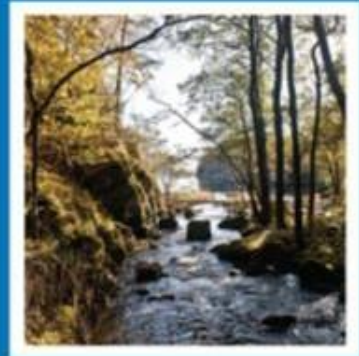
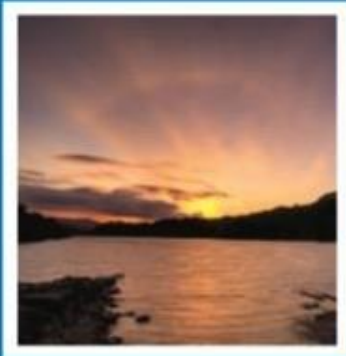




# Planføresegner

for Meland kommune



Planføresegner  
Meland kommune

Arealdelen  
av kommuneplanen

**Innhald:**

- Verknader av planen, definisjonar og forhold til anna lovverk
- Føresegner
- Vedlegg

**Verknader av planen.**

- Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan og bygningslova (pbl) § 11-5. Kommuneplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, jf. pbl § 11-6
- Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. pbl §11-6
- Den formelle delen av planen er:
  - Plankart i målestokk 1:20 000, datert 20.05.2015
  - Føresegn, datert 20.05.2015
  - Planskildring, datert 20.05.2015
- Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremålet
- Retningsliner til kommuneplanen er ein del av planskildringa. Planskildringa med tilhøyrande konsekvensutgreiing og ROS-analyse er rettleiande og kan ikkje brukast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen. Dei representerer kommunens sine ynskjer for utviklinga i planperioden og skal leggast til grunn i arealplanlegging og byggjesakshandsaming.
- Ved motstrid mellom ulike arealplanar, gjeld den siste godkjente planen dersom ikkje anna er avklart i kommuneplanen
- Reguleringsplanar som gjeld framfor kommuneplan er vist i tab. 10, jf. pbl § 11-8 f)

## Definisjonar (utan rettsverknad):

**Kommuneplanen** sin arealdel fastlegg hovudtrekka i korleis areala skal brukast og vernast. I dette ligg kva viktige omsyn som skal liggje til grunn ved disponering av areala og korleis areala skal disponerast samla sett for å oppnå måla for samfunnsutviklinga. Arealdelen omfattar arealkart, føresegnar og ei planskildring med konsekvensutgreiing med risiko- og sårbarheits analyse, jf. pbl §§ 4-2, 2. ledd og 4-3, 1. ledd. Ein vedteken plan skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning, jf. § 1-5, samt at kommuneplanens arealdel er bindande for framtidig arealbruk, jf. pbl § 11-6.

**Reguleringsplan** er eit arealplankart med tilhøyrande føresegn som fastlegg bruk, vern og utforming av areal og fysisk omgjevnad. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering, jf. pbl §§ 12-2 og 12-3.

**Områderegulering** er ei planform som kan utarbeidast av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn det naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging. Områderegulering er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlata til andre mynde eller private å utarbeide forslag til områderegulering.

**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.

**Konsekvensutgreiing** gjer greie for korleis rikspolitiske mål, eksempelvis statlige plan- og arealretningslinjer i regional plan, er ivaretekne og fylgt opp.

**ROS-analyse** er ei analyse av risiko og sårbarheit. Analysen skal gje grunnlag for å førebyggje risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgitt og menneskeskapt risiko og sårbarheit.

**Utbyggingsavtale** er ein avtale mellom kommunen og grunneigar, eller utbyggjar om utbygging av eit område, som har sitt grunnlag i kommunen sin planmynde etter plan- og bygningslova og som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan.

**Nødvendige tiltak i landbruket** er definert som i rettleiar for Landbruk +, T-1443:2005 Fritidsbustader er nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk.

**Næringsområde** er område som er nytt til industri, handverk- og lagerverksemd. Næringsverksemd som er nemnt som eige føremål i lova, som t.d. kjøpesenter, forretning, tenesteyting, er ikkje rekna under næringsområde.

**Naust** er uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.

**Universell utforming** vil seie at produkt, byggverk og uteområde som er i ålmenn bruk, skal utformast slik at alle menneske skal kunne nytte dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

**Bueining** følger definisjonen i matrikkellova, knytt til adresseeining, jf matrikkellova § 21 og matrikkelforskrifta § 50.

**Tilgjengeleg bueining** er bueining som er tilgjengeleg for personar med funksjonsnedsetting.

**Leikeareal** er areal som er sett av til leik, medan Leikeplass er areal som er opparbeidd til leik, til dømes med fallunderlag og leikeapparat. Leikeplass kan inngå i leikeareal.

**MUA** er minste areal for opphald ute. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den einsskilde bueining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike og friområde.

**BYA** er bygd areal og er det arealet som bygningen opptar av terrenget. I bygd areal reknast også med overbygd areal, utkraga bygningsdelar samt konstruksjonar og bygningsdelar som stikk meir enn 0,5 m ut over veggdiv. Parkeringsarealet inngår i utrekningsgrunnlaget jf. gjeldande byggtknisk forskrift (TEK)

**BRA** er summen av bruksarealet for kvar målbar etasje innafor omsluttande begger, pluss nærare opplista tilleggsareal i gjeldande byggtknisk forskrift (TEK).

**Tknisk infrastruktur** er veg-, vatn-, og avlaups-anlegg, sløkkjevatn, miljøstasjon, vegljøs, andre samordna tekniske installasjonar mm (straum, breiband, TV, telefon)

**Vassdrag** er i følge vassressurslova § 3 definert som alt stilleståande eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring, med tilhøyrande botn og bredder inntil høgste vanlege flaumvasstand. Sjølv om eit vassdrag på einsskilde strekkingar renn under jorda, reknast det i si heilskap som vassdrag. Som vassdrag reknast og vasslaup utan årsikker vassføring dersom det skil seg tydeleg frå omgjevnaden.

**Barnetråkk** er kartfesta registreringar av barn sin bruk av nærområde. Elevar i 5–7 klasse har registrert bruk av områda i fritida medan lærarar har registrert bruk i skuletida. Registreringane er digitalisert i kommunen sitt kart og skal brukast ved handsaming av bla. byggesak og reguleringsplanar.

## Viktige lover og reglar for arealbruken i kommunen (ikkje uttømande):

- **Kulturminnelova.** Har som mål å verne kulturminne og kulturmiljø med deira eigenart og variasjon som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i ein heilskapleg miljø- og ressursforvaltning. I alle byggjeområde skal § 9 om undersøkingsplikt ivaretakast. Dette gjeld både land- og sjøområde. Dersom det er sett i gang tiltak som kan virke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og sendast til kulturmynde for handsaming, jf. § 8.
- **Jordlova.** Har som føremål å leggje tilhøva slik til rette at arealressursane kan verte brukt på den måten som er mest gagneleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket, jf. § 1. Deling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova § 12. Dette gjeld og i område der spreidd bustadbygging er tillate.
- **Naturmangfaldslova** er ei lov om forvaltning av naturens mangfald.
- **Matrikkellova** set krav til registrering av eigedomsopplysningar og klargjering av grenser.
- **Veglova** set vilkår for vegstandard og forvaltning av offentleg og privat vegnett.
- **Ureiningslova** har som formål å verne det ytre miljøet mot ureining og sikre miljøkvalitet, helse og trivsel for menneska og naturen.
- **Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK)** Forskrifta skal sikre at tiltak vert planlagt, prosjektert og utført ut frå omsyn til gode visuelle kvalitetar, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til tryggleik, miljø, helse og energi.
- **Rammeplan for avkøyrslar og byggjegrænse på riks- og fylkesveggar i Region vest** er retningsgjevande for vegstyresmaktene si handsaming av plan- og enkeltsaker.
- Nordhordland Digitalt sin **Startpakke for private planar** er retningsgjevande for utarbeiding av private planar.

# 1 GENERELLE FØRESEGNER, JF. PBL § 11–9

## 1.1 Tilhøve mellom kommuneplanens arealdel og gjeldande reguleringsplanar

Vedtekne reguleringsplaner som vist i tabell 10 gjeld før kommuneplanen sin arealdel . For reguleringsplaner som går fram av tabel 1 og 2 gjeld kommuneplan sin arealdel før gjeldane reguleringsplan.

Øvrige reguleringsplaner skal gjelde i samsvar med punkt. 4.7

PlanID	Plannamn	Område
125620060002	Reguleringsplan for Mjåtveitmarka	B_7
125620050004	Reguleringsplan for Grasdal–Moldekleiv	I_4
125619971015	Reguleringsplan for Flatøy sør/aust	B_1, NA_1, NA_2, NA_3, FL_1
125619930624	Reguleringsplan for Frekhaug aust	oT_1
125619890001	Reguleringsplan for Flatøy Vest	B_2, N_2, NA_3, FL_2, FE, GR
125619850923	Reguleringsplan for Holmemarka	oT_3
125619780001	Reguleringsplan for Moldekleiv	oT_4

Tab.2 Reguleringsplanar som utgår

PlanID	Plannamn
125619920804	Reguleringsplan for Hatleberget/Fosse

## 1.2 Plankrav, jf. pbl § 11–9, nr 1

1.2.1 Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder områder for bruk av overskotsmassar og masseuttak etter pbl § 11–7 nr. 1, noverande bustader, noverande fritidsbustader, noverande naust, framtidig idrettsanlegg, framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11–7 nr. 2 og til framtidige / noverande småbåthamner / flytebyggjer etter pbl § 11–7 nr 6, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20–2, jf § 20–1 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremål. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11–9 nr 1. For unntak frå plankravet, sjå punkt 2.1.1a og 2.1.1b.

1.2.2 I områder merka med sone «H810 – krav til felles planlegging» kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre områderegulering. For utfyllande liste, sjå pkt. 4.4. For unntak frå plankravet, sjå

punkt 2.1.1b.

### **1.3 Utbyggingsavtale, jf. pbl § 11–9 nr 2 og kap. 17**

1.3.1 Kommunen legg følgjande prinsipp til grunn for inngåing av utbyggingsavtalar for nye utbyggingsområde i heile kommunen, jf pbl § 17–2:

- Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale før det blir gjeve løyve til igangsetting av tiltak, når godkjent arealplan (kommuneplan eller reguleringsplan) med tilhøyrande føresegner inneber utbygging av offentlege anlegg, til dømes offentlege trafikkområde eller grønstruktur / friområde, kommunalteknisk infrastruktur / kablar o.l.
- Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale i område der kommunen ønskjer å fastsette talet på bustader, storleiken på bustadene eller krav til utforming av bustadene.
- Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tildelingsrett til bustader.

1.3.2 Utfyllande eller utdjupande krav til innhaldet i utbyggingsavtalen kan innarbeidast i kommunedelplan eller reguleringsplan.

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

1.4.1 Meland kommune sin godkjente VA- norm og vegnorm skal leggjast til grunn ved all utbygging.

1.4.2 Langs FV 245 Ådlandsvegen skal det setjast av plass til infrastruktur til kollektivtransport i samband med regulering av nye bustadområde. Det skal etablerast gang- og sykkelvegnett og samband til kollektivhaldeplass.

1.4.3 Det kan krevjast tilknytingsplikt til offentlig vatn og avlaup for fritidsbustader på same vilkår som for bustader, jf. pbl § 30–6.

1.4.4 I framtidige næringsområde skal det vurderast energireduserande tiltak, og leggjast til rette for forsyning av eksempelvis vassboren varme og biovarme.

1.4.5 For framtidige næringsområde skal det leggast til rette for gang- og sykkeltransport, og tilkomst til/frå kollektivhaldeplass.

1.4.6 Langs hovudvegen FV 564 skal kryssing av gang- og sykkeltrafikk i utgangspunktet skje planfritt.

### **1.5 Krav om rekkjefølgje for å sikre samfunnservice, teknisk infrastruktur mm, jf. pbl § 11–9, nr 4**

1.5.1 Utbyggingstakt (rekkefølgje på utbygginga)

I område sett av til framtidig bustadbygging kan det totalt byggjast inntil 150 nye bustader i

året i planperioden (2015 – 2026).

#### 1.5.2 Krav til teknisk infrastruktur jf. pbl §§ 27–1,2,3 og 4

- For areal sett av til bygg og anlegg skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avlaup sjåast i samheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur.
- Områdene BE\_3 Dalstø og BE\_4 Dale/Hopland er lagt ut til bygg og anlegg for bruk av overskotsmassar krev detaljregulering. Detaljregulering skal vise landskapstilpassing, omfang, påfyllingshøgde, avrenning og andre naudsynte sikringstiltak. Detaljregulering skal sikre krav om tilbakeføring til jordbruksareal. For BE\_4 Dale/Hopland skal tilkomst til området inngå i reguleringsplanen.
- Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før hovudplan for teknisk infrastruktur er omsøkt og godkjent av kommunen.
- Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.
- Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.
- Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevattn må vere etablert før område for utbygging blir tekne i bruk.
- Det er krav om at fv. 564 Rosslandsvegen skal vere bygd i ny trase forbi Fløksand/Leiro før vidareutvikling (sjå pkt. 4.5) av Meland golf og naturpark kan tillatast.

#### 1.5.3 For område avsett til framtidig bygg og anlegg kan det ikkje gjevast rammeløyve eller løyve til igangsetting av nye tiltak før:

- Det ligg føre ROS-analyse som syner utfordringar knytt til miljø, overvatn, sårbare artar, avløp, massehandtering m.m.
- Avkøyningar / kryss med samband til kollektivhaldeplassar og fortau / gang- og sykkelveg langs hovudveg er etablert.

#### 1.5.4 For område avsett til framtidig bygg og anlegg kan det ikkje gjevast bruksløyve til bustader før:

- Naudsynt kapasitet på skule og barnehage er etablert
- Leikeplassar er opparbeidd og ferdigstilte
- Fortau / bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er opparbeidd

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

- Tiltak etter pbl § 20–1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20–4, 20–5 og 20–6



- Påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 50 m<sup>2</sup> og som ikkje utgjør ei ny buening

#### 1.5.6 Område med særskilt rekkjefølgje, jf. pbl §11–9 nr. 4

- For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må nytt kryss ved Krossnessundbrua vere etablert før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak
- For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må trafikksikringstiltak langs FV 245 vere gjennomført før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak
- For området Midtmarka (BE\_1) og Rotemyra (BE\_2) må planfritt kryss med E 39 vere etablert før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak
- For område med spreidd bustadbygging SB\_2 må planskilt kryssing av FV 564 for mjuke trafikantar vere etablert før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak
- For område med bygg- og anlegg BE\_3 Dalstø må kommunal veg Kv2112 Dalstøvegen vere utbetra/oppgradert før det kan gjevast løyve til tiltak
- Innanfor SM\_2 er det tillate å etablere inntil 150 båtplassar. Det er krav til utbetring av avkøyrse frå fylkesveg 248, og oppgradering av veg inn til område før det kan gjevast løyve til nye tiltak.

#### 1.5.7 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarheit (ROS), jf. pbl § 4–3

Samla analyse for risiko- og sårbarheit for Meland kommune 2013 (KOMROS) skal leggast til grunn for arbeid/ tiltak i kommunen. Tema frå KOMROS skal vurderast og takast med i ROS-analyse for planarbeid og tiltak. Vurdering av planlagde tiltak og beredskap skal sjåast i samanheng.

## 1.6 Krav om byggjegrensar, leikeareal, utnytting, funksjonskrav m.m. jf. pbl § 11–9, nr 5 og 8

### 1.6.1 Generelt

- Statens vegvesen (SVV) sin vegnormal N100 (veg og gateutforming) gjeld fram til kommunen har godkjent eigen vegnorm.
- Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (+2,5–3 m)
- Dersom ikkje anna er fastsett i kommuneplanen eller godkjend reguleringsplan, gjeld ei generell byggegrense mot sjø på 100m og mot vatn og vassdrag på 50 m, jf. pbl § 1–8.
- Byggegrense mot sjø i gjeldande reguleringsplaner er vist i plankartet, jf. pkt. 4.6 tabell 10
- Det skal vera mogleg for allmenta å ferdast langs stranda. Bygningar og anlegg må ikkje stenge korridorar og passasjer ned til og langs strandlina, med mindre betre alternativ er sikra. Etablerte stiar skal takast i vare.
- Der det er naudsynt for framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur, kan graving i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag utførast så lenge inngrepet skjer

skånsamt og terrenget vert ført attende til det opphavlege.

1.6.2 Følgjande byggjegrænse gjeld **mot sjø** for areal lagt ut til følgjande føremål:

- Fritidsbustad (ny eining) = 30 m
- Hamn/kai = 0 m
- Naust (framtidig og eksisterande), småbåthamn, flytebyggjer og fellesanlegg = 0 m
- Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur med underføremål = 0 m

1.6.3 Følgjande byggjegrænser gjeld **mot vatn og vassdrag** for areal lagt ut til følgjande føremål:

- Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur med underføremål = 0 m

1.6.4 På uregulert bygd bustadeigedom og i område lagt ut til spreidd bustadområde gjeld ikkje byggjegrænser **mot sjø, vatn og vassdrag** for følgjande tiltak:

- Tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på inntil 50 m<sup>2</sup> til eksisterande bygg
- Garasje med bruksareal (BRA) på inntil 50 m<sup>2</sup> eller tilbygg til eksisterande garasje, men der samla bruksareal (BRA) = 50 m<sup>2</sup>
- Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m<sup>2</sup>
- Fasadeendring på eksisterande bygningar eller riving
- Tiltak innomhus som ikkje fører med seg bruksendring, tilrettelegging for endra bruk eller auka tal på einingar
- Tiltak kan likevel ikkje plasserast nærare sjø og vassdrag enn eksisterande bygningar (bygg/veggliv)

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

- Tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på inntil 30 m<sup>2</sup> til eksisterande fritidsbustad
- Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m<sup>2</sup>
- Fasadeendring på eksisterande bygningar eller riving
- Tiltak innomhus som ikkje fører med seg bruksendring, tilrettelegging for endra bruk eller auka tal på einingar
- Tiltak kan likevel ikkje plasserast nærare sjø og vassdrag enn eksisterande bygningar (bygg/veggliv)

1.6.6 For LNF-område innafor 100- metersbeltet langs **sjø og vassdrag** er det tillate med bygningar, landbruksgjerde, leskur, landbruksveg, opplag for landbruk, fiske, akvakultur og ferdsle til sjøs eller andre tiltak som er nødvendige for aktiv landbruksdrift, jf pbl § 11–11 nr.4.

1.6.7 For følgjande område gjeld særskilt i høve til byggegrenser **mot sjø**:

- Frå Litlebergen til Frekhaug går byggegrense mot sjø i hovudveg, FV564 og FV 245, utanom naustområde NA\_32 på Fosse.
- Fløksand: Grense inst i vågen går i vegen, FV 564 og Beitingsvegen.
- I Beitingen hyttefelt gjeld grense som på uregulert bygd bustadeigedom, pkt. 1.6.3

- Vikebø–Rossland–Skintveit: For alle bustadområde mellom Rylandsvassdraget og Eldsfjellet går byggegrense mot sjø i arealføremålet.
- Rosslandspollen: Grense går arealføremålet for N\_11, N\_12, N\_15 og N\_16.
- Ypsøy: grense går i arealføremålet for areal til fritidsbustad, naust og LNF–spreidd busetnad.
- I Sætrevågen går byggegrensa i veg fram til område for naust/næring der det går i arealføremålet.
- På Skjelanger går grensa i vegen på oppsida av strandenga, definert ved to av teigane på 55/16 og 55/7.
- Flatøy: byggegrenser går i grense for arealføremål for L\_1 og N\_2
- Fureskjegget: Grense for arealføremålet SN\_24.

#### 1.6.8 For bryggjer gjeld følgjande:

- På areal med direkte tilknytning til eksisterande bygningar (bustad, fritidsbustad eller naust) er arealføremålet i plankartet og føreseger om byggegrense mot sjø etter pbl. § 1–8, ikkje til hinder for utlegging av flytebryggje som fellesanlegg på inntil 15 m<sup>2</sup>, med maksimal breidde på 3 m.
- Bryggjer skal ha god terrengtilpassing og utformast slik at dei ikkje verkar dominerande eller er til hinder for ferdsel. Bryggjer, båtfeste og andre konstruksjonar og anlegg skal ta omsyn til allmenn ferdsel og utformast nøkternt. Bryggjefront skal utførast i tre, stein og/eller betong. Evt pir skal ikkje vere breiare enn 2 m.
- Til byggeområde for naust kan det tillatast fellesanlegg på land og i sjø.
- I naustområde kan det etablerast båtopptrekk og bryggje/pir felles for to nausteiningar eller fleire.

1.6.9 I tilknytning til område for småbåthamn kan det byggjast tilhøyrande anlegg for båtopptrekk, lagringsplass, parkering o.l. på land.

1.6.10 I reguleringsplanane skal det leggjast til rette for høg utnytting og konsentrert busetnad i byggeområda B\_5, B\_6, B\_8, B\_9, B\_17, BE\_1 og BE\_2.

### 1.6.9 Tab.4 – Krav til parkering

Føresegn om parkering		Minstekrav til parkeringstal pr. eining i høve til føremål (bil og sykkel)		Maksimalkrav <sup>3</sup> til parkeringstal pr. eining i høve til føremål (berre bil)
Føremål / verksemd	Eining	Sykkel	Bil	Bil
Rekkjehus / bustad med ≤ 4 einingar	Eining	0	2	2
Rekkjehus / bustad med ≥ 5 einingar	Eining	0,5	1,5 <sup>1</sup>	2
Fritidsbustad	Brukseining	0	1	2
Naust med eiga gnr./bnr./snr.	Brukseining	0	1	1
Lager	250m <sup>2</sup> (BRA)	0	1	1
Forretning	40m <sup>2</sup> (BRA)	0,2	1 <sup>1</sup>	1,5
Småbåtanlegg med ≤ 20 plassar	3 båtplassar	0	1	3
Småbåtanlegg med ≥ 20 plassar	3 båtplassar	0,3	1 <sup>1</sup>	3
Helseinstitusjon	Årsverk	0,2	0,5 <sup>1</sup>	1
Skule og barnehage	tilsett	0,2	0,6 <sup>1</sup>	1
	Born < 8 år	0	0,2 <sup>1</sup>	0,5
	Born > 8 år	0,6	0	0
Fotballbane	Bane	25	25 <sup>1+2</sup>	25
Idretts- og symjehall	Hall	60	60 <sup>1+2</sup>	80
Hotell / overnatting	Gjesterom	0,5	0,6 <sup>1</sup>	1
Treningscenter	50m <sup>2</sup> (BRA)	0,5	1 <sup>1</sup>	1
Kontor	50m <sup>2</sup> (BRA)	0,5	1 <sup>1</sup>	1
Industri / verkstad	100m <sup>2</sup>	0	1 <sup>2</sup>	1,5
<sup>1</sup> Av talet plassar skal min. 5% vere utforma og reservert rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein tilpassa trase.				
<sup>2</sup> For større idretts- og fleirbruksanlegg eller industri- og næringsetableringar kan det som alternativ utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer fullnøyande løysingar for ulike brukar med ulike behov.				
<sup>3</sup> Maksimalkrav til parkeringstal gjeld ved utarbeiding av reguleringsplan.				

Definisjon av eining følgjer matrikkellova sin definisjon av buening, knytt til adresseining, jf matrikkellova § 21 og matrikkelforskrifta § 50.

1.6.10 Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.

1.6.11 Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillende dei same tekniske krav til utforming og friskt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.

1.6.12 Tab.5 – Krav til felles leike- og opphaldsareal ute

	Sandleikeplass	Nærleikeplass	Større leikeområde
<b>Bueiningar pr. leikeplass</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5-24</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15-150</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 150-500</li> </ul>
<b>Storleik (min)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 150-250m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 500-1500m<sup>2</sup></li> <li>• 2 x 750m<sup>2</sup></li> <li>• 3 x 500m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3000-5000m<sup>2</sup></li> <li>• 2 x 2500m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Utstyr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sandkasse</li> <li>• Leikereiskap (min. 2)</li> <li>• Bord/benk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leikereiskap (min. 2)</li> <li>• Vegetasjon</li> <li>• Naturterreng</li> <li>• Sand/asfalt</li> <li>• Bord/benker</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vegetasjon</li> <li>• Naturterreng</li> <li>• Gress/grus</li> <li>• Asfalt</li> <li>• Mål</li> </ul>
<b>Aktivitet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Småbarnsleik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balleik</li> <li>• Sykling</li> <li>• Aking</li> <li>• Byggeleik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balleik</li> <li>• Sykling</li> <li>• Aking</li> <li>• Byggeleik</li> </ul>
<b>Plassering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Max 50m frå bueining</li> <li>• Augekontakt med bueining</li> <li>• Skjerma frå køyreveg</li> <li>• Meste av arealet er flatt</li> <li>• Min 50% sol ved jamdøgn kl. 15</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Max 150m frå bueining</li> <li>• Trafikktrygg tilkomst</li> <li>• Skjerming mot trafikk og bustad</li> <li>• Min. 50% flatt</li> <li>• Min. 50% sol ved jamdøgn kl. 15</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Max 500m frå bueining</li> <li>• Trafikktrygg tilkomst</li> <li>• Skjerma mot trafikk</li> <li>• God avstand frå bustadar</li> <li>• Min. 50% flatt</li> <li>• Min. 50% sol ved jamdøgn kl. 15</li> </ul>
<b>Dekke</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toppdekke 0-5mm banedekke</li> <li>• 10cm tykkelse på grov grus 0-16 T1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toppdekke 0-5mm banedekke</li> <li>• 10cm tykkelse på grov grus 0-16 T1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toppdekke 0-5mm bane-dekke</li> <li>• 10cm tykkelse på grov grus 0-16 T1</li> </ul>
<b>Gjerde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flettverksgjerde</li> <li>• Maske 5x5cm</li> <li>• Sintret plast</li> <li>• T50 stolper vert styrkt med rør oppe og nede</li> <li>• Høgde 113cm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inngjerding vurderast</li> <li>• Høgde etter vurdering/behov</li> <li>• Same kvalitet som sandleikeplass</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inngjerding vurderast</li> <li>• Høgde etter vurdering/behov</li> <li>• Same kvalitet som sandleikeplass</li> </ul>
<b>Port</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Port med barnehagelås</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etter vurdering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etter vurdering</li> </ul>

Definisjon av eining følgjer matrikkellova sin definisjon av bueining, knytt til adresseeining, jf matrikkellova § 21 og matrikkelforskrifta § 50.

### 1.6.13 Areal for opphald ute (MUA)

Definisjon av eining følgjer matrikkellova sin definisjon av bueining, knytt til adresseeining, jf matrikkellova § 21 og matrikkelforskrifta § 50.

#### Arealkrav

- I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m<sup>2</sup> pr. bueining over 60 m<sup>2</sup>. For kvar bueining under 60 m<sup>2</sup> er kravet min. 50 m<sup>2</sup>.
- Når det samla vert bygd fleire enn 4 bueiningar over 60 m<sup>2</sup>, skal i tillegg min. 150 m<sup>2</sup> setjast av til felles sandleikeplass.
- I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min 50 m<sup>2</sup> pr. bueining og felles leikeareal MUA = min. 50 m<sup>2</sup> pr. bueining.
- Ved bymessig utbygging med gatestruktur eller ved blokker over 3 etasjar kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan.

#### Kvalitetskrav fellesareal

- Lokalisering – Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokalisert tidleg i prosessen.
- Helling – Som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10m. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som t.d. vere eigna til akebakke.
- Helse, miljø og sikkerhet – Areal skal ha trafikkisikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (< 55dB), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.
- Form og struktur – Areal skal ha tenleg form, storleik og plassering. Restareal reknast ikkje med. Minimum 50% skal liggje samla og sentralt i bustadområdet og knyttast mot anna grøntområde.
- Lokalklima – Areal skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnyttar sola og lokalklima. Skal skjermast mot vanleg (herskande) vindretning.
- Opparbeiding – Felles leikeareal skal vere opparbeidd med anlegg og apparat av god kvalitet før bustader kan takast i bruk.

### 1.6.14 Tilhøve mellom busetnad og tomt

- **Einebustad** er ei bueining (primær) + eventuell sekundærhusvære på inntil 70m<sup>2</sup>. Tilhøvet mellom primær- og sekundæreining kan vere inntil 3:1. Tomannsbustad treng ikkje vere to like store bueiningar
- **Minste tomteareal** for einebustader er 650 m<sup>2</sup> og for tomannsbustader 1000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> per bueining). For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesimshøgde er 8,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng
- I område der eine- og tomannsbustader dominerer, skal det som hovudregel ikkje byggast hus med fleire enn to bueiningar
- **Bygd areal (BYA)** skal ikkje overstige 30 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m<sup>2</sup> for

bygging av frittstående garasje

- **Fritidsbustader** skal ha ein maksimal storleik på 120 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar og bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Største gesimshøgde er 6,0m og største mønehøgde er 8,0m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng
- **Næringsverksemd/bygningar**  
Bygningar for næring, erverv og produksjon vert normalt handsama gjennom utarbeiding av reguleringsplan. Utan reguleringsplan kan bygningar til dette føremålet reisast med ei maksimal høgde på inntil 12m, i tillegg kjem høgde for teknisk installasjon (heis, ventilasjon o.l.). Maksimal grunnflate kan vere inntil 1000m<sup>2</sup>
- **Naust** skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m<sup>2</sup>, og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda kan vere inntil 5,0m målt frå gjennomsnittlig planert terreng. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Tilhøvet mellom høgde og breidde kan maksimalt vere 1:1

#### 1.6.15 Universell utforming

- I framtidige utbyggingsområde med krav om utarbeiding av reguleringsplan skal minimum 50 % av nye bueiningar utformast som tilgjengeleg bueining.

#### 1.6.16 Skilt og reklame

- Ved utarbeiding av reguleringsplan skal skilt og reklame avklarast. Kommunen kan krevje søknad også for mindre skilt/ reklame.
- For bygningar som inneheld fleire verksemder skal det utarbeidast ein samla skiltplan.
- Skilt skal vera samstemte med fasaden på bygget dei er plasserte på. Bygningen sine fargar og hovudoppdeling av fasaden skal respekterast.
- Skilt og reklameinnretningar skal ta omsyn til nabobygg. Det skal takast omsyn til arkitektonisk utforming, proporsjonar, fasadeinndeling, materialbruk og fargar.
- Skilt- og reklameinnretningar som ikkje er direkte knytt til verksemda/-ene som vert driven på eigedomen vert ikkje tillatne.
- Skilt og reklameinnretning på laus fot skal ikkje vere til hinder for ferdsel eller til fare for fotgjengarar, syklistar, synshemma, rørslehemma eller andre.
- I LNF-område, område for grønstruktur, leikeplassar, parkar og friområde er det ikkje tillate å plassere frittstående reklameskilt. I LNF-områda gjeld unntak for skilt som er direkte knytt til gardsdrift.
- I bustadområde er det ikkje tillate å føra opp skilt og reklameinnretningar.
- Arenareklame som er orientert inn mot sjølve arenaen er ikkje omfatta av reglane her.
- Skilt og reklameinnretningar skal ikkje vere samanhengande over heile bygningsfasaden. Skilt og reklameinnretningar skal ikkje plasserast på møne, takflate, takutstikk eller gesims.
- Skilt kan lyssetjast, men då på ein slik måte at naboar, trafikantar og fasaden ikkje vert

skadelidande. Lyskassar vert berre tillate dersom dei høver inn arkitektonisk og er utforma med lukka front og sider slik at berre tekst eller symbol gjev lys. Gesimsar utforma som lysande kassar vert ikkje tillate.

- Uthengsskilt skal av omsyn til sikt og ferdsel plasserast tilstrekkeleg høgt på fasaden. Slike skilt skal maksimalt stikka 1,0 m ut frå fasaden og storleiken skal ikkje vera over 0,5 m<sup>2</sup>.
- Markiser skal avgrensast til vindaugsopningar og skal vera tilpassa bygningen si arkitektoniske utforming og fargebruk

## **1.7 Omsyn til miljøkvalitet, natur, estetikk, landskap, m.m., jf. pbl § 11–9, nr 6 og 8**

Krava gjeld også mellombelse og flyttbare bygningar, konstruksjonar eller anlegg.

1.7.1 Områdeplanar /detaljreguleringsplanar og tiltak må vere avklara i høve til alle relevante interesser og verdiar knytt til biologisk mangfold, miljø, landskap, jordvern, natur, friluftsliv, kulturminne, ferdsel, tryggleik osb. Prinsippa i Naturmangfaldlova (§§ 8–12) skal leggjast til grunn for planlegginga og forvaltninga.

### **1.7.3 Estetikk**

Ved behandling av plan- og byggesaker skal det leggjast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapssilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Det skal leggjast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan-/ byggeområdet.

Ved fortetting i eksisterande område skal nye bygningar stå i høve til nabobygga, terrenget og landskapet og som hovudregel tilpasse seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder.

### **1.7.4 Støy**

Kommunen kan krevje støyvurdering som følgjer gjeldande nasjonale metodar ved reguleringsplanlegging og/eller før godkjenning av tiltak for varig opphald i område med risiko for støyplager.

### **1.7.5 Landskap og friluftsliv**

Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftssinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstveggar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Det skal vera mogleg for allmenta å ferdast framfor eller bak, samt mellom naust/naustgrupper.



## **1.8 Omsyn til bevaring og kulturmiljø, jf. pbl § 11–9, nr 7**

1.8.1 Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak etter pbl kap. 20, skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast, og det skal gjerast greie for korleis nye/planlagde tiltak tek omsyn til desse.

1.8.2 Tiltak nærare enn 100m frå freda kulturminne skal leggjast fram for kulturminnemynde for handsaming etter lov om kulturminne før igangsetting av tiltak. Tiltak i kulturmiljø, nærare enn 100m frå verna kulturminne eller verneverdige nyare tids kulturminne og kulturmiljø, skal leggjast fram for kommunal avdeling med ansvar for kulturminnevern for uttale.

## **1.9 Om avklaringar som skal gjerast i vidare planarbeid, jf. pbl § 11–9, nr 8**

1.9.1 Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal tilhøyrande ROS-analyse ta utgangspunkt i KOMROS 2013 og gjere greie for:

- ei tilstrekkeleg handtering av overvatn mht. regionen si VA-norm, slik at bygg og anlegg ikkje tek skade ved til dømes ekstremnedbør
- ei særskild vurdering av vindtilhøva slik at bygningar og anlegg ikkje tek unødig skade av sterk vind
- ei særskild vurdering av risikoen for flaum, der naudsynte førebyggjande tiltak for å få risikoen ned på eit akseptabelt nivå skal planleggjast og sikrast gjennom rekkefølgjekrav
- nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar for støy, avrenning, fare, landskap og påverknad på eksisterande deponi

1.9.2 Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det:

- Fastsetjast utbyggingsrekkefølje
- Utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lavt energiforbruk
- Vurderast etablering av veglys

### 1.9.3 Detaljhandel

Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om løyve overstig 3.000 m<sup>2</sup> er det krav om samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10.12.2014. Det er krav om handelsanalyse for å vurdere samtykke.

## 2 FØRESEGNER KNYTT TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL §11-7 NR. 1-4 og 6, JF. § 11-10

### 2.1 Bygg og anlegg, jf. pbl §11-7 nr 1 og Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl §11-7 nr 6

2.1.1a Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebryggje, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr. 1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11-10.nr 1
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2

Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-3.

Fortetting inneber etablering av ny(e) eining(ar) / bueining(ar). Unntak frå plankravet gjeld ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueiningar, 3 fritidsbustader (einingar) eller 8 båtplassar, jf pbl § 11-10 nr. 1. Definisjonen av bueining følgjer matrikkellova, knytt til adresseeining, jf matrikkellova § 21 og matrikkelforskrifta § 50.

Plankravet gjeld ikkje for næringsområda N\_5 Sagstad, N\_9 Brakstad og N\_12 Vikebø.

2.1.1b Kravet om reguleringsplan etter 1.2.1 og 1.2.2 er ikkje til hinder for tiltak på eigedom med eksisterande bygningar i område for bygg og anlegg, for:

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6

Tiltak skal vere tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2.

Tiltaket kan ikkje utgjere ny bueining eller medføre bruksendring.

2.1.1.c Det kan gjevast løyve til arealoverføring eller frådelling av tilleggsareal opptil 200 m<sup>2</sup> (samla) etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering, jf. pbl § 11-10 nr. 1.

2.1.2 Råstoffutvinning, jf pbl § 11-10 nr 2.

Reguleringsplan skal innehalde krav om driftsplan. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis området skal sjå ut etter ferdig uttak.

Område med lausmassar skal i størst mogeleg grad førast tilbake til opphavleg bruk,

2.1.3 Næringsområde, jf pbl § 11-10 nr 2

- I næringsområda Mjåtveit (N\_4) og Fløksand (N\_10) kan det ikkje etablerast industriverksemder eller detaljhandel.
- I næringsområda på Hjertås (N\_6 og N\_8) kan det etablerast arealkrevjande verksemder. Det kan ikkje etablerast arbeidsplassintensiv verksemd.
- N\_18 Nedre Tveit skal utviklast til reiseliv og oppleving knytt til gardsdrifta på Nedre Tveit. Reguleringsplan for område skal ha fokus på infrastruktur, landbruk- og kulturlandskap. .
- Verksemder som handterer potensielt skadelege stoff for menneske og natur eller på annan måte kan representere ein risiko for omgjevnadene, skal lokalisert vekk frå grenseområda til etablert eller planlagde bustadområde eller annan følsam bruk, jf pbl § 11-9 nr 6.
- Næringsbygg skal etablerast slik at dei gjev ein støyskjermende effekt mot tilgrensande bygningar. Verksemder skal lokalisert slik at dei tek i vare grenseverdiane for støy i retningsliner T-1442. Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak, jf pbl § 11-9 nr 6 og 8.
- I næringsområda skal det setjast av areal til vegetasjonsskjerm (buffer) mot tilgrensande område eller område med innsyn til næringsområdet. Internt i næringsområda skal det setjast av ein grønstruktur som viser noko av dei opphavlege terrengformasjonane. Grønstruktur og skjerming mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan og vere min. 5 % av tomtearealet, jf pbl § 11-9 nr 6 og 8.
- Nye verksemder skal plasserast slik at dei ikkje vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande bygningar eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet, jf pbl § 11-9 nr 6.

#### 2.1.4 Midtmarka BE\_1, jf pbl §11-10 nr 3

Turvegen til Håøytoppen skal takast vare på i min. 20 m brei korridor.

#### 2.1.5 Naust

Område for naustutbygging er merka av med arealføremål «Andre typar busetnad og anlegg» med påskrift NA. Tal på nye naust som kan byggjast i områda er lista opp i tab. 6

Tab. 6 Tal for nye naust i planperioden, rekna frå 17.06.2005

Naust	Områdenamn	Einingar
NA_1	Flatøy	1
NA_2	Flatøy	2
NA_3	Flatøy	3
NA_4	Mjåtveit	0
NA_5	Fløksand	0
NA_6	Fløksand	0
NA_7	Eikeland	0
NA_8	Io	3
NA_9	Io	0
NA_10	Ryland	0
NA_11	Vikebø	3
NA_12	Skurtveit	0
NA_13	Skjelanger	0

NA_14	Husebø	3
NA_15	Husebø	3
NA_16	Bratshaug	3
NA_17	Kårbø	0
NA_18	Landsvik	2
NA_19	Landsvik	0
NA_20	Ådland	3
NA_21	Refskar	3
NA_22	Sundet	4
NA_23	Dalstø	2
NA_24	Ypsøv	2
NA_25	Skurtveit	2
NA_26	Sætre	4
NA_27	Sætre	0
NA_28	Skjelanger	2
NA_29	Husebø	5
NA_30	Espetveit	4
NA_31	Sundet	0
NA_32	Fosse	4
NA_33	Gaustad	2
NA_34	Skarpeneset	3
NA_35	Sætre	1
NA_36	Skurtveit	2
NA_37	Io	1
<b>Totalt antall nye einingar</b>		<b>67</b>

## 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl §11-7 nr 3

Plankravet gjeld ikkje for område sett av til hamn.

## 2 FØRESEGNER KNYTT TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL § 11–7 NR. 5–6, JF § 11–11

### 3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), pbl § 11–7 nr. 5

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

3.1.1 Nye landbruksbygg inklusiv våningshus og bustad nr 2 skal så langt det er driftsmessig forsvarleg plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun. Det skal takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden, og vegetasjon og landskapsbilete, jf. pbl. § 11–11 nr. 1.

3.1.2 For eksisterande bebyggd eigedom for bustad eller fritidsbustad kan det gjevast løyve til arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m<sup>2</sup> (samla) etter pbl § 20–1 m), dersom LNF-omsyn ikkje blir sett tilsides, jf. pbl. § 11–11 nr. 2.

### 3.2 Spreidd byggeområde (bustad, næringsbygg, fritidsbusetnad)

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

Område for spreidd byggeområde kan i planperioden byggjast ut med det tal einingar som er nemnt i tab.7 (bustad) og 8 (næring). Det kan ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet, jf. pbl § 11–11 nr. 2.

Tal einingar nemnt i tab. 7 (bustad) gjeld einebustader som definert i punkt 1.6.14. Før det kan gjevast løyve til tiltak må det vere oppretta ein ny grunneigedom pr einebustad.

- Mottak av reine stein- og jordmasser for forbetring av jordbruksareal eller opparbeiding av nytt jordbruksareal skal handsamast etter ureiningsforskrifta kap. 4 eller etter pbl § 20–1 k). Dette gjeld også for opplag av jord som er lagra med tanke på seinare og gradvis forbetring av jordbruksareala på den einskilde eigedom. Vesentlege terrengingrep er søknadspliktig etter pbl § 20–1 k). Ved vurdering av kva tiltak som er vesentleg terrengingrep eller ikkje, skal det m.a. takast omsyn til inngrepets omfang, lokalisering og om inngrepet vil kunne påføre eigedomen eller omgjevandene skadar / ulemper i noko omfang. Tiltak med terrengheving på meir enn 3 meter ferdig seggen masse krev i alle høve søknad om løyve etter pbl § 20–1 k). Alle tiltak med mottak av overskotsmassar skal ha tiltak for å hindre utgliding av massar, avrenning og handtering av overflatevatn. Det er ikkje lov å selje stein- eller jordmassar frå områder der overskotsmassar er tatt i mot for endeleg plassering. For plankrav, sjå pbl § 12–1, 3. ledd.
- Det skal utarbeidast ein reguleringsplan for SN\_24 Fureskjegget dersom det skal byggast meir enn 4 utleiehytter av 16 m<sup>2</sup> med felles servicelokale. Reguleringsplanen skal ha eit

særskild fokus på infrastruktur og utvikling av område knytt til det kulturhistoriske miljøet. Reguleringsplanen kan og opna for serveringsstad og overnatting.

- I SN\_25 Gripen kan det byggjast inntil 3 tretopphytter for utleige i det sørlege området. Det kan settast opp lavo for utleige i det nordlege området, men ikkje som permant byggetiltak.

### 3.2.1 Spreidd bustad

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

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innafør reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6
- Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m<sup>2</sup> etter pbl § 20-1 a)
- Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m<sup>2</sup> (samla) etter pbl § 20-1 m)

Tiltak krev søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

### 3.2.2 Spreidd fritidsbustad

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

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innafør reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6
- Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m<sup>2</sup> etter pbl § 20-1 a)
- Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m<sup>2</sup> (samla) etter pbl § 20-1 m) Tiltak krev søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

3.2.3 I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet har dei eksisterande bygde bustad- og fritidsbustadeigedomane som er lista opp i tabell 9 status som LNF-spreidd bustad eller fritidsbustad, jf punkt 3.2.1 og 3.2.2.

Tab.7 Tal for nye einingar i område for spreidd bustad, rekna frå 17.06.2005

Spreidd bustad	Områdenamn	Einingar
SB_2	Hopland	4
SB_3	Erstad	4
SB_4	Vollo	2
SB_5	Hestdal	2
SB_6	Gausdal	2
SB_7	Refskar	4
SB_11	Io	6
SB_12	Kårbø	4
SB_13	Husebø	3
SB_14	Espetveit	3
SB_15	Io	1

SB_16	Skurtveit	2
SB_17	Håtuf	5
SB_18	Hestnes	4
SB_19	Refskar	2
SB_20	Refskar	2
SB_21	Landsvik	4
SB_22	Husebø	4
SB_23	Skjelanger	4
SB_24	Espetveit	4
SB_25	Brakstad	4
SB_26	Ådland	2
SB_27	Ådland	2
<b>Totalt antall einingar</b>		<b>74</b>

Tab.8 Område for spreidd næring

Område	Areal i daa	Føremål
SN_1 Hopland	20	Familiebarnehage, kurslokale, utleige
SN_2 Tveit	5	Produksjonslokale gardsmat, gardsbutikk/kafé, kurslokale, gardsturisme, 2 utleigehusvære knytt til: Inn på Tunet, kurs, avløyssar, anna utleige
SN_3 Bjørndal	4	Område for sagbruk, lagerplass/lagerbygg
SN_4 Håtuf	2	Smådyrkrematorium og minnelund
SN_5 Gripen	9	Næringsbygg knytt til Inn på tunet, gardsturisme, verkstad, kurslokale
SN_6 Ypsøy	3	Servering, matforedling, kurs, gardsturisme, overnatting, Inn på Tunet
SN_7 Ypsøy	1	Saltebu, lager, gjestemottak, kai/brygge, småbåthamn
SN_8 Rosslund	4	Gardsturisme, driftsbygning, overnatting/utleigehusvære
SN_9 Kårbø	31	Gardsturisme, servering, gardsmatproduksjon, bygdemuseum, utleigehusvære med parkering, fruktlager, hestesenter, stallanlegg, luftegard, smie
SN_10 Fosse	7	Servering/besøksgard
SN_11 Espetveit	1	Utleigehusvære/næringslokalar
SN_12 Myrtveit	2	Grøn omsorg, utdanning, arbeidstrening, matproduksjon/foredling
SN_13 Ryland	11	Oppstillingsplass campingvogn og-bil.
SN_15 Fløksand	7,5	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_16 Fløksand nord	5,6	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_17 Landsvik	9	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_18 Brakstad	8	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_19 Nedre Tveit	7,3	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket

SN_20 Nedre Tveit Troppå	1,6	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_21 Espetveit	7,5	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_22 Espetveit vest	20,9	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_23 Refskar	8	Areal for overskotsmassar til jordforbetringstiltak innan landbruket
SN_24 Fureskjegget	8,9	Utleiehytter, servering og overnatting knytt til kulturhistorisk miljø
SN_25 Gripen	15,8	Gardsturisme tretopphytter og lavo for utleige

Tab. 9.1 Bygde bustadeigedomar med status som LNF-spreidd bustad

Gardsnr	Bruksnr																			
1	78	195	204	205	208	209	216	251	346	348	350	355	380	385	387					
4	6	8	9	10	11	12	14	15	16	18	20									
5	11	16	18	19	22	23	28	29	30	38	40	44	51	58	65	69	75			
	77	87	97	100	105	108	117	118	119	120	122	123	124	126	127	130	133			
	134	135	136	138	141	147	148	159	161	162	163	164	165	167	172	180	183	190		
6	38	39	41	42	43	44	45	47	53	54	56	57	62	63						
7	14	15	17	21																
8	5	9	11	12	13															
9	11	21	26	30	60	63	64	65	68	69	70	80	164	170	176	203				
10	23																			
11	15	23	25	32	33															
12	8	11	15	17	18	20	21	22	23	24	25	26	27	31	32	33				
13	6	8	9	11																
14	12	15	16	17	18	19	20	21	22	27	33	34	37	38	39	46				
16	11	13	19	34	41															
17	9	12																		
18	38	46	49	52	53	55	57	60	61	62	63	64	65	67	69	70				
19	13	16	21	27	28	32	33	34	35	37	38									
	39	40	42	44	47	48	51	53	54	55	61									
20	13	14	15	17	19	20	21	22	23	24	25	26	27							
	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	40	41	42							
21	5	9	10	11	12	13	16	17	19	21	24	46								
22	12	21	25	91	96	107	108	112	116	156										
23	80	493	494	520																
24	16	19	23	28	37	43	46	49	53	54	59	65	66	71	72	86	135			
25	19	29	33	35	36	40	43	44	54	59	60	62	76	83	84	92	93	94	103	
	111	112	117	118	119	120	121	122	126	127	128	130	131	139	144	145	146	147	151	169
26	25																			
27	14	20	21	29	32	46	47	50	68	71	86	88								
	89	95	96	97	99	100	101	102	116	138	139	140	170							
28	5	8	16	18	21	23	26	27	28	31	33	34	38	40	46	51				
29	4	9	12																	
30	11	13																		
31	19	29	30	31	33															
32	6	7	8	12	16	17														
33	3																			
34	14	15	19	20	22															
35	4	5	6																	
36	16	20	56	104	106	115	116	118	119											



37	19	20	32	36	38	40	41	42											
38	8	10	24	56	59	61													
39	16	27	39	41	45	46	47	54											
40	9	24	33	38															
41	4	8	34	41	59	61	62	65	68	73	80	81	86						
42	14	19	20	35	43	77	85	86	87	88	93								
	95	99	107	119	127	129	134	137	139	141	152								
43	23	30	36	41	46	57	94	97	123	128	136	145							
44	6	13	15																
45	31	35	66	108	111	113	156												
46	20	24																	
47	19	26	30	32	34	35	41	42	43	45	48	56	58	60	65				
	69	71	72	75	77	80	82	83	85	93	96	100	115	117					
48	13	16	19	23	24	31	33	34	36	41	43	48	53						
49	15	16	23	30	35	44	45	70	71	88	91	95							
	103	104	107	112	118	120	129	130	141	144	145	149	151						
51	22	24	43	53	90	91	117	120	121	124	125	127	132	134	144				
52	17	20	68																
53	13	15																	
54	19	20	21	45	46	47	64												
55	17	34	49	51	52	53	56	59											
57	15	21	24	27	36	52	77	93											

Tab. 9.2 Bygde fritidsbustadeigedomar med status som LNF- spreidd fritidsbustad

Gardsnr	Bruksnr
1	125 173 399 403
5	8 11 13 14 19 24 25 31 32 33 34 37 41 45 46 47 48 50
	57 61 63 68 72 73 75 79 80 81 82 85 88 91 92 94 103 106
	107 110 111 112 113 116 121 129 131 132 174 185 186 188 191 192 193 197
6	14 16 17 19 21 22
7	8 9 11 13
8	6 10
9	13 24 25 39 42 51 58 59 61 62 73 207
10	30 38
11	10 14 16 17 18 28
12	7 9 10 13 14 16
15	13
16	9
17	7 8
18	22 24 27
19	12 14 19 26
20	10 11 18
21	8 18 52
25	20 27 32 37 41 49 55 56 85 176
26	26 29 32 47 56 67 78
27	7 15 17 19 24 27 28 30 31 33 35 37
	39 41 43 44 51 52 60 61 67 70 73 74 82
28	5 10 11 19 29 45
29	6 7 8 14 15 17 19 22 25
31	10 11 14 15 16 21 22 23 25
32	9 10 11
34	4 5 8 9 11 13 16
35	3
36	14 30 45 46 47 72 74 75 102 105
37	6 7 8 9 10 11 12 13 15 17 21 23 29 30 31 34 37 46 50
38	6 17 21 22 23 25 26 30 31 32 33 34

	35	37	39	42	46	47	48	49	50	51	54	58	75		
39	9	10	11	13	14	18	19	21	23	25	42				
40	10	13	14	15	16	17	20	21	23	27	37				
41	6	9	11	20	27	28	29	47	56	60	63	67	72		
42	10	16	17	18	22	23	28	30	31	33	34	36	37	38	
	40	45	47	48	49	54	59	61	62	67	74	89	90	91	92
43	13	26	29	32	38	42	43	52	54	58	65	84	91	121	
44	4	5	7	9	10	11	12	14							
45	30	91													
46	7	8	9	15	16	19	21	26							
47	22	28	37	40	44	50	52	55	59	63					
48	8	11	12	14	22	25	26	27	29	30					
49	21	33	37	38	43	64	68	69	80	83	90	94	102		
50	8	9	10	11	13	14	20	26	27	36					
51	18	26	27	29	35	36	45	46	48	49	59	61	62	63	
	65	66	67	70	71	72	74	77	79	82	85	86	88	89	
	93	95	96	98	100	102	104	106	108	110	111	116	126	135	
52	16	21	27	28	29	31	61	65							
53	9	11	12	14											
54	22	23	27	28	29	32	34	35	37	49	58	69	50	55	
55	18	19	20	21	22	35	37	39	40	42	43	45	46	48	
56	19	21	22	23	24	25									
57	18	26	56	66											

### 3.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner, pbl § 11–7 nr. 6

Areal avsett til hovudføremålet kan utnyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla med unntak av akvakultur og småbåthamn, §§ 11–7, 3.ledd, 11–9 og 11–11. Hovudføremål og underføremål er ikkje til hinder for naudsynt fortøyning av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum og telenett, jf pbl § 11–11 nr. 3.

#### 3.3.1 Ferdslar

I ferdslsområde går ferdslar framfor anna bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for ferdslar innafør området.

#### 3.3.2 Fiske

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

I område for kaste- og låssettingsplass går omsyn for dette framfor anna bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for kaste- og låssettingsplass innafør området. Unntak frå desse reglane gjeld for omsynssone H190\_2 Heggerneset der «Forskrift om militære forbudsområder i sjø» gjeld fullt ut.

#### 3.3.3 Akvakultur

I område med akvakultur går akvakultur framfor andre område. Det skal ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for akvakultur innanforbi området

## 1. Naturområde

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

### 3.3.5 Friluftsområde

I friluftsområde går friluftsliv framfor annan bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for friluftsliv innafor området.

### 3.3.6 Kombinerte føremål i sjø og vassdrag

Inngrep eller tiltak skal vurderast som enkeltsaker, dei kombinerte føremåla gjeld likestilt der anna ikkje er nemnd.

- FEFIKFR-1 –tiltak eller inngrep kan ikkje tillatast på stader som kjme i konflikt med fiske ,ferdsel, friluftsliv eller akvakulturinteressar. •
- FEFIKFR-2 tiltak eller inngrep kan ikkje tillatast på stader som kjme i konflikt med fiske ,ferdsel, friluftsliv eller akvakulturinteressar. Skjeld og skaldyrannlegg kan tillatast dersom dei ikkje er til hindring for almenne interessar.

3.3.7 Hovudleier og bileier er vist i plankartet som linjesymbol – Farlei – i samsvar med Kystverket sine registreringar og Farledsforskriften. Streken må ikkje tolkast som ei definert avgrensing av farleia. Sjøtrafikken si utstrekning varierer ut frå trafikkbilete, sjøen si form, vermessige høve, natt- og dagseilas og navigasjonsinstallasjonar knytt til farleia. Annan arealbruk i sjø må ha sikker avstand til sjøtrafikken.

## 4 SONE MED AREALOMSYN, JF. PBL § 11–8

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

#### 4.1.1 Sikringssone (H100)

##### **Nedslagsfelt for drikkevatt (H110)**

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

##### **Andre sikringssoner (H190)**

*H190\_1 Rylandsvassdraget* – verneplan for Rylandsvassdraget

*H190\_2 Heggerneset* – forbodssone Forsvaret

#### 4.1.2 Støysone (H200)

Gjeld område som er utsett for støy frå vegtrafikk fylkesvegar i kommunen.

#### **Raud sone (H210)**

I raud sone er det ikkje tillate å føre opp nye bygg som skal nyttas til føremål som er vare for støy. Tiltak på eksisterande bygningar kan ikkje medføre nye bueiningar eller nytt bruksareal for varig opphald.

#### **Gul sone (H220)**

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

### **4.1.3 Faresone (H300)**

#### **Ras- og skredfare (H310)**

Denne markerer faresona både for potensielt utløysingsområde og utlaupsområde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl §§ 20–1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20–4 bokstav b og c, skal det gjerast ei vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatta både potensielt utløysingsområde og utlaupsområde og om naudsynt skal det nyttast geologisk kompetanse. Dersom det vert avdekket risiko, må tilstrekkeleg sikkerheit mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak.

#### **Skytebane (H360)**

*H360\_1 Skytebane* – ligg innanfor planområde "Skytebane på Espetveit" (planID 1256 1978 0207) og gjeldande plan gjev ramme for tiltak, jf. pkt. 1.1.

### **4.2. Sone med særlege krav til infrastruktur, jf. Pbl § 11–8, 3. ledd, b) (H400)**

Før område H410 næringsområde Landsvik kan planleggjast må ny samferdselstuktur vere godkjent

### **4.3 Særlig omsyn til landbruk, landskap, friluftsliv mm., jf. pbl § 11–8, 3. ledd, c) (H500)**

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

#### **4.3.1 Omsyn landbruk (H510)**

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

*H510\_2 Ryland*

*H510\_3 Vikebø*

#### 4.3.2 Omsyn friluftsliv (H530)

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

*H530\_1 Kyststien* – Framtidig kyststi frå Dalstø til Frekhaug. Omsynssona er lagt på dei områda mellom traseen og sjøen som ikkje er utbygd.

*H530\_2 Håøya*

*H530\_3 Havrevågen*

*H530\_4 Storeknappen*

#### 4.3.3 Omsyn naturmiljø (H560)

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

*Særleg verdifulle naturtypar*

Det er utarbeida eit temakart over naturtypar basert på Direktoratet for naturforvaltning(DN) sine tilgjengelege registreingar på vilt og biologisk mangfald. Nokon av desse registrerte områda vil komme til å ligge nær nye utbyggingsområde. Eit eksempel er edellauvskog/almeskog ved Åsebøvegen med nærleik til nye bustadområde i Vikebø, eller Lunden i tilknytning til nye bustader rundt idrettsbanen ved Eikeland/Ryland. Det er viktig at nye planar for utbygging, nye veganlegg o.s.v. tek omsyn til områda og tek opp i seg ei bærekraftig forvaltning av desse naturområda i planane for utvikling av områda.

*H560\_1 Mjåtveitelva* – Omsynet gjeld heile vassdraget frå nord for Meland kyrkje til utløpet i Elvavika. Vassdrag med tilhøyrande lokal, regionalt og nasjonalt viktig naturmangfald (musling særskilt). Vassdraget skal skjermast mot alle inngrep i ei 30 meter brei sone, rekna 15 m frå midten av elva. I byggeforbudssona elles, på kvar side av elva (jf desse føresegnene pkt 1.6.0), er tiltak berre tillate i tilknytning til stadbunden næring/landbruk, og då berre når tiltaket ikkje vil øydelegge føremålet med etablering av arealføremålet/omsynssona. Det kan leggest til rette for ferdsel. Tiltaka må vere tilpassast elva og føremålet med vernet. Tilrettelegging for ferdsel skal skje med minimale terrenginngrep

*H560\_2 Skjelanger* – Skjelangerbukta har eit rikt naturmiljø knytt sjø og strandsone, her er det registret strandeng, strandsump og blautbotn, landskapet er vurder til høg verdi i analysen av strandsona.

#### 4.3.4 Omsyn kulturmiljø og kulturminner (H570)

Det er teke omsyn til kjente kulturminner og kulturmiljø ved lokalisering av nye arealformål.

Det er lagt inn nokre kulturmiljø som omsynssone.

Sona omfattar område med kulturminne- og miljø av særskilt verdi, og som skal ivaretakast for framtida. Nye tiltak vil normalt ikkje kunne godkjennast innafør sona utan særskilt handsaming.

*Følgjande retningsliner gjeld for område lista opp under:*

- Eksisterande verneverdige kulturminne og kulturmiljø skal takast vare på og ikkje rivast
- Ved utarbeiding av reguleringsplan eller søknad om løyve etter pbl §§20–1 til 20–8 skal tiltaket skje på vernet sine premisser og innanfor kulturminne/miljøet si tålegrense for endring. Det gjeld særleg tilpassing til bygningane si plassering i tun eller tereng, utforming, hovudkonstruksjonar, takform, fasadermaterialbruk og fargebruk.
- Ved søknad om løyve til tiltak kan kommunen vurdere å gje mellombels forbod om tiltak
- Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein arkitektonisk, kulturhistorisk og estetisk omtale som viser korleis tiltaket tek omsyn seg til verneføremålet.

*H570\_1 Mjåtveitstø*

*H570\_2 Holme* – Område langs vegen til Holmeknappen frå RV. Området skal liggje som i dag med grønstruktur som er viktig for å sikre eit så autentisk miljø som mogeleg rundt det verna kulturmiljøet i "dalen." Området som i eksisterande reguleringsplan er lagt ut til jordbruk, må sikrast som grøn lunge rundt Holmestova. Det kan gjerast avtale med grunneigarar om skjøtsel og stell på så tradisjonell måte som mogeleg. Inngrep og anlegg som kan forstyrre dette grøntområdet vil ikkje bli tillate i perioden.

*H570\_3 Eikeland* – Dette er eit heilskapleg kulturmiljø knytt opp mot den gamle kystkulturen med naust, beitelandskap og kyrkjegard.

*H570\_4 Io* – Høgt potensiale for funn av automatisk freda kulturminne. Ved tiltak som t.d. nye butadeiningar skal søknad sendast til kulturminnemynde for vurdering.

*H570\_6 Vikebø* – Eit heilskapleg kulturmiljø knytt opp mot kystkulturen i Vikebø.

*H570\_7 Frekhaug* – kulturmiljøsona viser Frekhaug sin kulturhistoriske tilknytning til sjøen med m.a. administrasjonsbygg, ferdseisåre, meieri og kai.

#### **4.4 Sone for bandlegging, jf. pbl § 11–8, 3. ledd, d) (H700)**

Sona viser bandlagte område.

##### **4.4.1 Bandlegging etter lov om naturvern (H720)**

*H720\_1 Herdla fuglereservat*

##### **4.4.2 Bandlegging etter lov om kulturminner (H730)**

*H730\_1 Meland kyrkjegard*

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.

#### **4.4.3 Bandlegging etter andre lover (H740)**

*H740\_1 Io friluftsområde – friluftsløva*

*H740\_2 Lunden friluftsområde – friluftsløva*

*H740\_3 Smineset friluftsområde – friluftsløva*

*H740\_4 Høgspenningsanlegg – energiløva*

#### **4.5 Sone for felles planlegging, jf. pbl § 11–8, 3. ledd, e) (H810)**

*H810\_1 Flatøy nord* – Det ligg føre eit godkjent planprogram for Midtmarka. Planprogrammet skal reviderast i tråd med nasjonale føringar. Det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan over området.

*H810\_2 Flatøy* – Det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på Flatøy i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd.

*H810\_3 Skjelanger* – Området var tidlegare bandlagt som militært område. Det skal utarbeidast ein heilskapleg plan for utvikling av LNF-området med vekt på friluftsføremål.

*H810\_4 Rydland* – Det skal utarbeidast ein områdereguleringsplan for deler av Rydland i høve til infrastruktur, bustad og næringsareal.

*H810\_5 Langeland* – Det skal utarbeidast ein områdereguleringsplan på Langeland, inkludert kombinert område for bustad og tenesteyting.

*H810\_6 Flatøy aust* – Det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy.

*H810\_7 Meland golf og naturpark* – Det skal utarbeidast ein heilskapleg plan for utvikling av området. Målet er å utvikle Meland golf og naturpark til ein golfresort med hotell, kulturminnepark, bustadar og strandpromenade.

#### **4.6 Sone for vidareføring av reguleringsplan (H910)**

Denne sona er nytta på alle gjeldane reguleringsplanar som skal gjelde føre kommuneplanen. Reguleringsplanane er vist i tab. 10. I kartet er desse planane merka med åttesifra PlanID, utan kommunenr. (1256).

Tabell 10.

PlanID	Plannamn
125620120001	Detaljregulering Mjåtveit Næringspark
125620110007	E39 Flatøy - Midtdelar
125620110004	Detaljregulering for Holme forretningsområde
125620110003	Detaljregulering for Elvaåsen
125620110002	Detaljregulering for Bergotunet
125620100004	Områderegulering for Frekhaug senter
125620090002	Reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit - Dalstø
125620080002	Reguleringsplan for Solhaug, gnr. 18 bnr. 14 mfl.
125620070004	Reguleringsplan Fv245 frå Hatleberget til Skarpeneset
125620060007	Reguleringsplan for Tua
125620060006	Reguleringsplan for Rossland motorcrossanlegg
125620050316	Reguleringsplan for Hjertås nord
125620031126	Reguleringsplan for Langeland
125620031029	Reguleringsplan for Holmemarka aust
125620020904	Reguleringsplan for Mjåtveit Barnehage
125620010328	Reguleringsplan for RV564 Dalstø - Mjåtveit
125620010117	Reguleringsplan for trafikkområde - Vegkryss Rv.564 - Fv.244, Del av Frekhaug senter
125620000301	Reguleringsplan for Fossemymra idrettsanlegg
125619951011	Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest
125619890002	Reguleringsplan for flytebru med vegnett, Flatøy
125619881026	Utviding av Orrhøyen
125619790703	Reguleringsplan for Frekhaug senter/Grønland
125619780207	Reguleringsplan for skytebanen på Espetveit
125620120002	Hjertås industriområde sør
125620140001	Øvre Holsbergstien
125620110003	Danielsen skule
125620100004	Endr. områdeplan Frekhaug
125620160006	Reg.endr. Fossemymra Idrettspark
125620150005	Bustader Mjåtveitstø 22/13
125620180003	Myrvollane - Hestdal vassverk

Ajourført 25.07.2019

#### 4.7 Føresegnzone - Klargjering av tilhøve mellom kommuneplanen og reguleringsplanar som framleis skal gjelde

Område der gjeldande reguleringsplanar vert vidareført, men med suppleringar/endingar som



bestemt nedanfor.

#### **4.7.1 Generell føresegn**

Følgjande generelle føresegner gjeld i regulerte område der ikkje anna kjem fram av reguleringsplan;

- Pkt. 1.1 Tilhøve mellom kommuneplanens arealdel og gjeldande reguleringsplanar
- Pkt. 1.4.1 Vatn og avlaup
- Pkt. 1.5.2 Krav til teknisk infrastruktur
- Pkt. 1.5.6 Område med særskilt rekkjefølgje
- Pkt. 1.6.9 Krav til parkering
- Pkt. 1.6.12 Krav til felles leike- og opphaldsareal ute
- Pkt. 1.6.14 Tilhøve mellom busetnad og tomt
- Pkt. 1.7 Omsyn til miljøkvalitet, natur, estetikk, landskap m.m
- Pkt. 1.8 Omsyn til bevaring og kulturmiljø

#### **4.7.2 Byggegrense mot sjø**

Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggegrense som vist i kommuneplankartet. Denne erstattar den generelle forbodssona på 100 meter. Føresegna gjeld med mindre anna grense er vist i reguleringsplan eller følgjer av vedtak etter vassressurslova.

Tab. 10 Gjeldande reguleringsplanar



