringsplan	H810_01
B07	Reistad	Krav om reguleringsplan	H810_02
B08	Brendahaugen	Fortetting	-
B09	Storhaugen	Fortetting/Vidareføring av reguleringsplan	-/H910_09
B10	Klubben	Vidareføring av reguleringsplan	H910_02
B11	Rødne	Krav om reguleringsplan	H810_03
B12	Høgskolten	Krav om reguleringsplan	H810_04
B13	Lauvskar	Fortetting	-
B14	Bjelkavik	Krav om reguleringsplan	H810_05
B15	Helgatona 2	Krav om reguleringsplan	H810_06
B16	Lønnebakken	Fortetting	-
B17	Gjerde-Steinsland	Fortetting	-
B18	Myra	Krav om reguleringsplan	H810_07
B20	Haga	Fortetting	-
B21	Hagabotnane	Krav om reguleringsplan	H810_09
B22	Indre-Tysse	Fortetting	-
B23	Ytre-Tysse	Vidareføring av reguleringsplan	H910_03
B24	Nordnes	Fortetting/Vidareføring av reguleringsplan	-/H910_03
B25	Barmen	Krav om reguleringsplan	H810_10

*Heimel: PBL §11-10 nr 1.*

15.3. På eigedom som er bygd med bustadhus, og som ligg ovanfor byggegrense mot sjø, kan det gjevast løyve til tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje mindre tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a:, mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet, utan reguleringsplan.

*Heimel: PBL §11-10 nr 1.*

15.4. Det er tillate med frådelling til fortetting i bustadområde utan gjennomføringszone med krav om reguleringsplan ovanfor byggegrense mot sjø. Det kan gjevast løyve til tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a: plassering og oppføring av bygning (bustad) utan reguleringsplan. Frådelling og fortetting er ikkje tillate nedom byggegrensa

*Heimel: PBL §11-10 nr 1.*

15.5. Krav til maksimal %BYA og minste uteopphalsareal (MUA)

Område	%BYA	MUA per bustadeining under 65m <sup>2</sup>	MUA per bustadeining lik eller over 65m <sup>2</sup>
Uregulert område	30	50	100
Ved regulering	50*	50	100

\* %BYA er rettleiande for regulering av planområdet og er satt for området totalt sett.

*Heimel: PBL §11-9 nr 5.*

15.6. I område utan krav om reguleringsplan er største tillate gesimshøgde 6 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng. Største mønehøgde er 9 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.

*Heimel: PBL §11-9 nr 2.*

## 16. Fritidsbustader

16.1. Føremålet gjeld byggeområde for fritidsbustader med tilhørende tekniske anlegg, uthus veger, parkering og anna fellesareal.

Heimel: pbl. §11-7 nr. 1.

16.2. Fritidsbustadområder som har krav om reguleringsplan, er tillate med fortetting eller kor godkjent reguleringsplan skal fortsatt gjelde er synt i påfølgjande tabell:

Plankart id:	Områdenamn:	Status:	Gjennomførings-/ detaljeringszone:
F01	Liøyna	Krav om reguleringsplan	H810_11
F02	Trengereid	Fortetting	-
F03	Skjelåna	Krav om reguleringsplan	H810_12
F04	Totræna1	Krav om reguleringsplan	H810_13
F05	Totræna2	Krav om reguleringsplan	H810_13
F06	Svensdalen	Krav om reguleringsplan/Fortetting	-/H810_14
F07	Høyseter1	Krav om reguleringsplan	H810_15
F08	Høyseter2	Krav om reguleringsplan	H810_16
F09	Sjurane	Krav om reguleringsplan	H810_17
F10	Høyseter3	Krav om reguleringsplan	H810_18
F11	Kuhaugen/Høyseter	Fortetting	-
F12	Kleivane	Fortetting	-
F13	Kvitingen sør	Fortetting	-
F14	Kvitingen vest	Krav om reguleringsplan	H810_19
F15	Kvitingen nord	Krav om reguleringsplan	H810_20
F16	Haug	Fortetting	-
F17	Holmane	Fortetting	-
F18	Eikedalen 1	Krav om reguleringsplan	H810_21
F19	Eikedalen 2	Krav om reguleringsplan	H810_21
F20	Eikedalen 3	Fortetting	-
F21	Eikedalen 4	Fortetting	-
F22	Eikedalen 5	Fortetting	-
F23	Eikedalen 6	Krav om reguleringsplan	H810_22
F24	Eikedalen 7	Vidareføring av reguleringsplan	H910_04
F25	Eikedalen 8	Krav om reguleringsplan	H810_23
F26	Eikedalen 9	Vidareføring av reguleringsplan	H910_10
F27	Nyutlatræ	Fortetting	-

Heimel: PBL §11-10 nr 1.

### 16.3. Krav til maksimal %BYA og minste uteoppfallsareal (MUA)

Område	%BYA	MUA per eining (m <sup>2</sup> )
F01- F11+ F16-F17 + F27	30	200
F12-F15	20	250
F18-F26	40	150
Ved regulering	50*	100

\* %BYA er rettleiande for regulering av planområdet og er satt for området totalt sett.

Heimel: PBL §11-9 nr 5.

16.4. I område utan gjennomføringszone med krav om reguleringsplan er fortetting av fritidsbustader tillate på frådelte tomter.

Heimel: pbl. §11-10 nr. 1.

16.5. I område utan gjennomføringszone med krav om reguleringsplan er det tillate å frådele inntil tre tomter utan krav om reguleringsplan.

16.6. I område utan krav om reguleringsplan er største tillate gesimshøgde 4 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng. Største mønehøgde er 6 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.

Heimel: PBL §11-9 nr 2.

## 17. Sentrumsføremål

17.1. Føremålet gjeld sentrumsbygg inkludert byggjeområde for forretningar, tenesteyting, bustader, veg parkering og tilhøyrande anlegg.

Heimel: pbl. §11-7 nr. 1.

17.2. Sentrumsføremål som er tillate med fortetting eller kor godkjent reguleringsplan skal fortsatt gjelde er synt i påfølgjande tabell:

Plankart id:	Områdenamn:	Status:	Gjennomførings-/ detaljeringszone:
S1	Bjørkheim	Vidareføring av reguleringsplan	H910_02
S2	Haga	Videreutvikling	-
S3	Tysse	Vidareføring av reguleringsplan	H910_03

Heimel: PBL §11-10 nr 1.

17.3. For S2 gjeld særskilt at: Før nye tiltak etter § 20-1 a og b her avgrensa til oppføring, eller vesentlig endring av bygning, skal det ligge føre godkjend reguleringsplan.

Heimel: PBL § 11-9 nr. 1.

## **18. Offentleg, eller privat tenesteyting**

18.1. Føremålet gjeld område for privat eller offentlig tenesteyting med tilhøyrande parkering, veger og anlegg.

*Heimel: pbl. §11-7 nr.1.*

18.2. Før nye tiltak etter § 20-1 a,b,d og e blir satt i verk, skal det ligge føre godkjend reguleringsplan.

*Heimel: PBL § 11-9 nr. 1.*

18.3. Alle nye bygg til offentlege føremål, med tilhøyrande anlegg, skal ha universell utforming.

*Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.*

18.4. Bygg og anlegg skal ha heilskapelege løysingar som tek vare på estetiske omsyn. Utforming skal tilpassast kringliggjande bygg og terreng.

*Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.*

18.5. Reguleringsplan skal syne korleis det er lagt til rette for framtidsretta miljø- og klimaløysingar.

*Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.*

Planforslag



## 19. Fritids og turistføremål

19.1. Føremålet gjeld bygg og anlegg knytt til fritids- og reiselivsverksemdar. Føremåla er spesifisert som følgjer:

Plankart id:	Stad	Spesifisering føremål	Status	Gjennomførings-/ detaljeringszone:
FT01	Gaupholm	Turisme	Krav om reguleringsplan	H810_24
FT02	Sætervika ungdomssenter	Leirskule med tilhøyrande aktivitetar, kaianlegg og båtplass	Fortetting	-
FT03	Hetlevika/ Gaupholm	Campingplass	Fortetting	-
FT04	Sandvika	Utleiehytter og rorbuanlegg med tilhøyrande kaianlegg og båtplass/feste	Krav om reguleringsplan	H810_25
FT06	Nymark	Turisme	Krav om reguleringsplan	H810_26
FT07	Solbjørg	Turisme	Krav om reguleringsplan	H810_27

Heimel: pbl. §11-7 nr.1.

19.2. I område med gjennomføringszone skal reguleringsplan syne tilkomst, plassering av bygg, internt vegnett og stiar, parkeringsareal, trasear for straum, vatn og avløp.

Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

19.3. I område med gjennomføringszone skal reguleringsplan sikre allmenta tilgang til strand og andre kvalitetar i strandsona.

Heimel: PBL §11-9 nr. 8.

19.4. Det er ikkje anledning til å gjerde inn området, eller bygge frittstående plattingar som privatiserer området eller hindrar fri ferdsel.

Heimel PBL § 11-9 nr. 6.

19.5. Det kan gjevast løyve til mindre tiltak på bygd eigedom etter PBL § 20-1 bokstav a: tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje, mindre anlegg, som høyrer til anlegget/tunet, og PBL § 20-2 a, c og d, utan reguleringsplan.

Heimel: PBL §11-10 nr. 1.

19.6. Føremålsgransa mot sjø er byggegrense mot sjø i fritids og turistføremål.

Heimel: pbl. §11-9 nr. 5

19.7. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned.

Heimel: pbl §11-9 nr. 6.

## 20. Næring

20.1. Føremålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, veger, parkering og anna fellesareal.

Heimel: pbl. §11-7 nr.1.

20.2. Næringsområde som enten har krav om reguleringsplan, er tillate med fortetting eller kor godkjent reguleringsplan skal fortsatt gjelde, er synt i påfølgjande tabell:

Plankart id:	Områdenamn:	Status:	Gjennomførings-/ detaljeringsone:
N01	Rolvsvåg	Fortetting	-
N02	Rolvsvåg	Vidareføring av reguleringsplan	H910_06
N03	Rolvsvåg kai	Krav om reguleringsplan	H810_28
N04	Raunekleiva	Krav om reguleringsplan	H810_29
N05	Ådland	Fortetting	-
N06	Frøland	Fortetting	-
N07	Børdalen	Krav om reguleringsplan	H810_30
N08	Ytre - Tysse	Vidareføring av reguleringsplan	H910_03
N09	Gaupholm	Krav om reguleringsplan	H810_31

20.3. Ved nye tiltak skal det gjerast greie for miljørelaterte tilhøve for tiltaket, konsekvensar for nærområde og korleis dei miljørelaterte tilhøva som forureining og støy skal følgjast opp ved permanent drift.

Heimel: pbl. §11-9 nr.6.

20.4. Støysituasjonen, miljørelaterte tilhøve og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak.

Heimel: pbl. §11-9 nr.6.

20.5. Det skal etablerast grøne bufferzoner innan det regulerte næringsområde mot kringliggjande område.

Heimel: pbl. §11-9 nr.6.

20.6. I framtidige næringsområde skal det leggjast opp til energireduserande løysingar og tiltak.

Heimel: pbl. §11-9 nr.6.

## 21. **Idrettsanlegg**

21.1. Føremålet gjeld byggeområde for idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Føremåla er spesifisert som følgjer:

Plankart id	Stad	Spesifisering føremål
I01	Hagabotnane	Idrettsanlegg
I02	Totræna	Langrennsstadion
I03	Eikedalen	Alpintsender

Heimel: pbl. §11-7 nr.1.

21.2. Nye tiltak skal ikkje vere til hinder for framtidig og heilskapleg utbygging av tenestetilbod.

Heimel: pbl. §11-9 nr.5.

21.3. Det skal ved regulering, eller ved søknad om tiltak gjerast særskilte vurderingar av tilhøva for mjuke trafikantar. Både med tanke på tilkomst til området, og ved til dømes etablering av parkeringsplassar.

Heimel: pbl. §11-9 nr.5.

Planforslag

## 22. Naustområde – andre typar bygningar og anlegg

22.1. Føremålet gjeld byggeområde for private/felles naust og opptrekk/utslepp for båt.

Heimel pbl. § 11-7 nr. 1.

22.2. Naustområde som enten har krav om reguleringsplan, er tillate med fortetting eller kor godkjent reguleringsplan skal fortsatt gjelde, er synt i påfølgjande tabell:

Plankart id	Stad	Status	Gjennomførings-/ detaljeringszone:
NA01	Solbjørg	Fortetting	-
NA02	Rolvsvåg	Fortetting	-
NA03	Sagen	Krav om reguleringsplan	H810_32
NA04	Trengereidfjorden	Fortetting	-
NA05	Trengereidfjorden 2	Fortetting	-
NA06	Skjælaaen	Fortetting	-
NA07	Liøyna	Krav om reguleringsplan	H810_11
NA08	Oldervold	Fortetting	-
NA09	Li (Peraneset)	Fortetting	-
NA10	Ådland	Fortetting	-
NA11	Bjørkheim	Vidareføring reguleringsplan	H910_02
NA12	Haukenes	Krav om reguleringsplan	H810_33
NA13	Aldalen	Krav om reguleringsplan	H810_34
NA14	Gjerde	Fortetting	-
NA15	Gjerde 2	Fortetting	-
NA16	Gjerde 3	Fortetting	-
NA17	Gjerde 4	Fortetting	-
NA18	Haga	Fortetting	-
NA19	Haga	Fortetting	-
NA20	Tysse	Krav om reguleringsplan	H810_35
NA21	Barmen 1	Krav om reguleringsplan	H810_10
NA22	Barmen 2	Krav om reguleringsplan	H810_10
NA23	Barmen 3	Krav om reguleringsplan	H810_10
NA24	Gaupholm	Krav om reguleringsplan	H810_24
NA25	Steinastykket	Fortetting	-
NA26	Furnesbukta	Fortetting	-

Heimel: PBL § 11-10 nr 1.

22.3. Nye tiltak skal innordne seg hovudform og storleik på eksisterande bygg i det aktuelle naustområde. Dette gjeld òg båtoppdrag.

Heimel pbl. § 11-10 nr. 2.

22.4. Ved tvil i føresegn 13.2 gjeld følgjande maksimalverdiar:

Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40 m<sup>2</sup>. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Største gesimshøgde, målt frå planlagt terreng, skal ikkje vere høgare enn 4,0 m. Største mønehøgde maks 5.0 m målt frå gjennomsnittleg planlagt terreng. Føresegna gjeld òg for naustområde kor maksimal utnyttingsgrad ikkje er sett fast i reguleringsplan.

Heimel: pbl. §11-9 nr 5.

- 22.5. Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftsiinteressene og landskapet.  
Heimel: pbl. §11-9 nr. 8
- 22.6. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned.  
Heimel: pbl §11-9 nr. 6.
- 22.7. Naust skal berre nyttast til tradisjonell bruk, og ikkje som fritidsbustad eller bustad. Det er ikkje tillate å innreia naust til anna bruk enn sjø- og fiskerelatert verksemd.  
Heimel: pbl. §11-10 nr. 2.
- 22.8. Terrasse, balkong, veranda eller altan er ikkje tillate.  
Heimel: pbl. §11-10 nr. 2.
- 22.9. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstiga 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal.  
Heimel: pbl. §11-10 nr. 2.
- 22.10. Det skal disponerast ein biloppstillingsplass per naust i gangavstand frå naustet. Rett til parkering skal dokumenterast og synast på søknad om løyve til tiltak.  
Heimel: pbl. §11-9 nr. 5.
- 22.11. Føremålsgrensa mot sjø er byggegrense mot sjø i naustområde.  
Heimel: pbl. §11-9 nr. 5

## **23. Vasskraft – andre typar bygningar og anlegg**

- 23.1. Føremålet er bygningar og anlegg i tilknytning til vasskraftproduksjon.  
*Heimel: pbl. §11-7 nr.1*

## **24. Grav- og urnelund**

- 24.1. Føremålet er grav og urnelund.  
*Heimel: pbl. §11-7 nr.1*

## **25. Strandpromenade – kombinert byggje og anleggsføremål**

- 25.1. Føremålet er kombinert vegføremål og naustområde. Vegføremålet er avgrensa til gang- og sykkelveg, rasteplass og parkering.  
*Heimel: pbl. §11-7 nr.1*
- 25.2. Føresegna for naustområde gjelder i sin heilskap for naust i kombinert føremål.
- 25.3. Utfylling i sjø må ikkje skje utan føregåande geotekniske undersøkingar og naudsynte tiltak som sikrar den framtidige stabiliteten av fylling mot sjøbunn.  
*Heimel: PBL §11-9 nr. 8.*

Plankart id	Stad	Status	Gjennomførings-/ detaljeringszone:
ST01	Ådland-Bjørkheim	Krav om reguleringsplan	H810 36

## **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Pbl. § 11-7 nr. 2.**

### **26. Veg**

- 26.1. Føremålet gjeld køyrevegar, gang- og sykkelveger teknisk infrastruktur i grunnen og anna vegareal.  
*Heimel: pbl. §11-7 nr. 2.*

### **27. Parkering**

- 27.1. Føremålet er parkeringsplass.  
*Heimel: pbl. §11-7 nr. 2.*

## **28. Hamn**

28.1. Føremålet er hamn med tilhørende bygg og anlegg.

*Heimel: pbl. §11-7 nr. 2.*

28.2. Planlegging og utbygging av hamneområde skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (2,5-3 meter). *Heimel: PBL §11-10 nr. 2*

28.3. Vist formålsgrense mot sjø skal avsluttes med kai eller fyllingsfot. Fyllingsfot som går ut over formålsgrensa føresett godkjenning frå Hamnevesenet.

*Heimel: PBL §11-10 nr. 2*

Planforslag

## **Landbruks-, natur- og friluftsområde pbl. 11-7 nr.5**

### **29. Fellesføresegner**

- 29.1. Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.  
Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6
- 29.2. 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. 7
- 29.3. Eigedomar i LNF-område bygd med bustadhus med følgjande bygningstype registrert i matrikkelen er å rekne som LNF- område kor spreidd bustadbygging er tillete.  
111 - Einebustad  
112 - Einebustad m/hybel sokkelleil.  
121 – Tomannsbustad. Vertikaldelt.  
121 – Tomannsbustad. Horisontaldelt.
- I disse områda kan følgjande tiltak tillatast inntil maks. 25 meter frå huset:  
a) Tiltak etter pbl. §20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav a-l.  
b) Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.  
c) Etablering av vass og avlaupsanlegg.  
Heimel: pbl. § 11-7 nr 5 b og § 11-11 nr. 2
- 29.4. Nye tiltak skal koplust til eksisterande avkjørsle mot offentleg veg. Dersom eksisterande avkjørsle ikkje er tilfredstillande etter gjeldande vegnormal, skal avkjørsla utbetrast før det kan gjevast løyve til nye bustadeiningar.  
*Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.*
- 29.5. Det skal ikkje utførast tiltak på dyrka eller dyrkbar mark.  
Dette gjeld også for tilkomstveg.  
Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.

### **30. Landbruks-, natur og friluftsområde**

- 30.1. Føremålet gjeld landbruks-, natur og friluftsområde med naudsynete tiltak for landbruk og gardsbasert næringsveksemd.  
*Heimel: pbl. § 11-7 nr. 5, bokstav a.*
- 30.2. Funksjonell strandsone er byggjegrænse mot sjø.  
Heimel: pbl. §11-9 nr. 5.



- 30.3. Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet. Ved plassering skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser.  
Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- 30.4. Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknytning til gardstunet.  
Heimel: pbl. § 11-11 nr. 1.
- 30.5. Minste uteopphaldsareal (MUA) er 200 m<sup>2</sup> per bustadeining.  
Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

### **31. Landbruks-, natur og friluftsområde der spreidd bustadbygging er tillate**

- 31.1. Formålet gjeld landbruks-, natur- og friluftsområde med spreidd bustadbygging og tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering.  
Heimel: pbl. § 11-7 nr. 5, bokstav b.
- 31.2. Det er tillate å føre opp bustad med inntil to bustadeiningar utan reguleringsplan.  
Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- 31.3. Alle byggesøknader på ubebygd areal, skal sendast til Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.  
Heimel: kulturminnelova §§3, 8 og 9.
- 31.4. Største gesimshøgde, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng er 6 meter. Største mønehøgde, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng er 9 meter.  
Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6
- 31.5. Det er tillate å plassere veg heilt inn mot dyrka-, eller dyrkbar mark. Bygningar som ikkje er for varig opphald kan ikkje plasserast nærare enn 4 meter frå dyrka-, eller dyrkbar mark. Bygningar for varig opphald kan ikkje plasserast nærare enn 8 meter frå dyrka-, eller dyrkbar mark.  
Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- 31.6. Maksimal utnyttingsgrad er 30 %BYA. Bygg i tilknytning til landbruksdrift reknast ikkje med i BYA.  
Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

31.7. Maksimalt tal på bustadeiningar i planperioden er synt i tabellen nedanfor:

Plankart id:	Namn	Kvote
SB01	Solbjørg	2
SB02	Solbjørg 2	2
SB03	Austavik	2
SB04	Jakthavnen	2
SB05	Trengereid	3
SB06	Hisdalen-Raunekleiva	4
SB07	Tveiterås	2
SB08	Nytveit	1
SB09	Langeland	1
SB10	Totland	2
SB11	Frøland	3
SB13	Eikedalen	3
SB14	Nymark	3
SB15	Gaupholm	6
SB16	Nygård	3
SB17	Sandvika	3
SB18	Utskot	3
SB19	Kvernes	2

*Heimel: pbl. § 11-11 nr. 2.*

31.8. Ei byggekvote vert utløyst ved frådeling av ei ny bustadtomt eller ved oppføring av ei ny bustadeining. Eventuelle reguleringsplanar innanfor LNF-spreidd tek også av byggekvote.

*Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.*

# Bruk og vern av sjø og vassdrag m/ tilhørende strandsone pbl. § 11-7. nr. 6

## 32. Ferdsle

32.1. Føreålet gjeld areal til ferdsle, og manøvreringsareal.

## 33. Småbåthamn

33.1. Føremålet gjeld småbåthamn med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

### Framtidig småbåthamn

Plankart id	Stad	Spesifisering
SBH01	Rolvsvåg	Småbåthamn m/tilhørende landareal.
SBH02	Bjørkheim	Utviding av eksisterande småbåthamn.
SBH03	Steinsland	Utviding av eksisterande småbåthamn. Gjeldande plan takast opp til revisjon i samband med regulering av nytt område.
SBH04	Ytre-Tysse	Utviding av eksisterande småbåthamn. Blir handsama som reguleringsendring.
SBH05	Liøyna	Småbåthamna skal sikra tilkomst til framtidige hytter i som ikkje har vegtilkomst. Krav om felles planlegging H810_11

#### FØRESEGNER

SBH01 - Veg til småbåthamna skal løysast gjennom reguleringsarbeidet.  
Heimel: PBL §11-9 nr.8.

SBH01 - I reguleringsplan skal det setjast av tilstrekkeleg areal til parkering, klubbhus, vaktbu, båtopptrekk og område for utføring av lettare båtstell.  
Heimel: PBL §11-9 nr.5.

### **34. Naturområde og friluftsområde (NF og F)**

Føremålet er naturområde og friluftsområde, inkludert badeplass med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg. Heimel: PBL §11-7 nr. 6.

#### **FØRESEGNER**

Inngrep som vil øydelegge området sine kvalitetar som naturområde og friluftsområde er ikkje tillate. Heimel: PBL §11-9 nr.6.

### **35. Fiskeområde (FI)**

Føremålet er fiskeområde jf. PBL § 11-7 nr. 6.

#### **FØRESEGNER**

Områda som er merka FI/GY er gyteområde. Tiltak som vil hindra gytesuksess, på eller i nærleiken av områda skal ikkje tillast. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for Fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: PBL §11-7 nr. 6.

#### **RETNINGSLINER**

I FI- område skal fiskeinteressene vera prioritert framfor andre interesser.

Kaste og låssetjingsplass er merka FI/LP. Eventuelle tiltak og inngrep skal leggjast fram for Fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Utslepp i eller i nærleiken av stadene som kan verka negativt inn på låssett fisk sin konsumkvalitet skal ikkje tillast.

Rekefiskeområde er merka FI/R, dei er nytta til rekefiske og er gyteområde for fjordreka.

## 36. Akvakultur (A)

36.1. Føremålet er akvakultur  
Heimel.: PBL § 11-7 nr. 6.

36.2. Søknader om tiltak og inngrep i eller i nærleiken av oppdrettsområda skal leggjast fram for fiskeristyresmaktene før det eventuelt vert gjeve løyve.  
Heimel: PBL §11-11 nr. 3

### Eksisterande anlegg

Plankart id	Stad	Spesifisering formål
A	Nygård/Steinastykket	Oppdrett av alle typar fiskeslag og skaldyr i sjø og på land
A	Sagen	Settefiskanlegg på land
A	Sagen	Oppdrett av alle typar fiskeslag og skaldyr i sjø

### Framtidige anlegg

Plankart id	Stad	Spesifisering formål
A01	Sagen	Settefiskanlegg på land (utviding av eksisterande område)
A02	Djupedalen	Område som kan nyttast som alternativ lokalitet for å kunna flytta eksisterande anlegg m/ fortøyingar. Formålet er å optimalisera driftsforhold og taka omsyn til miljø.
A03	Nygård/Steinastykket	Utviding av eksisterande område Nygård/Steinastykket i sjø - for å kunne flytte eksisterande anlegg m/ fortøyingar. Formålet er å optimalisere driftsforhold og taka omsyn til miljø.
A04	Hetlevika	Oppdrett av alle typar fiskeslag og skaldyr i sjø

## Omsynssoner - pbl. § 11-12

### 37. Gjennomføringssoner

37.1. For områda med gjennomføringszone H810\_01–H810\_36 er det krav om samla reguleringsplan. Mindre reguleringsområde kan vurderast, men rekkjefølgjekrav skal fullt ut oppfyllest.

Sone	Stad:	Omsyn i regulering
H810_01	Erikajordet	Samleveg frå Reistad skal ha tilkobling til bustadfelt B05, Stølen.
H810_02	Reistad	Treskoverkstaden skal sikrast i reguleringsplan. Gjennomgåande samleveg skal regulerast på dagens vegtrase.
H810_03	Rødne	Det skal vurderast fellesløyning for vegtilkomst med B12-Høgeskolten.
H810_04	Høgeskolten	Det skal vurderast fellesløyning for vegtilkomst med B11-Rødne.
H810_05	Bjelkavik	Allmenn tilgang til sjø. Ny vegtilkomst til sekundærvegnett. Gangløyning mot Bjørkheim og mot skuleveg.
H810_06	Helgaton 2	Støvvurdering mot fylkesveg. Tilkomst til sekundærvegnett.
H810_07	Myra	Sikre lokale turveggar gjennom området. Det skal sikrast snarveg mot skule.
H810_09	Hagabotnane	Sikker vegtilkomst.
H810_10	Barmen	Krav om felles regulering og avkjørsle
H810_11	Liøyna	Tilkomst med båt. Kan ikkje anlegga veg til området.
H810_12	Skjelåna	Spesielt omsyn på å ikkje råka elvens naturlege løp, eller gjere tiltak som kan påvirke levekåra for elvemusling i elva.
H810_13	Totræna	Rekkjefølgjekrav om sikker vegtilkomst. Rekkjefølgjekrav: F05 skal vere detaljplanlagt og minst 80% av tomtene skal vere bygd ut før ein kan starte utbygging av F04.
H810_14	Svensdalen	Utbygging skal i størst mogleg grad samordnast eksisterende utbygd situasjon. Etablerte hytter kan få ny samordna vegtilkomst.
H810_15	Høyseter1	Utbygging skal i størst mogleg grad samordnast eksisterende utbygd situasjon. Etablerte hytter kan få ny samordna vegtilkomst
H810_16	Høyseter2	Eksisterande landbruksveg skal regulerast, og opparbeidast til minst adkomstveg, klasse3. Parkering skal løysast med felles parkeringsplass i gangavstand frå hyttene.
H810_17	Sjurane	Parkering skal løysast med felles parkeringsplass i gangavstand frå hyttene.
H810_18	Høyseter3	Utbygging skal i størst mogleg grad samordnast eksisterende utbygd situasjon. Etablerte hytter kan få ny samordna vegtilkomst.
H810_19	Kvitingen vest	Felles parkering ved veg. Ikkje flatsprengte tomtar, stort fokus på naturlege terrengformasjonar. Reguleringsplan må ikkje hindre moglegheit for framtidig ombygging eller vedlikehald av høgspent. Det skal settast av buffersone i samråd med Statnett.
H810_20	Kvitingen nord	Felles parkering ved veg. Ikkje flatsprengte tomtar, stort fokus på naturlege terrengformasjonar. Geologisk vurdering av skredfare.
H810_21	Eikedalen	Krav om offentleg avlaupsløyning. Skal regulerast gang- og sykkelveg fram til kryss mot skisenter.
H810_22	Eikedalen	Krav om offentleg avlaupsløyning. Skal regulerast gang- og sykkelveg fram til kryss mot skisenter.
H810_23	Eikedalen	Krav om offentleg avlaupsløyning. Skal regulerast gang- og sykkelveg fram til kryss mot skisenter.

Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav e og 11-9 nr. 1, 3 og 8.

<b>Sone</b>	<b>Stad:</b>	<b>Omsyn i regulering</b>
H810_24	Gaupholm	Vegtilkomst, tilgong til sjø for ålmenta.
H810_25	Sandvika	Tilkomst til sjø.
H810_26	Nymark	Minst universelt utforma gangtilkomst til området. Fellesløyving for parkering.
H810_27	Solbjørg	Minst universelt utforma gangtilkomst til området. Fellesløyving for parkering.
H810_28	Rolvsvåg kai	Skal leggje til rette for hamne- og sjørelatert verksemd, deriblant båtopplag/ vinterlagring av båtar.
H810_29	Raunekleiva	Støyvurdering mot nærliggjande busetnad.
H810_30	Børdalen	Omsyn til vassdrag. Utvida ras- og flaumvurdering. Finne erstatningsareal for dyrka mark. Reguleringsplan må ikkje hindre moglegheit for framtidig ombygging eller vedlikehald av transformatorstasjonen og leidningsnettet. Det skal settast av buffersone mot transformatorstasjonen i samråd med Statnett.
H810_31	Gaupholm	Skal regulere felles tilkomst med SB15
H810_32	Sagen	Må ikkje komme i konflikt med bruken i akvakulturområdet.
H810_33	Haukenes	Særs fokus på terrengtilpassing av eventuell køyreveg til naustområdet
H810_34	Aldalen	Vurdere fellesløyving for parkering med naust sør for området.
H810_35	Tysse	Regulere gangveg til naust. Sikre tilkomst til sjø
H810_36	Ådland-Bjørkheim	Tilrettelegging mot badeviker. Etablere rasteplass. Regulering skal flytte eksisterande naust. Det skal ikkje regulerast for meir enn 10 nye naust. Framnes og Notaholmen skal takast omsyn til og framhevast gjennom reguleringsplanen.

Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav e og 11-9 nr. 1, 3 og 8.

## 38. Detaljeringssoner

38.1. For områda med detaljeringszone H910\_01-H910\_11 skal gjeldande reguleringsplanar fortsatt gjelde.

Detaljeringszone	PlanID	Plannamn	Plantype	Ikraft.
H910_01	12421993001	Øvre Kvernes	Eldre reguleringsplan	24.03.1994
H910_02	1242201001	Områdereguleringsplan Bjørkheim	Områderegulering	20.06.2012
H910_03	1242201002	Ytre Tysse	Detaljregulering	03.02.2010
H910_04	1242201101	Bruahaugen	Detaljregulering	12.05.2016
H910_05	1242201102	Bjørkheim gbnr 18/33	Detaljregulering	20.02.2012
H910_06	1242201104	Øvre Rolvsvåg industriområde	Områderegulering	18.06.2014
H910_07	1242201105	Fv7-Frølandsvatnet	Detaljregulering	16.06.2012
H910_08	1242201301	Fv48 Gaupholm-Straumsbrua	Detaljregulering	02.09.2013
H910_09	1242201302	Reguleringsendring Storhaugen	Detaljregulering	27.02.2014
H910_10	1242201501	Øvre Eikedalen Panorama	Detaljregulering	03.03.2016
H910_11	12422016001	Sjøtun	Detaljregulering	15.12.2016

Heimel: pbl. 11-8, bokstav f

38.2. Reguleringsplanar skal supplerast av føresegnar i arealdelen til kommuneplanen der tilsvarande tema ikkje er handsama i reguleringsplanane.

Heimel: pbl. 11-8, bokstav f

## 39. Faresone

39.1. Faresone høgspenningsanlegg H370 markerar faresone langs høgspenteleidningar. Innanfor sona må tiltak etablerast med avstandar til kraftline/trafo slik at ein overheld krav etter regelverk under el-tilsynslova.

Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

39.2. Faresone skred H310 markerar område som kan vere utsett for snøskred, steinsprang eller jordskred. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter PBL §§ 20 -1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m og 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei fagkyndig vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatte både potensielt utløyingsområde og utlaupsområde. Dersom det vert avdekket risiko, må tilstrekkeleg tryggleik mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak.

Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a



## **40. Sone med særlege omsyn til bevaring av kulturmiljø**

- 40.1. I omsynssone H570\_1 Notaholmen, H570\_2 Treskoverkstaden, H570\_3, Frøland kraftverk og H570\_4 Grønsdal kraftverk skal det takast omsyn til desse kulturminna. Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innanfor omsynssone kulturmiljø skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og sikrast varig vern gjennom reguleringsvedtak. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser.

## **41. Bandleggingszone**

- 41.1. Sone for reguleringsmagasin H740 som er sikra etter vassressurslova.  
*Heimel: pbl. 11-8, bokstav d*
- 41.2. I omsynssone H730 er det automatisk freda kulturminne. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova § 4, jf. § 6. Tiltak eller inngrep som kan øydeleggje, skade, tildekke eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminnet mellombels eller permanent er ikkje tillatt, jf. kulturminnelova § 3. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Hordaland fylkeskommune, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.  
*Heimel: pbl. 11-8, bokstav d*
- 41.3. I omsynssone H730\_01 Samnanger mellomalderkyrkjestad gjeld følgjande:  
Den mellomalderske kyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor 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. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.  
*Heimel: pbl. 11-8, bokstav d*

**Kommuneplanen** sin arealdel skal angi hovudtrekka i korleis areala skal brukast og vernast, og kva viktige omsyn som må vurderast ved disponering av areala og korleis areala samla sett skal disponerast for å nå måla for samfunnsutviklinga.

Ein arealdel omfattar arealkart, føresegnar og ei planskildring med konsekvensutgreiing, jf. § 4–2 andre ledd. Jamfør § 1–5, som viser til at ein vedtatt plan skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning mv., og til § 11–6 om at kommuneplanens arealdel er bindande for framtidig arealbruk.

**Konsekvensutgreiing** er ein gjennomgang av verdiane i eit areal/område og ei utgreiing av korleis tiltaket (planen) påverkar desse verdiane.

**Reguleringsplan** er eit arealplankart med tilhøyrande føresegnar som fastlegg bruk, fleirbruk og vern i bestemte område, og som gjev grunnlag for avklaring av kva bygge- og anleggstilltak som kan gjennomførast i planområdet.

- **Områderegulering** er primært ei planform som vert utarbeidd av kommunen etter krav i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn at det er naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for et område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging.
- **Detaljregulering** vert nytta for å følgje opp og konkretisere overordna arealdisponering i kommuneplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljregulering.

**Utbyggingsavtale** er ei avtale om gjennomføring av infrastruktur fastsett i plan innafor eit område.

Avtalen gjeld mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar av eit område, og har grunnlag i kommunal planmynde etter plan- og bygningslova og kommunal arealplan.

**Universell utforming** medfører at hovudløyisinga er utforma slik at ho kan nyttast av flest mogeleg på ein likeverdig måte.

**Bruksareal (BRA)** er bruttoarealet minus arealet som ytterveggane tek opp.

**Den funksjonelle strandsona** er landområde som står i direkte samspel med sjøen når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er ei fagleg vurdering av kva som er den mest verdifulle strandsona. Den funksjonelle strandsona er nytta som eit verktøy i planlegginga av strandsona.

**Byggegrense.** Den funksjonelle strandsona har fungert som ein rettleiar for å fastsetje ei byggegrense i byggeområda på plankartet. I planen blir omgrepa **ovanfor og nedom byggegrensa** nytta. **Nedom byggegrensa** er landområdet mellom sjø/strandlina og opp til byggegrensa. Ingen tiltak jf. pbl § 20 er tillate nedom byggegrensa, med mindre det er spesifisert i føresegna.

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

**Naust** er uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og anna. Naust er ikkje innreia eller brukt til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

**Nødvendige tiltak i landbruket** vert definert som i rettleiar for Landbruk +, T-1443:2005.

**Næringsområde** er område som skal nyttast til industri, handverk- og lagerverksemd.

Næringsverksemd

som er nemnd som eige føremål i lova kjem ikkje under næringsområde. (t.d. kjøpesenter, forretning, teneste yting).

**Planperiode** er tidsrommet frå planen blir stadfesta og fire år fram i tid.

**Gangavstand** er i denne planen definert som under 500 meter.