



Kommuneplan for Os 2019-2030

Føresegner og retningslinjer - Arealdelen

Os kommune

25.06.2019

Om tolking av denne planen (retteleing)

Arealdelen av kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 11-5.

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

Retningslinane er ikkje juridisk bindande, men gir rettleiing om kommunen sin praksis og skjønnsbruk.

For å gi eit tydeleg skille mellom føresegner og retningslinar, er retningsliner oppgitt som «retningsline:» og satt i klamme.

Plan- og bygningsloven sitt prinsipp om forrang av siste planvedtak følgjer av plan- og bygningslova § 1-5. Virkningar av planer: «Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.»

For reguleringsplanar som er vedtatt før arealdelen til kommuneplanen, betyr dette at kommuneplanen ikkje set til side føresegn eller formål som er i direkte motstrid med kommuneplanen..

Motstrid gjer ikkje at den eldre reguleringsplanen vert oppheva, men at den vert utan verknad for den konkrete motstriden.

Kommuneplanen si oppgåve er å angi hovudtrekka i framtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-5. Kommuneplanen gir berre hovudformål for arealbruken. Det vil ikkje vere motstrid mellom kommuneplan og reguleringsplan der reguleringsplanen synar tilhøyrande formål i samsvar med KPA. Ein skal legge til grunn av formåla harmonerer når det vert sett av areal i reguleringsplanen som er nødvendig for gjennomføring av hovudformålet som er gitt i KPA.

Kommuneplanen gir utfyllande føresegn for eldre planar dersom reguleringsplanen ikkje har føresegn om tilsvarande tema.

Innhold

1	Generelle føresegner og retningslinjer	5
1.1	Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 1.)	5
1.2	Krav til planarbeid (pbl. § 11-9 nr. 8)	5
1.3	Rekkefølgekrev (pbl. § 11-9 nr. 4)	8
2	Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2).....	9
2.1	Bruk av utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 17-2.....	9
3	Krav til løysing for vass, avlaup, veg og anna transportforbinding	10
4	Senterstruktur.....	10
4.1	Kommunen har definert følgjande sentre med sentrumsutstrekning som vist i plankart10	
4.2	Sentrumsområda er delt inn i følgjande soner:.....	10
4.3	Osøyro.....	11
4.4	Lokalsenter (Lysefjorden)	12
4.5	Nærsentre (Søfteland, Nore Neset, Søre Neset, Søre Øyane).....	12
4.6	Utnyttingsgrad og byggehøgder (pbl. § 11-9 nr. 5).....	13
4.7	Lokalisering av verksemd	14
4.8	Byggegrenser mot sjø (§ 11-9 nr. 5).....	14
4.10	Miljøkrav /estetikk /natur og landskap (pbl. §11-9 nr. 5).....	15
4.11	Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)	15
4.12	Støy (pbl. § 11-9 nr. 6).....	17
4.13	Antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett (pbl. § 11-9 nr. 6)	17
4.14	Føresegn om verdifulle kulturlandskap (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7).....	17
4.15	Føresegn om freda kulturminner (pbl. § 11-9 nr. 7).....	18
5	Tematiske føresegner og retningslinjer	18
5.1	Unntak frå plankravet (pbl. § 11-10 nr. 1)	18
5.2	Tomtedeling utan krav om ny reguleringsplan.....	19
5.3	Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10 nr. 2).....	19
5.4	Bustad	21
5.5	Naustområder	21
5.6	Fritidsbustad	21
5.7	Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur	21
5.8	Hovudnett for sykkel (pbl. § 11-10 nr. 2 og nr. 4).....	22
5.9	Lufthamn.....	22
5.10	Blå/Grønstruktur.....	22
5.11	Naturområde	22

5.12	Friområde.....	22
5.13	Skyte og øvingsområde.....	22
5.14	Landbruk-, natur- og friluftsmål.....	22
5.15	Spredt bustad.....	23
5.16	Spredt fritidsbustad	23
5.17	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	24
6	Omsynsonar (pbl. § 11-8).....	25
6.1	Sikringssone drikkevattn	25
6.2	Støysone.....	25
6.3	Faresone ras og flaum.....	26
6.4	Faresone kraftline	26
6.5	Faresone for militær verksemd.....	26
6.6	Oselvassdraget.....	26
6.7	Sone med særlege krav til infrastruktur	27
6.8	Landbruk	27
6.9	Friluftsliv.....	27
6.10	Funksjonell strandsone	27
6.11	Naturmiljø	28
6.12	Kulturminne	28
6.13	Båndlegging etter lov om naturvern.....	28
6.14	Sone med krav om felles planlegging	28

1 Generelle føresegner og retningsliner

1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 1.)

1.1.1 Krav om områderegulering

Krav om områderegulering før detaljregulering for følgjande utbyggingsområder:

- (1) I dei definerte sentrumssonene, der det ikkje er utarbeida rettleiande plan for offentlege rom basert på fleirfagleg stadsanalyse og muligheitsstudie med alternativvurderingar.
- (2) Store utbyggingsområder innanfor ytre fortettingssone, som t.d. Sjøbøhaugane, Lyseparken og Storhaugen.
- (3) Andre områder der det er plankrav:
 - Tuen - Særvold
 - Drange - Hildershamn
 - Kolskogen
 - Ferstadneset
 - Ny gs-veg Os – Lyseparken
 - Ny veg Søfteland - Lyseparken

1.1.2 Krav om reguleringsplan

- (1) I bygge- og anleggsområde sett av i KPA er det generelt krav om reguleringsplan på meir enn 4 bustader når dette følgjer av pbl. § 12-1 tredje ledd.

1.1.3 Plankrav for alle sentrumssonene

Det er plankrav for alle sentrumssonene, med mindre anna følgjer av områdeplan. Det skal utarbeidast rettleiande plan for offentlege rom basert på fleirfagleg stadsanalyse og muligheitsstudie med alternativvurderingar som grunnlag for detaljregulering. Planområdet skal være stort nok til å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak etter pbl. § 12-1.

1.1.4 Plankrav for følgjande tiltak

Det er òg plankrav for følgjande tiltak, med mindre det vert gjort unntak etter kapittel 5.1:

- (1) Uttak av masse over eit av følgjande kriterie:
 - Volum over 1000 kubikkmeter,
 - Berørt areal er over 10 daa, eller
 - Endring av eksisterande terreng med meir enn 3 m. (høgaste avvik).
- (2) Massedeposering og utfylling av større areal enn 60 daa, eller avvik på meir enn 10 meter frå eksisterande terreng.

1.2 Krav til planarbeid (pbl. § 11-9 nr. 8)

1.2.1 Dokumentasjonskrav - verknad på omgjevnadene

- (1) I plan- og byggesaker skal ein dokumentere at nærmiljøet rundt planområdet vert tilført nye eller betre kvalitetar, spesielt med tanke på bukvalitet, tilhøve for gåande og syklande, trafikktryggleik og grønstruktur.
- (2) Reguleringsplanar skal gjere greie for valde løysingar med tanke på relasjonen til viktige siktliner, landskapsdrag, kulturspor og enkeltbygningar.

- (3) Reguleringsplanar skal gjere greie for valde løysingar med tanke på fjernverknaden sett frå sjø og viktige utsiktspunkt på land skal dokumenterast.
- (4) Reguleringsplanar skal gjere greie for valde løysingar med tanke på byggehøgder og tomtedeling, ut frå tomta si karakter, tilgrensande omgjevnader, og den arkitektoniske utforminga til prosjektet.
- (5) Reguleringsplanar skal gjere greie for valde løysingar med tanke naudsynt drift av området, slik som postlevering, varelevering og brøyting.
- (6) I senterområde skal reguleringsplanen syne korleis den tek i vare rettleiande plan for offentlege rom basert på tverrfagleg stadanalyse og muligheitsstudie for senterområdet.
- (7) I alle plan- og byggesaker skal det inngå ein omtale med dokumentasjon og vurdering av tiltaket sine estetiske sider, både i forhold til seg sjølv, omgjevnadane og fjernverknaden. Dokumentasjonen skal synleggjere alle terrenginngrep.

Retningsline:

Når det gjeld bukvalitet skal følgjande tema vektleggast: Infrastruktur for gåande og syklende, trafikktryggleik, varierte, funksjonelle og stimulerande areal til leik, rekreasjon og sosialt samver, folkehelse, tilpassing til lokalt landskap og topografi og sikring av grønnstruktur, biologisk mangfald.

Det skal utarbeidast stadanalyse for dei ulike nærsenter og lokalsenter. Konklusjonen i stadanalysen vert førande for tiltak i det aktuelle området.

«Os kommune sin landskapsanalyse» og «rettleiar for visuelle kvaliteter av tiltak» vert nytta i vurdering av planarbeid, delingssaker og søknad om tiltak.

Dersom ikkje reguleringsplanarbeidet er starta opp innan eit utbyggingsområde innan 10 år, skal arealbruken vurderast på nytt.

1.2.2 Dokumentasjonskrav - Sjø og vassdrag

- (1) Reguleringsarbeid i strandsone og sjø skal dokumentere korleis dei einskilde og samla tiltaka det vert planlagt for påverkar omsynet til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre almenne interesser.

1.2.3 Dokumentasjonskrav - Bukvalitet

- (1) Alle reguleringsplanar skal gjere greie for korleis planen ivaretar omsynet til bukvalitet og sette eit krav til minste uteoppholdsareal (MUA).

1.2.4 Dokumentasjonskrav - Klima og energi

- (1) Reguleringsarbeid skal ha ei energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for energiforsyning og vise korleis alternative løysingar for bruk av fornybar energi og lågt energiforbruk er vurdert.

1.2.5 Dokumentasjonskrav - Offentleg arealbehov

- (1) Reguleringsarbeid for Kommunedelplanar og ved områdeplanar skal vurdere behov for kommunale bustader og areal til offentleg tenesteyting.

1.2.6 Dokumentasjonskrav - Samfunnstryggleik/beredskap

- (1) Planarbeidet skal dokumentere at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand, medrekna stormflo, bølgepåverknad og flaumfare. For tiltak nær vassdrag, skal verknadene av flaum greiast ut.

Retningsline:

Overkant av golv i nye bygg for varig opphald (viser til byggt teknisk forskrift) bør ikkje planleggast under kote 2,5 moh.

- (2) Reguleringsarbeid for tiltak som ligg i område med potensiell risiko, td. naturrisiko, medrekna fare for steinsprang og/eller rasfare som vist i temakart eller omsynssone, skal ha gjennomført og dokumentert risikokartlegging.

Retningsline:

Før område med risiko kan takast i bruk skal det utførast fagkunnige utgreiingar og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført. Risikoreduserande tiltak skal sikre at restrisikoen hamner på eit akseptabelt nivå.

- (3) Alle bygg som vert regulert i skråning tilsvarande 30 grader eller meir, skal vurderast med omsyn til rasfare.
- (4) Alle bygg som ligg under marin grense skal vurderast med omsyn til grunnforhold og stabilitet.
- (5) Alle reguleringsarbeid skal ha ein VA-rammeplan, jamfør kommunen si VA-norm. Ferdig rammeplan skal ligge ved planforslaget til førstegongshandsaming. Planen skal greie ut behov for vatn og avløpsløyser i planområdet og nødvendige føresetnader utanfor planområdet. VA-rammeplan skal gi prinsippløysing for vatn (herunder brannvatn) og avløp i området, samt samanheng med eksisterande system. Overvassdisponering og alternative flaumvegar skal synast i rammeplanen.
- (6) Reguleringsplanen skal sikre tilstekteleg areal for overvassdisponering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon. Arealbruksendringar skal ikkje medføre auka overvassbelastning på eksisterande avløpssystem.
- (7) Planarbeid skal gjere greie for tilrettelegginga for brannvesenet sin slokke- og redningsinnsats, premisser for bruk av høgderedskap, framkomme mv.

Retningsline:

Krav til brannvatn og føresetnad for brannvesenet sin slokkeinnsats skal vere i samsvar med dei til ein kvar tid gjeldande lover og forskrifter. Det visast særleg til forskrift om brannforebygging.

Kommunen sine vedtekne akseptkriterium skal leggast til grunn i risiko- og sårbarheitsanalysar.

1.2.7 Dokumentasjonskrav - Universell utforming

- (1) Alle reguleringsplaner skal gjere greie for korleis valde løysingar fremjar tilgjenge for alle (universell utforming), både internt i planområdet og i relasjon til omkringliggende område og viktige målpunkt.

1.2.8 Dokumentasjonskrav – Massehandtering og jordvern

- (1) Alle reguleringsplanar skal gjere greie for korleis masseoverskot skal handterast. Der jord skal fjernast frå dyrka mark skal planarbeidet synleggjere korleis matjord skal nyttast vidare, og i kva grad ein oppnår målet om at samla areal for matjord ikkje blir redusert.

Retningsline:

For matjord bør ein finne mottak i nærleiken av planområdet, og helst utvide planområdet der dette er mogleg. Dette slik at ein kan regulere for massebalanse og jordforbedringstiltak på den

eigedomen som skal motta massane. «Rettleiar for handering av jordmassar» frå Nordhordland skal nyttast.

- 1.2.9** Dokumentasjonskrav – Avbøtande tiltak for å hindre skade på prioriterte arter etter naturmangfaldslova § 23, jf. § 8.
- (1) Ved regulering nær Oselvvasdraget skal behovet for avbøtande tiltak i anleggsperioden og tiltak mot avrenning dokumenterast i planarbeidet.
 - (2) Der det er naudsynt å gjennomføre avbøtande tiltak av omsyn til prioriterte artar og naturverdiar skal desse sikrast gjennom føreseigner om miljøoppfølging og overvakingsprogram i reguleringsplanen.

Retningsline:

Faktagrunnlaget i «Forslag til ny soneforvaltning for arealbruk i Oselvvasdraget», skal nyttast i dette arbeidet. [vedlegg til arealplanen].

- 1.2.10** Dokumentasjonskrav - Renovasjonsteknisk løysing
- (1) Alle planer skal ha ein renovasjonsteknisk plan som dokumenterer korleis det vert sikra tilstrekkeleg og eigna areal for fremtidsretta renovasjonstekniske løysingar. Renovasjonsteknisk plan skal leggest fram for BIR, og uttale skal ligge ved planforslaget til førstegongshandsaming.

Retningsline:

Planarbeidet skal vise at det er tilstrekkeleg og eigna areal for valt renovasjonsteknisk løysing, inklusive trafiksikker tilkomst-, oppstillings- og manøvreringsareal. Jf. PBL. §11-9 nr. 5. Slikt areal skal ikkje kome i konflikt med leikeareal. Renovasjonstekniske løysingar bør legge BIR sin renovasjonstekniske veileder til grunn.

- 1.2.11** Dokumentasjonskrav – Kraftleveranse
- Alle planer skal dokumenterer korleis det er sett av tilstrekkeleg og eigna areal til naudsynt energiforsyning, som trafostasjon og andre energikjelder. Løysingane skal leggest fram for BKK og uttale skal ligge ved planforslaget til førstegongshandsaming.

Retningsline:

Planarbeidet skal vise at det er tilstrekkeleg og eigna areal til naudsynt energiforsyning, som trafostasjon og liknande. Jf. PBL. §11-9 nr. 5. Slikt areal skal ikkje kome i konflikt med leikeareal.

1.3 Rekkefølgjekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

- 1.3.1** Generelle rekkefølge krav
- (1) Utbygging kan ikkje skje før teknisk infrastruktur, inkl. trafiksikringstiltak, samfunnsservice og grøntstruktur er tilstrekkeleg etablert eller sikra gjennomført.
 - (2) Felles leike- og uteopphaldsareal skal vere ferdig opparbeid eller sikra ferdig opparbeid før tilhøyrande bustader kan bli gitt brukstillatelse.
 - (3) Kommunal infrastruktur for vass- og avlaup, bør helst vere overtatt av Os kommune, før det kan takast i bruk. Dersom det ikkje let seg gjera, kan kommunen inngå særskild avtale for overtaking av anlegget.

Retningsline:

I kva grad ein skal nytte rekkefølgjekrav ved regulering skal avgjerast konkret i reguleringsplanarbeidet. Rekkefølgekrav skal sikre at felles infrastruktur vert ferdigstilt i ønskja rekkefølge og med rett kvalitet.

1.3.2 Rekkefølgjekrav knytt til einskilde områder:

- (1) Før igangsetting av tiltak i kvikkleireområde, skal det ligge føre utgreiing av grunnforhold og stabilitet for heile området.
- (2) Lysefjorden, Åsen og Lyseparken: ny E39, ny veg Åsen - Søvik og kommunale hovedanlegg for VA fram til Ohara og Os VBA skal vere ferdigstilt/ sikra ferdigstilt før det kan setjast i gang nye tiltak i nye utbyggingsområder i lokalsenter Lysefjorden.
- (3) Omsynssona for Oselvvasdraget: Sikringstiltak mot avrenning til Oselvvasdraget skal vere gjennomført før tiltak i sona. (pbl. § 11-8 bokstav c og naturmangfoldslova).

2 Utbyggingsavtalar (pbl. § 11-9 nr. 2)

2.1 Bruk av utbyggingsavtalar, jf. pbl. § 17-2

2.1.1 Sikre gjennomføring av offentlege tiltak.

Kommunen vil bruke utbyggingsavtalar aktivt for å sikre gjennomføring av offentlege tiltak, særleg i sentrumssoner og ved gjennomføring av områdeplanar.

(1) Teknisk infrastruktur kan vere, men er ikkje avgrensa til:

- Offentlege rom som plassar og parkar
- Grøntområde
- Leike- og rekreasjonsareal
- Turveggar
- Veg
- Gate
- Gang- og sykkelveggar
- Renovasjonstekniske anlegg
- Anlegg for energiforsyning
- Infrastruktur for varelevering
- Kollektivterminalar mv.
- Vass- og avlaupanlegg

I sentrumssonene kan kommunen også bruke utbyggingsavtalar for å regulere utforming av bygg og forkjøpsrett etter pbl. § 17-3 andre ledd.

2.1.2 Utbyggingsavtalar kan nyttast for å:

- Sikre finansiering og opparbeiding av offentleg infrastruktur.
- Sikre at utbygging skjer i samsvar med intensjonen i arealplanar, veiledende plan for offentleg rom og utbyggingspolitikken til kommunen.
- Sikre økonomisk bidrag frå utbyggar til naudsynt kommunal infrastruktur, eller at utbyggar sjølv bygger ut heile eller delar av infrastrukturen, ref. Lesja kommune sin modell for utbyggingsavtalar.
- Sikre utbyggar mulighet til å få igangsettingsløyve, sjølv der planen har omfattande rekkefølgekrav.

Kommunen vil nytte to ulike variantar for innhald i utbyggingsavtalar, desse kan nyttast kvar for seg eller i kombinasjon:

Nr.1 Utbygger/ grunneigar byggar det aktuelle tiltaket sjølv og overleverer tiltaket til kommunen når det er ferdig.

Nr.2 Utbygger / grunneigar betalar kommunen for å bygge det aktuelle tiltaket. Utbygger får igangsettingsløyve når tiltaket er finansiert. Kommunen sørgjar for å bygge tiltaket når byggegrunnen er overlevert/frigjort.

Utbyggingsavtalar kan nyttast der det er naudsynt å sikre at utbygginga skjer i samsvar med intensjoner i arealdelen til kommuneplanen, reguleringsplan, handlings- og økonomiplanen til kommunen og veiledende plan for offentlig rom.

2.1.3 Kommunen kan nytte følgjande verkemidlar ved slike avtalar:

- anleggsbidrag
- kontantbidrag
- MVA- refusjon

3 Krav til løysing for vass, avlaup, veg og anna transportforbinding (pbl. § 18-1, andre ledd og § 11-9 nr. 3)

- 3.1.1** Løysingar og kvalitetskrav gitt i til ein kvar tid gjeldande VA-norm gjeld ved opparbeiding av hovedvass- og hovudkloakkledning.
- 3.1.2** For private leidningar gjeld kvalitet og funksjonskrav i Standard abonementsvilkår.
- 3.1.3** Løysingar og kvalitetskrav gitt i til ein kvar tid gjeldande vegnorm, gjeld ved opparbeiding av offentlig veg. For avkjørsler til riks- og fylkesvegar gjeld til ein kvar tid gjeldande Rammeplan for avkjøring, vedteken i Hordaland fylkeskommune.
- 3.1.4** I regulert område skal vegnorm leggst til grunn også for private vegar.
- 3.1.5** For bustadbygg er det kun tillat med ein avkjørsle per eigedom. Avkjørsle skal leggst til underordna veg der det er mogleg.

4 Senterstruktur

4.1 Kommunen har definert følgjande sentre med sentrumsutstrekning som vist i plankart

- (1) Osøyro (O) - regionssenter og kommunesenter
- (2) Lysefjorden (L) - lokalsenter med regional næringspark «Lyseparken»
- (3) Søfteland (Sl) - nærsenter
- (4) Nore Neset (N) - nærsenter
- (5) Søre Neset (Sn) - nærsenter
- (6) Søre Øyane (Sø) - nærsenter

4.2 Sentrumsområda er delt inn i følgjande soner:

- S – Sentrum (kun for Osøyro)
IF – Indre fortettingssone
YF – Ytre fortettingssone

4.3 Osøyro

4.3.1 Sentrum

- (1) Sentrumsformålet definerar sentrum. Sentrum er delt i Indre sentrum (S1) og ytre setrum (S2). I indre sentrum er det høve til å etablere kjøpesenter, forretning og offentleg/privat tenesteyting, forretning, kontor, hotell og bevertning og bustad som bidrar positivt til «liv på øyro». Offentleg tilgang til og bruk av elv og sjø skal ha forrang framfor privat bruksrett i alle prosjekt.
- (2) Sentrum (S1 og S2) skal regulerast heilskapleg gjennom områdeplanlegging, eller gjennom reguleringsplan som følgjer opp kommunal «veiledende plan for offentlege rom» basert på tverrfagleg stadanalyse og mulighetsstudie, jf. 1.2.1.(6).
- (3) Sentrum (S1) skal ha ein områdetilpassa kvartalsstruktur og stadtilpassa kvartalslengde.
- (4) Bygg i S1 kan førast opp med maks byggehøgde på 14 meter, det er likevel tillatt med tilbaketrukket etasje med max. høgde på 18 m.
- (5) Bygg i S2 kan førast opp med maks byggehøgde på 10 meter, det er likevel tillatt med tilbaketrukket etasje med max. høgde på 13 m.
- (6) Bygg mot handlegater og sentrale offentlege rom skal ha publikumsretta verksemd med aktive, opne fasadar i første etasje.
- (7) Utforming og plassering av nybygg skal omsynta kulturminna i sentrum og eldre trehusbebyggelse rundt Baronselva.

4.3.2 Indre fortettingssone (IFO)

- (1) Sentrumsformål
 - (a) Det kan etablerast nytt BYA på opp til 3000 m² knytta til forretning og kjøpesenter. Sentrumsformålet dekker kjøpesenter, forretning og offentleg/privat tenesteyting, forretning, kontor og bustad (lavblokk).
 - (b) Formingskrav i 4.3.1 gjeld tilsvarande, men fasadelengda skal vere kortare.
 - (c) Byggehøgde er avgrensa til 10m, det er likevel tillatt med tilbaketrukket etasje med max. høgde på 13 m.
- (2) Det er høve til å etablere besøksintensive og arbeidsintensive verksemder i samsvar med arealformål langs regional stamlinje for kollektivtransport og med inntil 5 minutters gangavstand frå etablert haldeplass. Dette gjeld for:
 - (a) forretning for daglegvarehandel som kjem inn under unntaksføresegn 4-1 i Regional plan for attraktive senter i Hordland.
 - (b) forretning for plasskrevjande vareslag som kjem inn under unntaksføresegn 4-1 i Regional plan for attraktive senter i Hordland.
- (3) Der ikkje annan følgjer av godkjent plan er det i bustadformål tillat med rekkehus, tomannsbustader og lavblokk. Byggehøgde er avgrensa til 9m.
Følgjande krav gjeld for MUA per bueining:
Lavblokk: 50 m², takterasse og ikkje overbygd veranda kan teljast med.
Rekkehus: 75 m², takterasse og ikkje overbygd veranda kan teljast med.
Tomannsbustad 100 m², takterasse og ikkje overbygd veranda kan teljast med.

4.3.3 Ytre fortettingssone (YFO)

- (1) Det er ikkje høve til å etablere handel i ytre fortettingssone. Det er likevel unntak for forretning for daglegvarehandel som kjem inn under unntaksføresegn 4-1 i Regional plan for attraktive senter i Hordland.
- (2) Det er høve til å drive hotell/bevertning på Solstrand. Hamneområdet i sjø må sjåast i samanheng med verksemda på land.

- (3) I kombinert bygg og anleggsføremål på Lyssand er det tillatt med bustad, kontor og næring, med unntak av hotell.
- (4) Byggehøgde er avgrensa til 7m

4.4 Lokalsenter (Lysefjorden)

4.4.1 Indre fortettingssone (IFL):

- (1) Sentrumsformål: det er høve til å etablere, forretning og offentleg/privat tenesteyting, bevertning og bustad (lavblokk)
Sentrum skal regulerast heilskapleg gjennom områdeplanlegging, eller gjennom reguleringsplan som følgjer opp kommunal veiledende plan for offentlige rom basert på stadsanalyse og mogleighetsstudie, jf 1.2.1.(5)..
Bygg kan førast opp med maks høgde på 10 meter, det er likevel tillatt med tilbaketrukket etasje med maks. høgde på 13 m.
Bygningar mot handlegater og sentrale offentlege rom skal ha publikumsretta verksemd med aktive, opne fasadar i første etasje.
- (2) Bustadføremål skal nyttast til rekkehus og tomannsbustad.
Byggehøgde er avgrensa til 9m

4.4.2 Ytre fortettingssone (YFL):

- (1) Regional næringspark «Lyseparken»: «Kombinert bygg og anlegg» i dette området er det tillatt med følgjande verksemder:
 - 90 % - Næring: Industri, lager, kontor, logistikk.
 - 10 % - Forretning: Unntaksvarer.
- (2) Åsamyrane «kombinert bygg og anlegg» - Industri, lager, kontor og forretning. I samsvar med gjeldende reguleringsplan.
- (3) Forretning: detaljhandel i samsvar med unntak i Regional plan for attraktive senter i Hordland.
- (4) Bustad: det er tillat med einebustader og tomannsbustader
Byggehøgde er avgrensa til 7m

4.5 Nærsentre (Søfteland, Nore Neset, Søre Neset, Søre Øyane)

4.5.1 Indre fortettingssone:

- (1) Sentrumsformål: tenesteyting forretning avgrensa til daglegvare og bustad (kombibbygg)
Byggehøgde er avgrensa til 10 meter, det er likevel tillat med tilbaketrukket etasje med maks. høgde på 13 m.
- (2) Bustad: det er tillatt med tomannsbustader/ rekkehus.
Byggehøgde er avgrensa til 9m

4.5.2 Ytre fortettingssone:

- (1) Bustad: det er tillat med einebustader og tomannsbustader.
Byggehøgde er avgrensa til 7m

Retningsline:

Oppgitt byggehøgde er maks høgde over gjennomsnittleg planert terreng.

4.6 Utnyttingsgrad og byggehøgder (pbl. § 11-9 nr. 5)

4.6.1 Utnyttingsgrad i senterstruktur

Ved regulering av utbyggingsprosjekt skal utnyttingsgraden vere i samsvar med føringane i tabell 1, føresett at føresegn 4.9 om kvalitet for uteareal/ leikeareal er oppfylt.

Tabell 1: Føringar for utnyttingsgrad:

Område	Min- maks BRA %	MUA (m ² /bustad)	Maks etasjer	Maks bygge- høgde/ tilbake- trekt [m]	Bygningstype
Indre Sentrum (S1) Osøyro	150 - 300	30	4 – 5 (tilbaketrekt)	14/18	Blokk
Ytre Sentrum (S2) Osøyro	60 - 150	30 - 50	3 – 4 (tilbaketrekt)	10/13	Lavblokk/ rekkehus
Indre fortettingssone (IFO) bustadformål Osøyro	45 - 60	75 - 100	3	9	Rekkehus/ lavblokk/ tomannsbustad er
Indre fortettingssone (IFOs) sentrumsformål Osøyro	100 - 150	30 - 50	3 – 4 (tilbaketrekt)	10/13	
Ytre fortettingssone (YFO) Osøyro	30 - 60	150	2	7	Tomannsbustad er/ einebustad
Sentrumsformål lokal- og nærsenter	100 - 150	75	3 – 4 (tilbaketrekt)	10/13	Lavblokk/ rekkehus
Indre fortettingssone lokal- og nærsenter	45 - 60	100	2 – 3	9	Rekkehus/ tomannsbustad er
Ytre fortettingssone lokal- og nærsenter	30 - 45	150	2	7	Tomannsbustad er/ einebustad
Øvrige byggeområde for bustad	35	150	1 – 2	7	Einebustad

I tillegg til maks. byggehøgder kan heishus og naudsynte tekniske installasjonar tillatast.

4.6.2 Andre byggehøgder

- (1) Naust kan oppførast i ein etasje med ein mønehøgde på maks 6,5 meter.
- (2) Rorbuer kan oppførast i to etasjer med ein mønehøgde på maks 8 meter.

4.7 Lokalisering av verksemd (pbl. § 11-9 nr. 5 og § 8-5, jf. regional plan for attraktive sentre føresegn 4.2)

- 4.7.1 Kommunale og regionale funksjonar som skal dekke behovet for heile befolkninga skal ligge i regionsenteret Osøyro eller innanfor fortettingssona rundt Osøyro.
- 4.7.2 Offentlege og private servicefunksjonar på lokalt nivå, kan lokaliserast i definerte lokal- eller nærsentre.

Retningsline:

Kulturfunksjonar og offentleg/ private tjenestetilbud bør òg leggjast i sentrum eller indre fortettingssoner.

- 4.7.3 Arbeids- og besøksintensive verksemdar bør lokaliserast slik:
 - a. Innanfor sentrumssonene som er gitt i kommuneplanen sin arealdel
 - b. Lyseparken
 - c. Mindre enn 300 m gangavstand til holdeplasser for stamline for kollektivtilbod.
- 4.7.4 Industri og lagerverksemd skal ikkje lokaliserast i områda beskreve i punkt 4.7.3. bokstav a. dersom dei kjem i konflikt med hovudformåla med områda.

4.8 Byggegrenser mot sjø (§ 11-9 nr. 5)

- 4.8.1 Byggegrense mot sjø skal følgje vist byggegrense i plankartet.
- 4.8.2 Der det ikkje er vist eiga byggegrense, følgjer byggegrensa formålsgrensa for byggeområdet eller:
 - (1) Sentum (S): 0 meter
 - (2) Indre Fortettingssone: 20 meter
 - (3) Fritidsbustader: 30 meter
 - (4) Næringsbygg: 0 meter
 - (5) Kai, naust og rorbuer: 0 meter
 - (6) Forsvaret: 0 meter
 - (7) Øvrige arealkategorier: 30 meter

Retningsline:

Byggegrensa mot sjø omfattar alle typer tiltak, både bygning, konstruksjon eller anlegg. Der byggegrense mot sjø eller vassdrag er sett til 0 meter, gjeld dette naudsynte konstruksjonar og anlegg som strandpromenade, brygger og liknande. For bygg er det ei byggegrense på min. 3 meter.

- 4.8.3 Unntak. Det er likevel gjort unntak frå desse grensane for:
 - (1) Naturvenleg tilrettelegging for å ivareta landbruk eller allmenne friluftssinteresser.
 - (2) Naudsynte driftsbygg og mindre anlegg for landbruk og fiske innanfor grenser etter 5.16, på gardsbruk i ordinær bruk er tillatt. Det er en føresetnad at bygning/anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterande tun, og at det plassering tek omsyn til allmenne interesser, vassdrag og naturmangfald. Der tiltaket kan plasserast utenfor forbudssonen skal ikkje unntaket nyttast.

4.8.4 Byggegrense mot vassdrag:

(1) På begge sider av vassdrag gjeld ein grense på 10 meter for tiltak.

4.8.5 Unntak: Det er likevel gjort unntak frå desse grensane for :

- (1) Naturvenleg tilrettelegging for å ivareta landbruk eller allmenne friluftsjnteresser.
- (2) Naudsynte driftsbygg og mindre anlegg for landbruk og fiske innanfor grenser etter 5.16 på gardsbruk i ordinær bruk. Det er en føresetnad at bygning/ anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterande tun, og at det plassering tek omsyn til allmenne interesser, vassdrag og naturmangfald. Der tiltaket kan plasserast utanfor forbudssona skal ikkje unntaket nyttast.

4.9 Kvalitet for uteareal/ leikeareal (pbl § 11-9 nr. 5)

4.9.1 Er ikkje anna fastsatt i plan skal det vere tilgjengeleg leikeplass. Er ikkje anna fastsatt i reguleringsplan skal leikeplass støtte krav i «retteleiar for felle leike- og uteopphaldsareal i Os».

4.10 Miljøkrav /estetikk /natur og landskap (pbl. §11-9 nr. 5)

4.10.1 Bygg og anlegg skal plasserast og utformast slik at dei tilpasser seg overordna og lokalt landskap, topografi og landskapselement.

4.10.2 Nye tiltak skal ikkje forringe den biologiske, funksjonelle og opplevingsverdien av elementer som elvar, bekkar, og strandsone, som er viktige karaktertrekk i området.

4.11 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)

4.11.1 Er ikkje anna fastsatt i reguleringsplan gjeld følgjande krav til parkering:

Tabell 2: krav til parkering

Formål/verksemd	Grunnlag for utrekning	Bil (min-max)	Sykkel (min)
Bustad ytre fortettingssone og øvrige byggeområder	Bueining	2 – 3	1
Indre fortettingssone	Bueining	1	1
Sentrumsformål	Bueining	0,5	1
Sentrum Osøyro (S2)	Bueining	0,5 - 0,9	1
Bueining < 65 m ² BRA	Bueining	0,5	1
Fritidsbustad	Bueining	1	1

Omsorgsbustad	Bueining	1	1
Barnehage	Barn	0,3	0,2
Skule (grunn- og vidaregåande)	Årsverk	0,6 – 1	5
Forsamlingslokale (kino/teater, kyrkje)	Sitjeplass	0,3 – 1	0,2
Forretning, handel, kjøpesenter	100 m ² BRA	2	0,2
Kontor	100 m ² BRA	1 – 2	0,2
Industri, verkstad	100 m ² BRA	1 – 2	0,2
Lager	100 m ² BRA	0,4	0,2
Restaurant, kafeteria	100 m ² BRA	0,4	0,2
Bensinstasjon	Årsverk	1 – 2	0,2
Mosjonslokale	100 m ² BRA	0,5 – 1	0,2
Idrettsanlegg	Tilskodar/tilsett	0,2	0,1
Hotell, overnatting	Gjesterom	0,6 – 1	0,2
Sjukehus, sjukeheim	Seng	0,5	0,1
Småbåtanlegg	Båtplassar	0,5	0,2
Naust med eige gnr/bnr.	Eining	0,2	1

- 4.11.2** I sentrumssone S1 for Osøyro er det frikjøpsordning frå krav til parkering. Kommunestyret vedtak pris for frikjøp i prisregulativ som vert vedtatt årleg.
- 4.11.3** Når ein reknar ut antal plassar, skal ein alltid runde av oppover til næraste heile plass.
- 4.11.4** Parkeringsplassar skal opparbeidast på ein tygg måte og særleg hensynta dei mjuke trafikantane. All rygging bør skje på eigen grunn, utanfor felles og offentleg kjøreareal. Viser elles til Statens vegvesen sine handbøker.
- 4.11.5** For alle arbeids- og publikumsbygg bør 50% av sykkelparkering vere under tak.
- 4.11.6** 100% av alle felles parkeringsanlegg og offentlege parkeringsplassar skal vere tilrettelagt for lading av El-bilar.

4.12 Støy

(pbl. § 11-9 nr. 6)

- 4.12.1** Alle nye planar og tiltak skal vurderast opp mot «Overordna støyanalyse Os kommune». Dersom ein søknad om tiltak kjem innanfor ei støysone, må det utgreiast om korleis det skal gjerast naudsynte tiltak for å oppnå tilfredsstillande støytilhøve.
- 4.12.2** Viser elles til den nasjonale retningslinja for støy i arealplanlegging, T-1442.

4.13 Antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett

(pbl. § 11-9 nr. 6)

- 4.13.1** Antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett bør ikkje setjast opp i friområder, verna og naturbeskytta områder, innanfor den funksjonelle strandsona eller i/på bevaringsverdige område og bygningar.

Retningslinje:

Ein bør unngå å plassere mobilmaster på eller nær stader for langvarig opphold av barn og unge, som skular og barnehagar.

4.14 Føresegn om verdifulle kulturlandskap

(pbl. § 11-9 nr. 6 og 7)

- 4.14.1** Føresegna gjeld kulturhistorisk verdifulle landskap, med høg konsentrasjon av spor etter tradisjonell landbruksdrift.
- 4.14.2** Masseutfylling og skjøtsel skal tilpassast kulturlandskapsverdiar som åkrar, slåtteeing, beitemark, steingarder, bakkemurar, vegar, stiar og andre spor etter tradisjonell landbruksdrift.
- 4.14.3** Ved vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det takast omsyn til landskapskvalitetane i området.
- 4.14.4** Nye bygg og anlegg skal tilpassast landskap, topografi og eksisterande bygningar. Nye tiltak må ikkje skjemme verneverdige kulturminne eller kulturlandskap.

Retningsline:

Kulturminneplan vert lagt til grunn ved bruk av føresegna.

4.15 Føresegn om freda kulturminner (pbl. § 11-9 nr. 7)

4.15.1 Er ikkje anna fastsatt i plan gjeld ein byggegrense på 10 meter mot automatisk freda kulturminne.

Retningsline:

Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand.

4.15.2 1.12.2 Er ikkje anna fastsatt i plan skal bygningar som har kulturhistorisk verdi bevarast.

Retningsline:

Føresegnet er eit plankrav.

5 Tematiske føresegner og retningsliner

5.1 Unntak frå plankravet (pbl. § 11-10 nr. 1)

5.1.1 Følgjande tiltak er unntatt plankravet i føresegn 1.1.2:

- (1) Deling og tiltak for å sikre og vidareutvikle friområde og grønnstruktur der relasjonen til automatiske freda kulturminner er avklart.
- (2) Tiltak på eksisterande bustadbebyggelse i tråd med kommuneplanen, plan – og bygningslova sine generelle føresegner og som ikkje forringer visuelle kvaliteter i omgjevnadene.
- (3) Byggetiltak og deling i eksisterande bygde områder der følgjande vilkår er stetta:
 - (1) Nye bygg og anlegg kan innpassast i ein etablert struktur, uten at den endrar strukturen sitt vesen.
 - (2) Nye bygg og anlegg skal underordner seg eksisterande bygde omgjevnader når det gjelder byggehøgde, volum, typologi, grad av utnytting mv.
 - (3) Nye bygg og anlegg skal nytte eksisterende teknisk infrastruktur og transportsystem.
 - (4) For utbygde uregulerte områder og områder med mangelfull regulering, skal ein legge til grunn «retningsline for tomtedeling utan krav om ny reguleringsplan», ved handsaming av søknad.
- (4) Massedeponering/utfylling/planering der ein ved søknad kan dokumentere at tiltaket oppfyller samtlige kriterier frå a til h:
 - a. Er til vesentleg nytte for landbruket i eit område avsatt til LNF (vedtak frå landbrukskontoret,- løyve til jordforbedringstiltak)
 - b. Ein kan dokumentere kvar massane kjem frå og at det er reine massar.
 - c. Ikkje går over 60 daa, eller avvik meir enn 10 meter frå eksisterande terreng.
 - d. Har avgrensa konsekvensar for miljø og samfunn.
 - e. Ikkje løyser ut spesielt behov for medverknad (eks. kulturminne, biologisk mangold, nærleik til Oselvvassdraget mv.)
 - f. Tiltakshavar nyttar jordfagleg kompetanse ved planlegging og utføring.
 - g. Anleggsfasa er avgrensa til 3 år og til ein samla lokalitet for ein einskild

grunneigedom.

h. Forhold til transportnett er avklara.

Det kan ikkje gjerast unntak for nye tiltak på same eigedom, før eksisterande tiltak er ferdigstilt.

Retningsline:

For utbygde uregulerte områder og områder med mangelfull regulering, skal ein legge til grunn «retningsline for tomtedeling utan krav om ny reguleringsplan», som vist i punkt 5.2, ved handsaming av søknad.

5.2 Tomtedeling utan krav om ny reguleringsplan

Retningsline:

For at einebustadtomt skal kunne delast, bør storleiken på gjenværande og nye tomter normal ikkje være mindre enn 0,5 daa.

For tomannsbustader bør tomtestorleiken normalt ikkje vere mindre enn 0,5 daa.

Utnyttingsgrad skal normalt ikkje overstige BRA i tabell 1.

I område utan føresegn om avgrensa byggehøgde, skal det spesielt leggst vekt på tilpassing til høgde på eksisterande, kringliggande naturlege og bygde omgjevnader.

For kvar bueining bør det normalt opparbeidast minst 25m² eige uteareal for opphald på bakkeplan med minimum 4,5 meters dybde på solrikt areal (mot syd/vest).

Det bør legges særleg vekt på vurdering av tiltaket si plassering på tomta, topografi, tilkomsttilhøve, parkering, uterom og forholdet til nærområdet sin byggestruktur og områdekarakter.

5.3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10 nr. 2)

5.3.1 Næringsføremål

- (1) Arealnevnde og tilsettintensive næringsbygg skal lokaliserast i Lyseparken.
- (2) Besøks- og arbeidsintensive næringsbygningar som kan medverke til positive ringverknader for «liv på øyro» skal plasserast i Osøyro.
- (3) Tilsettintensive næringsbygg som ikkje skal plasserast i Lyseparken skal etablerast langs hovedstamline for kollektivtrafikk. Det skal være god tilgjenge for syklende og ikkje meir enn 5 minuttar gange frå kollektivhaldeplass. Større avstandar kan tillatast der det er lagt til rette for omstiging til andre transportmiddel enn privatbil.
- (4) Arealnevnde næringsbygg kan etablerast utanfor senterstruktur.

5.3.2 Kombinerte føremål Bygg og anlegg:

Områda for kombinert føremål skal brukast som vist i tabell 3.

Tabell 3: Område for kombinert føremål:

Område	Underføremål	Senter
--------	--------------	--------

Nedre Askvik (K1)	Bustad/ tenesteyting	Nore Neset
Lyssand (K2)	Bustad/ næringsbygningar	Osøyro
Lyseparken (K3)	55% Industri, lager og kontor 35% lager, logistikk og transport 10% forretning: avgrensa til plasskrevjande varer (unntaksvarer etter føresegn 4.1, fjerde avsnitt, i regional plan for attraktive sentre Hordaland).	Lysefjorden
Reset (K4)	Offentleg føremål/ næring	Søre Neset

5.3.3 Forretning (pbl. § 11-10 nr. 2 og § 4.2 i regional plan for attraktive sentre Hordaland)

- (1) Detaljhandel i sentrumssoner skal inngå i områderegulering eller reguleringsplan etter 1.1.3 før nytt handelstilbod kan realiserast. I gjeldande planperiode kan det ikkje etablerast meir enn maks BRA til detaljhandel i dei ulike senterområda enn i tabell 4.
- (2) Engroshandle (salg for vidare salg til andre) omfattes ikkje av føresegna.
- (3) Særskilde områder:
- (4) Detaljhandel med biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer kan lokalisrast i Lyseparken og Kolskogen i områder avsett til «forretning».
- (5) Nærbutikker med dagligvareprofil og handelsareal på inntil 3000 m² BRA kan etablerast i tilknytning til bustadkonsentrasjoner utanfor senterstruktur.

Tabell 4: Type handel i senterområda

Namn på senter	Sentertype	Type handel	Maks m ² BRA til detaljhandel
Osøyro	Regionalt senter, Kommunesenter	All handel	Inga arealavgrensing
Flåten	Kjøpesenter	All handel	Inga arealavgrensing
Gudridflaten/ Tøsdalsskifte	Sentrumsformål	All handel	4.000 m ²
Lysefjorden	Lokalsenter	Unntaksvarer senterplan	6.000 m ²
Søfteland	Nærsenter	Daglegvarer	3.000 m ²
Nore Neset	Nærsenter	Daglegvarer	3.000 m ²
Søre Neset	Nærsenter	Daglegvarer	3.000 m ²
Søre Øyane	Nærsenter	Daglegvarer	3.000 m ²

Retningslinjer:

Det skal leggst til rette for blanda arealbruk i senterområda med forretning, offentlig og privat tenesteyting og bustader. Det skal vere offentlege møteplassar mellomanna tilrettelagt for lek.

Sentra skal være konsentrert og med korte avstandar og god oversikt.

Interne gater og plassar skal vere for gåande og syklende. Dei skal opparbeidast med høg standard.

Handelsareal skal ha oversiktleg atkomst og felles kundeparkering.

5.4 Bustad

5.4.1 Konsentrert småhus og blokker kan berre byggast i senterstruktur og stadtilpassa utanfor.

5.5 Naustområder

5.5.1 Der ikkje anna følgjer av reguleringsplan gjeld følgjande krav i naustområda:

- (1) Naust kan byggast i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m². Maks mønehøgde er 5 meter.
- (2) Naust skal førast opp i tradisjonell byggestil, med takvinkel på mellom 35-50 grader.
- (3) Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA).
- (4) Saman med naust kan det etablerast båtoppdrag, og område for båtopplag/vinterlagring på land, jf. PBL § 11-7. nr. 1.

5.5.2 Det er tillatt med 5 samanhengande naust. Det skal vere ein avstand mellom kvar naustrekke, for å sikre passasje for ålmenta i naustområde.

5.5.3 Det er tilstrekkeleg med gangtilkomst til naust, men nye naust skal ha trafikksikker parkering. Parkering bør vere i nær gangavstand.

5.6 Fritidsbustad

5.6.1 Fritidsbustader kan etablerast som frittliggande eller konsentrert. Innan førmålet er det òg høve til å etablere kolonihage. Der ikkje anna følgjer av reguleringsplan gjeld følgjande krav i byggeområdet:

- (1) Fritidsbustader kan ha BRA inntil 150 m².
- (2) Byggetomt skal ikkje vere større enn 1 dekar.
- (3) Det er ikkje høve til å gjerde inn fritidstomter.
- (4) Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30 %.
- (5) Maksimal gesimshøgde er 4,0 meter målt frå planert terreng.
- (6) Fritidsbustad skal ha form og farge som harmonerer med omgjevnadene.
- (7) Tiltak knytt til kulturlandskap og friluftslivsområde på land og til vanns skal prioritere visuelle kvalitetar i seg sjølve og i forhold til bygde og naturlege omgjevnader og plassering.
- (8) Der areal for fritidsbustad grensar til sjø er det høve til å byggje rorbuer.

Retningsline:

Minner om at i alle plan- og byggesaker skal det inngå ein omtale med dokumentasjon og vurdering av tiltaket sine estetiske sider, både i forhold til seg sjølv, omgjevnadane og fjernverknad. Tiltak knytt til kulturlandskap og friluftslivsområde på land og til vanns skal prioritere visuelle kvalitetar i seg sjølve og i forhold til bygde og naturlege omgjevnader og plassering. Dokumentasjonen skal synleggjere alle terrenginngrep.

Os kommune sin «retteleiar for estetiske og byggeskikk» skal verta nytta i vurderinga.

5.7 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

Føremålet gjeld hovudinfrastruktur til kjøreveg, fortau, torg, gatetun, gang-/sykkelveg, gangveg/ gangareal/ gågate, sykkelanlegg og teknisk anlegg, jf. PBL § 11-7 nr. 2.

Krav til sikt og utforming av avkøyrslar skal oppfyllest i samsvar med Statens vegvesen sine vegnormalar.

5.8 Hovudnett for sykkel (pbl. § 11-10 nr. 2 og nr. 4)

- 5.8.1** Tillat med ulike løysingar som eigen sykkelveg, eige sykkelfelt, kombinert gang- og sykkelveg, blanda trafikk, m.m. Hovudnett for sykkel er definert i eige «temakart for sykkel».
- 5.8.2** Der ikkje anna følgjer av reguleringsplan skal hovudnettet for sykkel vere separert frå kjøreveg og gangsti utan systemskifter, ha fast og jevnt dekke med god friksjon og ein minste bredde på 2,5 meter.
- 5.8.3** Kommunal vegnormal og Vegnormal N100 skal leggest til grunn.

5.9 Lufthamn

- 5.9.1** Landingsstripa på Vaksinen er kun til privat bruk og all trafikk skal skje i tråd med konsesjonsvilkåra og etter avtale med konsesjonshavar.

5.10 Blå/Grønstruktur

- 5.10.1** Der ikkje anna følgjer av reguleringsplan bør grønstruktur i og mellom byggjeområda vere samahengande og vere knytta opp mot lokale tur- og friluftsområder. Naturbasert flaumløysingar kan etablerast i formålet. Grønstruktur mellom byggeområde og sjø er tenkt som buffersone og byggegrense mot sjø.

5.11 Naturområde

- 5.11.1** Naturområde bør vere inngrepsfrie. Tiltak er tillatt etter søknad.

5.12 Friområde

- 5.12.1** Friområde er meint erverva og opparbeida til bruk for almenta. I området er det tillatt å tilrettelegge for turstiar, bading og opphald i friluftssamanheng.

5.13 Skyte og øvingsområde

- 5.13.1** Gjeld for Ulven leir. Forsvaret kan legge restriksjonar på bruk av området i samband med gjennomføring av øvingar.

5.14 Landbruk-, natur- og friluftsmål

- 5.14.1** Nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden er tillatt.
- 5.14.2** Følgjande LNF-områder er opna for massedeponi for godkjente masser. Sjå tabell 5.

Tabell 5: Massedeponi

Nummer	Område	Storleik	Type masser	Merknad
MD1	Tuen	19 daa	Jordmasser	Nesten utfyllt
MD2	Haugland	60 daa	Reine masser	Nytt
MD3	Storum	27 daa	Reine masser	Nesten utfyllt
MD4	Askvik	11 daa	Jordmasser	Nytt
MD5	Fagerthun	40 daa	Jordmasser	Nytt
MD6	Heggland	34 daa	Jordmasser	Tatt i bruk

- 5.14.3** Bygningar skal plasserast i samband med eksisterande tun. Driftsbygningar som må plasserast andre stader på eigedomen grunna sitt formål og bruk, bør ikkje plasserast på dyrka mark.
- 5.14.4** Bygningar skal ha gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til sin funksjon og sine bygde og naturlige omgjevnader og plassering.
- 5.14.5** Kulturlandskapet skal takast i vare ved gjennomføring av tiltak
- 5.14.6** Det er høve til ekstra bustad knytt til landbruket for jordbrukseiningar etter søknad.

5.15 Spredt bustad

- 5.15.1** Eksisterande, fradelte og/eller bebygde eigedomer i LNF-områder vert oppretthalde i planen.
- 5.15.2** Er ikkje anna fastsatt i plan, er erstatningsbustad, tilbygg og påbygg på eksisterande frådelt og/eller bebygd eigedom tillatt. Maks BYA er 35% .
- 5.15.3** I gjeldande planperiode er det tillatt med sprett bustadbygging i følgjande områder og med rammer gitt i tabell 6.

Tabell 6: Spreidd bustadbygging

Nr.	Stad	Tall på nye bueingar	Areal	Min. tomteareal	Anbefalt avstand til eksisterande bygg
32	Hatleli	4	46	1,1 daa	75 m
70	Sørstrøno	10	190	1,1 daa	50 m
80	Balland	2	52	1,2 daa	50 m
88	Eidsvikane	2	17	1,2 daa	50 m
91	Lauvåsen	2	44	1,2 daa	50 m
93	Rød	4	71	1,2 daa	50 m
94	Lønningdal	2	58	1,2 daa	75 m
98	Sandbrekke	3	80	1,2 daa	75 m
95	Bogavik	4	130	1,2 daa	75 m
96	Bogstrand	6	221	1,2 daa	75 m
97	Ospevik	2	38	1,2daa	75 m

- (1) Nye bustader skal ikkje plasserast nærmare sjø og vassdrag enn eksisterande bustader. Det er berre høve til ei bueing per bustad.

5.16 Spredt fritidsbustad

- 5.16.1** Eksisterande fritidsbustader inngår i planen.
- 5.16.2** Følgjer ikkje anna av reguleringsplan gjeld følgjande føringar:
- (1) Fritidsbustaden kan ha BRA inntil 150 m².
 - (2) Byggehøgde og takform bør følgje eksisterande bygg på eigedomen.
 - (3) Erstatningsbygg kan høgare enn eksisterande fritidsbustad, dersom dette er naudsynt ut i frå tekniske krav.
 - (4) Erstatningsbygg- og/ eller tilbygg bør ikkje plasserast nærmare sjø enn eksisterande bygg.
- 5.16.3** Nye fritidsbustader vert ikkje tillat med unntak av i områda og i omfanget i tabell 7.

Tabell 7: Spreidt fritidsbustad

Nr.	Stad	Tall på bygg	Areal	Minimum tomterareal	Maks avstand til eksisterande fritidsbygg
75	Selvågneset	3	46	2,0 daa	50

52	Geitarøy	1	13	-	25
----	----------	---	----	---	----

For utforming gjeld føringane i 5.6 tilsvarande.

5.17 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

5.17.1 Kombinert fleirbruksareal – FB (fleirbruk)

Oppdretts- og skjelldyrkingsanlegg kan lokaliserast i området etter same retningslinjer som for akvakulturområde. Oppdrettsanlegg eller andre faste installasjonar må ikkje plasserast i «kvit sektor».

5.17.2 Kombinert fleirbrukareal - FFNF (Fiske, fiske, natur og friluftsområde)

Områda må sikrast mot faste installasjonar og tiltak som kan vera til hinder eller ulempe for ålmenne interesser og anna ambulerande bruk av området. Utbyggingstiltak og skjelldyrkingsanlegg kan etter grundig vurdering tillatast dersom dei ikkje kjem i nokon vesentleg konflikt med dei ålmenne interessene. Konsekvensane av eventuelle utbyggingstiltak og skjelldyrkingsanlegg må klargjerast i kvart einskild tilfelle.

Retningsline:

Generelt må ein sjå tiltak i sjø i samband med tiltak på land. Eit oppdrettsanlegg plassert nedanfor eit bustadområde på land vil skape konflikt.

5.17.3 Friluftsområde i sjø - FR:

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

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

5.17.4 Hamneområde generelt - H:

Hamneområde for båtar i nyttetraffikk, fiskebåtar og fritidsbåtar må sikrast. Føremålet inneber inga prioritering mellom dei ulike brukstypene.

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

5.17.5 Hamneområde for mindre fartøy – HA:

Enkelte hamneområde er særleg tiltenkt mindre fiskefartøy og fritidsbåtar og ikkje eigna for større fartøy, desse hamnene er merka HA. I desse hamnene er det ikkje tillate med fartøy større enn 80 fot.

5.17.6 Fiskeområde - FI/KL/GY:

Eigna og mykje brukte gyte- og oppvekstområde, fiskeområde/ trålfelt og kaste- og låssettingsplassar må sikrast. Føremålet regulerer ikkje tilhøva mellom t.d. næringsfiske og fritidsfiske. Føremålet inneber i utgangspunktet heller ikkje restriksjonar mot andre fleirbruksaktivitetar som t.d. ferdsl og friluftsliv.

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

5.17.7 Akvakultur – A/Ay

Følgjande område er avsett til akvakultur (A):

- Lønningdal
- Rødskjæra

- Aspevika
- Skavhella v/Hatvik
- Sør for Ytterøy
- Vest for Skorpo

5.17.8 Områder avsett til akvakultur for skjelldyrking (AS):

- Indrepollen
- Selvågen

Retningsline:

Indre avgrensingsområde (A) gjeld havoverflata, alle flytande delar av anlegget skal plasserast innanfor innte avgrensingsområde. Ytre avgrensingsområdet (Ay) gjeld vassøyla og havbotn og all fortøyning og forankring skal vere innanfor ytre avgrensingsområde.

Ved val av oppdrettslokalitet er det viktig å ta omsyn til følgjande faktorar: temperatur, salinitet, straumtilhøve og vassutskifting, land og botntopografi, bølger, vind, is, ureiningstilhøve.

Nye oppdrettsanlegg skal heller ikkje plasserast nærare enn 200 meter frå sikra friluftsområde, sikra naturvernområde eller kulturminne av særskild høg eller høg verneverdi. Lokaliseringa skal heller ikkje skje i regulerte, oppmerka skipsleier eller unødig stenge gamle ferdselsveggar. Leiene i plankartet må oppfattast som ei opplysning om at det går ei lei i farvatnet, og angir ikkje omfanget av leia. Oppdrettsanlegg eller andre faste installasjonar må ikkje plasserast i "kvit sektor".

Det skal satsast på berekraftig vekst der det vert lagt vekt på miljøvenleg produksjon, overvaking, kontroll og kunnskap. Det skal leggast vekt på å redusere konflikter med andre interesser ved å satse på samlokalisering, optimal plassering og god utforming/estetikk, redusere lyd- og lysforureining og dessutan heile vegen jobbe for å redusert utslepp og minske bruk av kjemikalier og lækjemiddel. Det må satsast på å redusere problemet med lakselus og å hindre rømming slik at ein minskar trugsmåla mot villaksstammene.

6 Omsynsonar (pbl. § 11-8)

6.1 Sikringssone drikkevatt

Nedslagsfelt for drikkevatt H110 omfattar drikkevasskjelder med tilhøyrande nedslagsfelt med vedtekne klausular for bruk. Innanfor omsynssona vert ikkje tiltak, jf. PBL § 1-6, energilova, vassdragsreguleringslova og vassressurslova, som kan verke negativt inn på vasskvaliteten eller føre til forureining av vassforsyningssystemet tillate. Heimel PBL §11-8 tredje ledd bokstav a.

Lagring eller deponering av gjenstandar, avfall eller massar kan ikkje tillast. Lagring eller bruk av helse- og miljøfarlege stoff, som t.d. oljeprodukt, kan ikkje tillast. Allmenn ferdsle må avgrensast og organiserte friluftsliv- og jaktaktivitetar kan ikkje tillast. Det må ikkje leggjast til rette for dette ved t.d. sti- og turvegbygging.

Eventuelle tiltak som er ledd i å sikre drikkevasskjelda kan tillast.

6.2 Støysone

Viser til eigen støyrapport for Os kommune. Støysone er lagt inn som eigne støysoner på kommuneplanen og presentert som eige temakart. Det er ikkje høve til å føra opp

bustader i raud sone og det krevst tiltak i gul sone slik at ein reduserer støyen til under gjeldande grenseverdiar. Raud støysone er ikkje eigna til støyfølsame bruksformål, og ein skal unngå etablering av nye bygg med støyfølsam bruksformål. Gul sone er ei vurderingssone, der bygg med støyfølsam bruksformål kan oppførast dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støytilhøve. I tillegg er det vist ei omsynssone rundt flystripa på Vaksinen; H 290. Ved utarbeiding av detaljplanar eller enkelttiltak innan eller like i nærleiken til ei støysone, skal det gjerast meir detaljert vurdering av støy og eventuelle støytiltak.

6.3 Faresone ras og flaum

Aktsomheitskart for steinsprang, jord- og snøskred og flaum (utarbeida av NGU) skal leggjast til grunn for handsaming av tiltak. Aktsomhetssonen er lagt inn som eigne faresoner på kommuneplanen og presentert som eige temakart. 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 utløysingsområde og utlaupsområde. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg tryggleik mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak.

Marin grense er òg lagt inn som faresone på kommuneplanen og presentert som eige temakart. Under marin grense skal ev. fare for kvikkleireskred vurderast. I områder der leire er påvist, vert det stilt krav om sakkyndig geoteknisk undersøking før ev. bygging kan skje. Det er vist ei eiga omsynssone H310 rundt eit område på Nore Neset der det er stor fare for å finne kvikkleire i grunnen.

6.4 Faresone kraftline

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.

6.5 Faresone for militær verksemd

Faresone forsvaret H380 markerer området som er klausulert for militær verksemd. Området skal nyttast til militær trening og utdanning. Det er tillatt å oppføre bygg og anlegg som er naudsynt for forsvaret sin drift av området. Det er tillatt å etablere skytebaner og oppgradere eksisterande baner. Det kan tilretteleggast for sivil ferdsel etter avtale med forsvaret.

6.6 Oselvassdraget

Oselvassdraget er varig verna mot kraftutbygging. Rikspolitiske retningsliner (RPR) for verna vassdrag legg opp til ei differensiering av vassdragsbeltet etter registrerte verneverdiar og arealtilstand. Faremoment for vassdraget, som t.d. flaum, erosjon, isgang, er vurdert som liten risiko.

Prinsipp om differensiert forvaltning av Oselvassdraget er lagt inn i planen. Det vert lagt til grunn ei inndeling i fire risikosoner, med tilhøyrande forvaltning. Soneinndeling i Oselvassdraget er vist på kart i rapport 2464 frå Rådgivende Biologer. Soneinndelinga er òg lagt inn som eit eige kartlag i kommunen sitt kartsystem.

Risikosone 1: Vannstreng med eksisterande og/eller potensielt leveområde for elvemusling, samt gyteområder for anadrom fisk: Inga arealbeslag eller direkte utslipp av forureining til vassdraget.

Risikosone 2: 20 meter frå vannstreng med eksisterande og/eller potensielt leveområde for elvemusling og gyteområder for anadrom fisk, opp til nærmeste innsjø: Arealbeslag bør unngåast. Eventuelle tiltak som kan medføre tilførsler av skadelege stoffar til vassdraget, må bli pålagt avbøtande tiltak i anleggs- og driftsfase. Slike tiltak må påleggast eit overvåkingsprogram som sikrar at konsentrasjonane ikkje overskrider akseptable verdiar i vassdraget, verken i anleggsfase eller driftsfase.

Risikosone 3: 80 meter frå sone 2: Arealbeslag kan tillatast og tiltak over 500 m² bør konsekvensutgreiast. Tiltak som medfører tilførsler av skadelege stoffar til vassdraget, må bli pålagt avbøtande tiltak i anleggs- og driftsfase. Slike tiltak bør påleggast eit overvåkingsprogram som sikrar at konsentrasjonane ikkje overskrider akseptable verdiar i vassdraget verken i anleggsfase eller driftsfase. I særleg sårbare perioder for fisk, bør forstyrrende aktivitet begrensast.

Risikosone 4: 100 meter langs innsjø og vannstreng oppstrøms eksisterande og/eller potensiell elvemuslingforekomst og gyteområder for anadrom fisk, samt potensiell forekomst av anadrom fisk: Tiltak kan tillatast. Tiltak som kan medføre tilførsler av skadelige stoffar til vassdraget, bør påleggast overvåkingsprogram som sikrar at konsentrasjonane ikkje overskrider akseptable verdiar i vassdraget, verken i anleggsfase eller driftsfase.

6.7 Sone med særlege krav til infrastruktur

Omsyn infrastruktur H410: Omsynssona skal sikre areal for planlegging og gjennomføring av framtidige vegforbindelser. Det må ikkje godkjennast tiltak som kan vanskeleggjere planlegging og framføring av framtidig veg.

6.8 Landbruk

Omsyn landbruk H510: Omsynssonene omfattar område som er vurdert som kjerneområde landbruk. I desse områda skal landbruksverksemd og kulturlandskap prioriterast i eit langsiktig perspektiv, og oppstyking av jord og/eller tap av kulturlandskapet skal unngåast. Landbruksinteressene bør vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Innanfor sona vert det ikkje tillate tiltak som kan forringe eller føre til driftsulempar for landbruket.

6.9 Friluftsliv

Omsyn friluftsliv H530: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi for friluftsliv, herunder registrerte badeplassar. I desse områda skal landskaps- og friluftslivinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak og dispensasjonar i områda. Innanfor sonene vert det ikkje tillate tiltak som kan hindre tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller redusere eksisterande tilstand, kvalitet og opplevingsverdi på anna vis.

6.10 Funksjonell strandsone

Viser til eigen rapport og temakart som viser funksjonell strandsone for Os. Funksjonell strandsone omfattar den strandsona som står i innbyrdes og direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Søknad om løyve til tiltak og dispensasjonar innanfor den funksjonelle strandsona må vurderast opp mot kunnskapsgrunnlaget som ligg i rapport kartlegging av funksjonell strandsone datert 14.12.2016. Nye tiltak bør så langt mogeleg plasserast utanfor funksjonelle strandsone. På plankart er det teikna inn byggegrense mot sjø, byggegrensa følgjer i grove trekk den

funksjonelle strandsona. Den funksjonelle strandsoneplanen skal handsamast og vedtakast basert på kunnskapsgrunnlaget som utgangspunkt.

6.11 Naturmiljø

Bevaring naturmiljø H560: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi for naturmiljø og biologisk mangfald. I desse områda skal langsiktig vern av det biologiske mangfaldet prioriterast og vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Innanfor sonene skal det som hovudregel ikkje gjerast inngrep. Dersom inngrep likevel vert vurdert, må det gjerast greie for konsekvensane av tiltaket og framlegg til evt. avbøtande tiltak.

6.12 Kulturminne

Bevaring kulturmiljø H570: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi som kulturminne, kulturmiljø eller kulturlandskap. I desse områda skal kulturminneverdiane vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Førslåtte tiltak bør fremje vern av kulturminne eller kulturmiljøet. Tiltak skal lokaliserast og utformast slik at dei underordnar seg eller byggjer opp om eksisterande kulturmiljø og kulturlandskap i sin heilskap. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne, forstyrrar heilskapen i kulturmiljøet eller reduserer eksisterande kvalitet og opplevingsverdi.

Forutan freda kulturminner etter kulturminnelova har følgjande kulturminne i Os eit særleg vern:

- Ferdselsvegar: Den gamle postvegen, Osbanetraseen, dei gamle kyrkjevegane, munkestien.
- Kulturlandskap: Lyseklosterdalen og Øvredalen
- Kulturmiljø: Kolerakyrkjegardane, Søviktunet, Ferstad gard, Gåssand kraftstasjon, gjestgjevarstaden i Kvalsundet, Lysøen, naustmiljøet i Strønesjøen, handelsstaden Vedholmen og det gamle kommunehuset.

Det blir elles vist til eigen kommunedelplan for kulturminne.

6.13 Båndlegging etter lov om naturvern

Bevaring naturvern H720: Båndleggingssone etter lov om naturvern. I Os er det fleire område som er sikra som naturreservat.

- Floget naturreservat – edellauvskog/ rik lauvskog
- Klyvelia naturreservat – barlind
- Villelia naturreservat - edellauvskog/ rik lauvskog
- Sandholmane naturreservat – sjøfugl
- Raudholmane naturreservat – sjøfugl
- Perholmen naturresevat – sjøfugl
- Vågsholmen, Gulaskjer, Brattholmen og Grasholmen – sjøfugl
- Kubbholmen naturreservat - sjøfugl

6.14 Sone med krav om felles planlegging

Sone med krav om felles planlegging H810: Omsynssonene omfattar område der det er krav om felles planlegging. Det er to områder som er markerte i kartet. Sjå elles § 1.1.1

- Drange – Hildershamn
- Tuen - Særvold