



LINDÅS KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN KNARVIK-ALVERSUND MED ALVERSTRAUMEN 2019-2031

Føresegner og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret
15. oktober 2019, sak 069/19



Ein betre kommune

LINDÅS
2019

Kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031

Føresegner og retningslinjer

Føresegner og retningslinjer

Kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031

Plan ID 1263-201701

1.gongs handsaming i plan-og miljøutvalet 19.juni 2019 sak 063/19

Vedtak i kommunestyret: 15. oktober 2019 sak 069/19

Sist revidert 22.11.2019, revidert i tråd med vedtak i kommunestyret 15. oktober 2019

Innhald

1.	Innleiing	4
1.1.	Innhald i planen og oppbygging av føresegner	4
2.	Generelle føresegner (pbl. § 11-9)	5
2.1.	Rettsverknad (pbl. § 11-6, jf § 11.5 2. ledd)	5
2.2.	Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)	5
2.2.1.	Unntak frå krav om reguleringsplan	5
2.2.2.	Område med krav om detaljregulering	6
2.2.3.	Andre krav til utgreiing	10
2.3.	Innhald i utbyggingsavtalar (pbl. § 11-9 nr. 2)	11
2.4.	Krav til nærare angitte løysingar for vassforsyning, avløp, veg og anna transport (pbl. § 11-9 nr. 3)	11
2.4.1.	Generelt	11
2.4.2.	Veg og transport	11
2.5.	Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)	11
2.5.1.	Generelt	11
2.5.2.	Rekkefølgekrav for område	12
2.5.3.	Rekkefølgekrav for område langs Lonsvegen	12
2.6.	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (pbl. § 11-9 nr. 5)	12
2.6.1.	Byggegrenser langs sjø og vassdrag	12
2.6.2.	Byggegrenser mot anna infrastruktur	13
2.6.3.	Omsyn til havnivåstigning og stormflo	13
2.6.4.	Krav til uteopphaldsareal (MUA) og leikeplass	13
2.6.5.	Parkering	14
2.7.	Miljøkvalitet, estetikk, natur (pbl. § 11-9 nr. 6)	16
2.7.1.	Landskap	16
2.7.2.	Estetikk	16
2.7.3.	Grønstruktur	16
2.7.4.	Mellombelse og flyttbare konstruksjonar (jf. pbl. § 30-5)	16
2.7.5.	Overvasshandtering	17
2.7.6.	Støy	17
2.7.7.	Avfallshandtering	17
2.8.	Omsyn til bevaring og kulturmiljø (Pbl. §11-9 nr. 7)	17
2.9.	Forhold som skal avklarast og synleggjerast i vidare reguleringsarbeid (pbl. § 11-9, nr. 8)	18

2.9.1.	Innhaldet i reguleringsplanar	18
2.9.2.	Samfunnssikkerheit, risiko og sårbarheit (ROS), jf. pbl. § 4-3	19
3.	Føresegner knytt til arealføremål (pbl. §§ 11-10 og 11-7 nr. 1-4).....	20
3.1.	Bygg og anlegg (PBL § 11-7 nr.1)	20
3.1.1.	Bustadføremål (B).....	20
3.1.2.	Fritidsbustad (BFR)	20
3.1.3.	Sentrumsføremål (BS).....	20
3.1.4.	Næringsområde (BN).....	21
3.1.5.	Tenesteyting (BOP)	21
3.1.6.	Kombinerte føremål (BKB).....	21
3.1.7.	Idrettsanlegg (BIA)	22
3.1.8.	Andre bygg og anlegg (BAB)	23
3.1.9.	Grav- og urnelund (BGU)	23
3.2.	Samferdselsanlegg og infrastruktur (Pbl. §§ 11-7 nr. 2 og 11-10 nr. 1 og 2).....	23
3.3.	Grøntstruktur (Pbl. §§ 11-10 og 11-7 nr. 3).....	24
3.3.1.	Grønstruktur (G)	24
3.3.2.	Friområde (GF).....	24
3.4.	Landbruks-, natur og friluftsområde (Pbl. §§ 11-7 nr. 5-6, 11-11 og 11-7 nr. 5).....	24
3.4.1.	LNF-områder (L).....	24
3.4.2.	LNF spreidd (LS) (pbl. §§ 11-7 nr. 5 og 11-11)	25
3.4.3.	LNF spreidd bustad (LSB)	25
3.4.4.	LNF Spreidd naust.....	25
3.4.5.	LNF Spreidd næring (LSN)	26
3.4.6.	Eigedom med status som LNF-spreidd (pbl. §§ 11-7 nr. 5 og 11-11)	27
3.5.	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl. §§ 11-7 nr. 6 og 11-11).....	29
3.5.1.	Generelt.....	29
3.5.2.	Fiske (VFI).....	29
3.5.3.	Havbruk/Akvakultur (VA).....	29
3.5.4.	Friluftsområde (VFV)	29
3.5.5.	Farlei (VF).....	30
3.5.6.	Småbåthamn (VS)	30
3.5.7.	Gyteområde (VFI)	30
3.5.8.	Trålefelt for reke (VFI)	30
4.	Sone med arealomsyn (pbl. § 11-8).....	30

4.1.	Sikrings-, støy-, og faresone (Pbl. 11-8, 3. ledd a) (H100, 200, 300)	30
4.1.1.	Støysone (H200)	30
4.1.2.	Faresone (H300)	31
4.1.3.	Infrastruktur (H 400).....	31
4.2.	Særleg omsyn til landbruk, friluftsliv, natur - og kulturmiljø m.m. jf. Pbl. § 11-8, 3 ledd, C) (H500)	31
4.2.1.	Omsyn landbruk (H510).....	31
4.2.2.	Omsyn friluftsliv (H530).....	32
4.2.3.	Omsyn naturmiljø (H560)	33
4.2.4.	Omsyn kulturmiljø og kulturminner (H570)	34
4.3.	Sone for bandlegging etter anna lov (pbl. § 11-8, 3. ledd, D) (H700).....	36
4.3.1.	Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter Pbl, jf. pbl. § 11-8 d (H710)	36
4.3.2.	Bandlegging etter lov om naturvern (H720) og kulturminne (H730), jf. pbl. § 11-8 D.....	36
4.3.3.	Sone for Bandlegging etter anna lovverk (H740)	37
4.4.	Sone for vidareføring av reguleringsplanar, jf. pbl. § 11-8 f (H910).....	37
4.5.	Føresegnssområde – tilhøve mellom kommuneDELplanen og ELDRE reguleringsplanar	38
4.5.1.	Særskilt for #7 Alversund områdeplan, del av gnr. 137 og 138	40
4.5.2.	Særskilt for #16 Alver næringsområde sør	40
4.5.3.	Andre føresegnssområder	40
4.5.4.	Byggegrense mot sjø og vassdrag.....	41
5.	Definisjonar	42
6.	Vedlegg	43
6.1.	Vedlegg A.....	1
6.2.	Vedlegg B.....	3

1. INNLEIING

1.1. INNHOLD I PLANEN OG OPPBYGGING AV FØRESEGNER

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

Den formelle delen av planen er:

- Plankart i målestokk 1:10 000, datert 11.10.2019
- Føresegn, datert 22.11.2019
- Planskildring, datert 22.11.2019

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. pbl. § 11-6. Føresegnene til kommunedelplanen følgjer oppbygginga i pbl. kap. 11 og Kart og planforskrifta vedlegg I og II. Dei er delt i generelle føresegner og føresegner for einskilde arealføremål, samt sone med arealomsyn. Desse to delane verkar i lag. Alt som er generelt og uavhengig av føremål er samla i den generelle føresegna. Til dømes krav om regulering, rekkjefølgjekrav, byggjegranser, funksjonskrav og estetikk. Unntak og tillegg kjem under dei einskilde føremåla.

For å finne kva som gjeld for eit område må ein først lese den generelle føresegna i kapittel 2, og så føresegna som gjeld for det aktuelle området i kapittel 3. Om området i tillegg ligg i ei omsynssone eller i eit føresegnsområde (skravur i plankartet) må ein lese om den aktuelle omsynsona eller føresegnsområde i kapittel 4.

Kommunedelplanen sine retningslinjer supplerer føresegnene. Retningslinjene gjev ikkje heimel for vedtak i enkeltsaker, men gjev utfyllande føringar for reguleringsplanlegging og dispensasjonsvurderingar etter pbl. § 19-2. Retningslinjene er markert med kursiv skrift og står i ramme.

Planskildringa med tilhøyrande konsekvensutgreiing og ROS-analyse er rettleiande og kan ikkje brukast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen. Den skildrar kommunens sine ønskjer for utviklinga i planperioden og skal leggst til grunn i arealplanlegging og byggjesakshandsaming.

- Ved motstrid mellom ulike arealplanar, gjeld den siste godkjente planen dersom ikkje anna er avklart i kommunedelplanen
- Reguleringsplanar som gjeld framfor kommunedelplanen er vist i tab. 10, jf. pbl. § 11-8 bokstav f

2. GENERELLE FØRESEGNER (PBL. § 11-9)

2.1. RETTSVERKNAD (PBL. § 11-6, JF § 11.5 2. LEDD)

Kommunedelplanen fastsett framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utvidingar av eksisterande tiltak som nemnt i pbl. § 1-6. Planen gjeld frå kommunestyret sitt vedtak, dersom ikkje saka skal avgjerast av departementet etter pbl. § 11-16.

Tiltak etter pbl. § 1-6 må ikkje være i strid med arealføremåla i planen, generelle føresegn, eller føresegn knytt til arealføremål og omsynssoner.

Der det ikkje gjeld eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommunedelplanen leggast til grunn ved avgjersle av søknad om løyve eller ved forståing av tiltak etter reglane i pbl. §§ 20-2 til 20-5.

2.2. KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL. § 11-9, NR. 1)

Areal sett av til bygg og anlegg, grønstruktur, samferdselsanlegg og infrastruktur, massedeponi og masseuttak etter pbl. § 11-7 nr. 1 skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 vert tillate, med mindre anna går fram av det einskilde føremål/område.

Reguleringsplanar skal ha ei avgrensing slik at viktige samanhengar vert avklarte. Kommunen skal i kvart enkelt tilfelle vurderer kor stort område reguleringsplanen skal omfatte.

2.2.1. UNNTAK FRÅ KRAV OM REGULERINGSPLAN

For eksisterande bygde eigedommar i område for bygg og anlegg, grønstruktur og samferdselsanlegg og infrastruktur kan det tillatast mindre tiltak etter pbl. §§ 20-4 bokstav a, b, c og e og 20-5 når vilkåra under er oppfylt.

Ved fortetting i område for bygg og anlegg som i vesentleg grad er bygd ut utan reguleringsplan, kan det gjevast unntak for krav om reguleringsplan for etablering av tiltak etter pbl § 20-1 når vilkåra under er oppfylt. Unntak frå krav om reguleringsplan gjeld for inntil 2 naust, 2 bueiningar, 2 fritidsbustader (einingar) for kvart område i planperioden, jf. pbl. § 11-10 nr. 1. Føresegna opnar for at tomte kan delast etter at tiltaka er ført opp, utan plankrav, men gjev ikkje rom for oppføring av fleire einingar etter at ny eigedom er oppretta. For desse tilfella vil plankravet gjelda.

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer.
2. Tiltaket fører ikkje til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm.) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.
3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere felles løysingar for eit område.
4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkjørsle og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. § 11-10.nr 1.
5. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. § 11-10.nr 2.
6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.

7. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område- eller strøksutvikling.

Unntak frå krav om reguleringsplan for etablering av nye einingar gjeld ikkje for dei områda som er lista opp i føresegn 2.2.2.

Ved søknad om tiltak for etablering av nye einingar skal det utarbeidast ein samla utomhusplan, jf. retningsline for punkt 2.9.1.

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

Andre unntak kan gå fram av det einskilde føremålet.

Unntaka frå plankravet er i hovudsak meint å gjelda mindre utbyggingar, ombyggingar og bruksendringar når samtlege kriteria over er oppfylt. Kommunen kan stille ytterlegare vilkår for å gi unntak frå plankravet, mellom anna utvida krav til dokumentasjon, nabovarsel, høyring og/eller rekkefølgjekrav som følgjer av denne planen.

2.2.2. OMRÅDE MED KRAV OM DETALJREGULERING

Ein del særskilte krav til område i tabellen nedanfor henta frå ROS, oversikta ikkje er uttømmende og ved detaljregulering må ROS leggst til grunn.

Følgjande område skal inngå i detaljregulering før det kan søkast om byggeløyve:

Tabell 1 Område med krav om detaljregulering

Plankart ID/ arealføremål	Område	Areal i daa (ca.)	Særskilte krav til områda
BOP 1 Offentleg tenesteyting, bufellesskap.	Skarsvegen/ Tveiten	25 daa	Turveg gjennom tunet må sikrast eller erstattast. Det skal vurderast å etablere eit tilbod for mjuke trafikantar langs tilkomstvegen. Det må undersøkast om det er marin leire i grunnen og dokumenterast at områdestabiliteten vert bevart. Reell flaumfare må undersøkast. Skog- og lyngbrannfare må utgreiast. Dersom kommunen etter nærare utgreiing finn at området ikkje kan nyttast i samsvar med føremålet, skal arealet nyttast i samsvar med LNF-føremålet, jf. føresegn-område # 11 («8: Forhold som skal avklares og belyses»)
BN 1	Galteråsen	87,7 daa	Turveg gjennom området fram til friluftsområdet i nord er viktig og skal oppretthaldast. Turvegen skal sikrast som ein trygg, oversiktleg og attraktiv

Næring.			veg gjennom området. Området er i konflikt med registrert myr, og ein skal gjere det ein kan for å unngå å bygge ned denne. Ved eventuelle tiltak skal det dokumenterast at handtering av overvatn er sikra. Det skal opnast for ny tilkomstveg mellom næringsområda Alver sør og Galteråsen. Det må undersøkast om grunnen er forureina, som følgje av nærleiken til potensielt forureina område. jf. føresegn-område # 15
BKB 2 Kombinert føremål: næring/tenesteyting.	Hagalia	6,7 daa	Området er i konflikt med registrert myr, og ein skal gjere det ein kan for å unngå å bygge ned denne. Ved eventuelle tiltak skal det dokumenterast at handtering av overvatn er sikra. Eksisterande friluftsområde på land og i vatn, inkludert fiskeplassar, skal ivaretakast og særleg vektleggast i reguleringsplanarbeidet. Ferdsløse i strandsone skal ikkje forringast. Attraktiv og samanhengande gangtilkomst frå sentrum gjennom næringsområdet til friluftsområdet skal etablerast. Det er føresetnad for utvikling av felt BKB 2 at overordna vegnett med framtidig løysing for E39 er avklart og at området kan sikrast ei trafiksikker tilkomst frå overordna vegnett. Det skal gjerast ei konkret vurdering på om det er kapasitet til meir trafikk både i krysset med fv. 57 og i rundkøyringa mellom E39 og fv. 57. Gang- og sykkelveg langs E39 må være avklart og det skal etablerast gode løysingar for gåande og syklande mellom næringsområdet og Knarvik sentrum. Utvikling av felt BKB 2 skal ikkje føre til auka trafikkbelastning under brua. Rekkefølgjekrav går fram av føresegn 4.1.3 og 4.3.1
BKB 3 Kombinert føremål: forretning/industri.	Gjervik	36 daa	Innanfor området vert det ikkje opna opp for detaljhandel, men berre plasskrevjande varer som til dømes forretningar med sal av bilar, motorkøyrety, lystbåtar, landbruksmaskiner, trelast og andre byggjeverar og sal frå planteskule/hagesenter. Det må undersøkast om det er marin leire i

			grunnen og dokumenterast at områdestabiliteten vert bevart. Reell flaumfare må undersøkast. Området er i konflikt med registrert myr, og ein skal gjere det ein kan for å unngå å bygge ned denne. Ved eventuelle tiltak skal det dokumenterast at handtering av overvatn er sikra. Det er føresetnad for utvikling av felt BKB 3 at framtidig vegløsning for E39 er avklart og at området kan sikrast ei trafiksikker tilkomst frå overordna vegnett. Moglege avkøyrslpunkt skal vurderast innanfor heile omsynssona H430_2. Avøyrsl og tilkomstveg til BKB 3 skal ikkje være i konflikt med framtidig løysing for gang-og sykkelveg for E39. Rekkefølgjekrav går fram av føresegn 4.1.3 og 4.3.1
BN 4 Næring	Alversund	2,8 daa	Når BS1 vert regulert, skal BN4 inngå i samla detaljregulering av desse to områda. Det vert føresett at fare knytt ein situasjon på bensinstasjonen vert vurdert meir detaljert i seinare planfasar for sentrumsområdet og ny Alversund bru.
B 6 Bustad	Langheiane	20,7 daa	Terrengtilpassing for alle typar inngrep skal vere særst god. Attraktiv tursti/-ar gjennom planområdet til friluftsområde skal etablerast og vere tilgjengelege for ålmenta. Skog- og lyngbrannfare må utgreiast. Fare ved transport av farleg gods skal utgreiast. Det skal utarbeidast ein støyanalyse. Rekkefølgjekrav går fram av føresegn 2.5.3.
B 8 Bustad	Oterdalen	5,5 daa	Det må undersøkast om det er marin leire i grunnen og dokumenterast at områdestabiliteten vert bevart. Fare ved transport av farleg gods skal utgreiast. Alle delområda for B8 skal inngå i reguleringsendring av planen <i>Felt E Såta</i>, med planID 1263-19831605. Felles leikeplass for alle bustadene som ligg innanfor denne reguleringsplanen skal dekkast innanfor eit av delområda for B8.
BS 1	Alversund	27 daa	Når BS1 vert regulert, skal BN4 inngå i samla detaljregulering av desse to områda. Areal til forretning skal ikkje være høgare enn 1 000 m² BRA. Det må undersøkast om det er marin leire i

Sentrumsføremål			grunnen og dokumenterast at områdestabiliteten vert bevart. Det blir føresett at fare knytt ein situasjon på bensinstasjonen blir vurdert meir detaljert seinare planfasar for sentrumsområdet og ny Alversund bru. Det må undersøkast om grunnen er forureina. Fare ved transport av farleg gods skal utgreiast i ROS-analyse.
SKV 1 Vegføremål: ny Alversund bru.	Alversund	4,2 daa	Skredfare skal utgreiast i reguleringsplanarbeid. Det blir føresett at fare knytt ein situasjon på bensinstasjonen blir vurdert meir detaljert seinare planfasar for sentrumsområdet og ny Alversund bru. Det må undersøkast om grunnen er forureina. Ny Alversund bru skal ha god arkitektonisk utforming med gode visuelle kvaliteter og det skal takast særskilt omsyn til landskapstilpassing i utforming av anlegget. Ny bru ligg i omsynssone Indre farlei og skal utformast i tråd med føringar som ligg til omsynssona. Forlenging av kyststien under brua som vist i vegplanen skal inngå i detaljreguleringsplanen. Deler av BS1 og BN4 kan inngå i detaljreguleringsplan for SV1, ny Alversund bru, utan at det utløyser krav om regulering av heile BS1 og BN4.
BAB 1 Naustområde	Alverneset	1,2 daa	Kyststi skal inngå i detaljplan. Ålmenta sin tilgang til sjø skal sikrast. Det må undersøkast om det er marin leire i grunnen og dokumenterast at områdestabiliteten vert bevart. Det skal vurderast om tilkomsten må utbetrast.
GF 1 Friområde	Friområde ved Galteråsen	16,2 daa	Friområdet skal regulerast saman med omkringliggende bustadområde. Tursti skal koblast saman med turkorridor gjennom næringsområdet i Galteråsen. Jf. føresegn 3.3.2
Kyststi	Alversund bru til Kvassnesstemma		Deler av kyststien som ikkje er opparbeidd skal inngå i detaljreguleringsplan. Kyststien må ikkje regulerast i ein plan, men kan delast opp i delstrekningar. <i>Forstudie for kyststi</i> skal leggjast til grunn for detaljplanlegging av kyststien.
Ny gang- og sykkelveg langs E39	Knarvik sentrum – Gjervik bru		Gang- og sykkelveg, vist med raud prikkete line i plankartet. Utforming skal knytast på og ha same utforming som gang og sykkelveg på nordsida av E39 i reguleringsplan

			«E39 Knarvik sentrum – oval rundkøyring» med planID 1263-201702.
Ny gang- og sykkelveg langs fv. 565	Alverflaten		Gang- og sykkelveg, vist med raud prikkete line i plankartet.

2.2.3. ANDRE KRAV TIL UTGREIING

Der kor det i konsekvensutgreiinga av arealdelen er avdekka konflikhtar med viktige omsyn, skal desse bli følgt opp ved tiltak/detaljregulering for å sikre at ein i naudsynt grad tek omsyn til angitte verdiar.

2.3. INNHOLD I UTBYGGINGSAVTALAR (PBL. § 11-9 NR. 2)

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

Det kan inngåast utbyggingsavtale før det blir gjeve løyve til tiltak, når godkjent arealplan (kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhøyrande føresegner inneber utbygging av offentlege anlegg, til dømes offentlege trafikkområde eller grønstruktur/friområde, kommunalteknisk infrastruktur/kablar o.l.

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

2.4. KRAV TIL NÆRARE ANGITTE LØYSINGAR FOR VASSFORSYNING, AVLØP, VEG OG ANNA TRANSPORT (PBL. § 11-9 NR. 3)

2.4.1. GENERELT

For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl. § 11-7 nr. 1, skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn, sløkkevatn og avlaup sjåast i samheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert gode, heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur. Den til ein kvar tid gjeldande VA-norm for Lindås kommune skal leggjast til grunn for all utbygging av hovudvatn og avløpsanlegg. Område der det allereie er etablert infrastruktur skal prioriterast utbygd, og nye tiltak skal så langt som råd knytast til eksisterande vegnett og avkøyrsløp. Veg-, vatn- og avløpsanlegg som skal overtakast av kommunen skal dimensjonast og byggjast i samsvar med gjeldande norm og skal ha førehandsgodkjenning frå kommunen.

2.4.2. VEG OG TRANSPORT

Tilkomstveg til bygning skal vere planlagt og utført med omsyn til samfunnstryggleik og sivilt beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift. Veg skal ikkje ha stigning på meir enn 1:8 og ikkje mindre enn 3 meter breidde på køyrebana. Snuhammar skal vere utforma slik at utrykningskøyrerøy og renovasjonsbil skal kunne snu. Tilkomstveg til renovasjonsplass skal ha breidde på minimum tre meter og vere dimensjonert for renovasjonsbil. Renovasjonsbil skal kunne vere operativ og snu utan hinder av anna ferdsel.

Parkeringsplass og garasje skal vera plassert og utforma slik at bil kan snu på eigen grunn.

Avkøyrsløp til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett for avkøyrsløp til offentlege vegar.

2.5. REKKEFØLGJEKRAV (PBL. § 11-9, NR. 4)

2.5.1. GENERELT

Løyve til igangsetting vert ikkje gjeve før teknisk plan for veg, vatn og avløp og utomhusplan er godkjent av kommunen/aktuell vegmynde. Gjeld i regulerte område eller der det er krav om det ved handsaming av søknad

Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest må kommunaltekniske anlegg, vassforsyning, sløkkevassløyving og avløp, el-forsyning og trafikksikker tilkomst for køyrande, syklande og gåande vere etablert.

Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest skal areal for leik og uteopphaldsareal, fellesareal og gangveggar med fortau vere opparbeidd i samsvar med godkjent teknisk plan / utomhusplan.

2.5.2. REKKEFØLGJEKRAV FOR OMRÅDE

Før utbygging av nye bueiningar og bruksendringar som vil føre til auke i trafikkmengda for eigedommar som ligg langs fv. 5476 frå Kvamme til Skaret, ved grense mellom gardsnummer 148 og 149, skal fylkesvegen vera utbetra og fortau etablert i samsvar med reguleringsplan *Fv. 404 parsell Kvamme-til kryss ved veg til Fossevatnet*, planID 1263-201112. For dei eigedomane som ligg innanfor området for reguleringsplanen, er det tilstrekkeleg at utbetring av veg og etablering av fortau er gjennomført fram til eigedomen.

Området er illustrert i vedlegg B.

2.5.3. REKKJEFØLGJEKRAV FOR OMRÅDE LANGS LONSVEGEN

Før det kan gjevast igangsettingsløyve for meir enn 100 bustadar for alle byggjeområder langs Lonsvegen, må venstresvingefelt E39- Lonsvegen vere ferdig opparbeida.

Samla utbygging i alle byggjeområder langs Lonsvegen kan ikkje utbygast med meir enn 500 bustadar.

Dersom oppdatert trafikkanalyse viser at det er forsvarleg, kan ein vurdere regulering og bygging av fleire enn 500 bustadar. Naudsynte tiltak for trafikksikkerheit og framkome skal vere ferdigstilte før igangsettingsløyve.

2.6. BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV (PBL. § 11-9 NR. 5)

2.6.1. BYGGJEGRENSER LANGS SJØ OG VASSDRAG

Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggjegrænse for byggjeområde og område for spreidd utbygging i kartet som erstattar den generelle forbodssona på 100 meter.

Dele- og byggjegrænse mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring er:

- 20 meter der nedslagsfeltet er mindre enn 20 km²

Ved detaljplan/ søknad om tiltak der plassering er nærare enn det som går fram over, må vurdering av flaum- og erosjonsfare vere dokumentert.

Dele- og byggjegrænse mot sjø og vassdrag gjeld for eit kvart tiltak etter pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendring, frådeling av festetomt og arealoverføring av inntil 200 m² i samsvar med arealføremålet.

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.

2.6.2. BYGGJEGRENSER MOT ANNA INFRASTRUKTUR

Byggjegrænse for eksisterande og nye nettstasjonar til tiltak med brennbare overflater er 5 meter.

Det må ikkje iverksettast tiltak under eller nært luftleidningar eller anlegg som er i strid med Forskrift om elektriske forsyningsanlegg. Ved gjennomføring av bygging, graving, utfylling, sprenging eller andre tiltak må det ligga føre samtykke frå anleggseigar.

2.6.3. OMSYN TIL HAVNIVÅSTIGNING OG STORMFLO

Planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand i sjø og vassdrag.

Bygning som ikkje er sikra mot flo skal som hovudregel plasserast 2,5 meter over 0-vasstand. Bygning som ikkje er sikra mot flaum skal som hovudregel plasserast minimum 2 meter over høgaste kjente vasstand for nærliggjande vassdrag. For vassdrag som tidlegare har vore råka av flaum skal flaumnivået leggjast til grunn som høgaste kjente vasstand.

Ved lågare plassering skal det dokumenterast gjennom springflo- og flaumanalysar at plasseringa er forsvarleg i samsvar med gjeldande prognosar for framtidig havnivåstigning.¹ Analysen skal også vurdere risiko for skred/masseforflytning/utgraving av grunn som følgje av springflo eller flaum.

2.6.4. KRAV TIL UTEOPPHALDSAREAL (MUA) OG LEIKEPlass

a) Kvalitets- og funksjonskrav til leike- og uteopphaldsareal

Lokalisering - Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokalisertast før bustader og vegar vert plassert. Der tilhøva ligg særleg til rette kan kommunen i reguleringsplan akseptere at deler av arealet for MUA vert kompensert av nærliggjande grøntareal. Ved bymessig utbygging med gatestruktur, eller ved etablering av blokker over 3 etasjar, kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan.

Helling – Som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som t.d. vere eigna til akebakke.

Helse, miljø og sikkerhet – Areal skal ha trafiksikker 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 knytast mot anna grøntområde. Areal som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse.

Lokalklima – Areal skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnyttar sola og lokalklima. Areal skal skjermast mot framherskande vindretning.

Minste areal for uteopphald (MUA) og leik i byggjeområde:

¹ Gjeldande prognosar per 1.5.2019 for Lindås kommune er å finne i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin rettleiar frå 2016 om «Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging».

Tabell 2 Minste areal for uteopphald (MUA) og lek i byggjeområde

Område for eine- og tomannsbustader med inntil 4 hovudbueiningar	200 m ² MUA per hovudbueining for privat lek og opphald 50 m ² per sekundærleiligheit
Område for eine- og tomannsbustader med fleire enn 4 hovudbueiningar	200 m ² MUA samla for privat lek og opphald per hovudbueining 25 m ² per hovudbueining for felles lek
Område for konsentrert busetnad	50 m ² MUA per buening for privat opphald 50 m ² per buening for felles lek Områdeleikeplass på 250 m ² per 10. buening*

* Områdeleikeplassen skal vere minst 250 m², ikkje ligge lengre unna bustadane enn 200 meter og vera opparbeida med ballbane e.l.

b) Minsteareal i område for LNF spreidd bustad

For bustader i LNF-spreidd bustad skal MUA vere 200 m² per hovudbueining.

2.6.5. PARKERING

Ved utarbeiding av reguleringsplan, kan føresegnene om parkering fråvikast når det ligg føre ein parkeringsanalyse/mobilitetsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyising.

Tabell 3 Parkeringsnorm

Parkeringsnorm					
		Sykkel (minstekrav)		Bil	
		Region-/nærsepter ²	Andre områder	Regions-/nærsepter	Andre områder
Formål	Per				
Einebustad	Eining	Lagt til grunn av sykkelparkering vert dekkja på eiga grunn.		2	2
Tomannsbustad	Eining			Min 3 / max 4	4
Tremannsbustad	Eining			min 5 / max 6	min 5 / max 6
Konsentrert bustadføremaal over 50 m ² BRA*	Eining	2	1	min 1 / max 2	min 1,5 / max 2

² Kommunen har definert nærsepter som Lindås og Ostereidet, og regionssepter som Knarvik, men krava for nær- og regionssepter inkluderer og Alversund.

Konsentrert bustadføreem.< 50 m ² BRA inkl. hybler/hybelhus*	Eining/hybel	1	0,5	min 0,5 / max 1	min 0,5 / max 1
Forretning*	100m ² BRA	1	0,5	min 1,5 / max 2	min 2 / max 2,5
Daglegvare*	100m ² BRA	1	0,5	min 2 / max 3	min 2 / max 3
Kontor *	100m ² BRA	2	1	min 1 / max 1,5	min 1,5 / max 2
Industri, verkstad, inkl handel store varegrupper *	100m ² BRA	0,5	0	min 0,5 / max 1	min 1 / max 1,5
Lager	100m ² BRA	0	0	min 0,4 / max 0,8	min 0,4 / max 0,8
Fritidsbustad	Eining	0	0	min 1 / max 2	min 1 / max 2
Naust med eige gnr/bnr/snr	Per naust	0	0	1	1
Naustområde*	Per naust	0,2	0,1	min 0,3 / max 1	min 0,3 / max 1
Småbåtanlegg*	Per båtplass	0,2	0,1	min 0,3 / max 1	min 0,3 / max 1
Idretts- og symjehall*	Hall	60	60	min 60 / max 80	min 60 / max 80
Fotballbane*	Bane	25	25	25	25
Treningssenter*	100m ² BRA	3	1	min 0,5 / max 1,5	min 1 / max 2
Forsamling/servering*	100m ² BRA	2	0	min 3 / max 5	min 3 / max 5
Hotell/overnatting*	Gjesterom	0,5	0,5	min 0,6 / max 1	min 0,6 / max 1
Skule og barnehage*	Tilsett	0,3	0,2	min 0,5 / max 1	min 0,5 / max 1
	Born under 8 år	0	0	min 0,2 / max 0,5	min 0,2 / max 0,5
	Born over 8 år	0,7	0,6	0	0
Sjukeheim*	Tilsett	0,3	0	1	1
	Sengeplass	0	0	0,3	0,3
Omsorgsbustad*	Bueining	0,3	0	1	1
Vidaregåande skule*	Årsverk	0,2		min 0,5 / max 1	min 0,5 / max 1
	10 elevar	5	5	0,5	0,5

Parkeringsplass reknast med i BRA og BYA med 18 m ² per plass.
10% av alle parkeringsplassar i region- og nærsenter skal vere lagt til rette for el-bilar.
*5% av alle parkeringsplasser skal vere utforma og reservert rørslehemma.
For fritidsbustad og naust med eige gards- og bruksnummer skal det etablerast parkering i samsvar med tabellen i gangavstand til eigedomen.

2.7. MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR (PBL. § 11-9 NR. 6)

2.7.1. LANDSKAP

Det skal 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- og byggeområde.

2.7.2. ESTETIKK

Byggetiltak og reguleringsplanar skal gjevast ei heilskapleg og bevisst utforming med høg arkitektonisk kvalitet. Funksjonane skal ivareta omkringliggande landskap og omgjevnadene sin karakter og form, og tilføre staden gode kvalitetar.

Det skal leggjast vekt på god terrengtilpassing. Dette inneber minimale terrenginngrep med liten bruk av skjeringar, fyllingar og murar.

Ved mindre tiltak på eksisterande bygg bør det takast omsyn til eksisterande hovudform og proporsjonar.

2.7.3. GRØNSTRUKTUR

Areal som er satt av til grønstruktur skal takast vare på og nyttast til grønne korridorar, naturområde, landskap og/eller område for leik, friluftaktivitet og rekreasjon på lang sikt.

Areal som er regulert som friområde skal tene ålmenta i vid forstand og være offentlege. Heimel: § 11-10 nr 3.

Tiltak som kan gjennomførast med sikte på å verne om areala og/eller legge til rette areala for den bruk, som tilkomst til, ferdsel langs eller opphald i strandsona ved sjø og vassdrag er tillatt. Heimel: § 11-10 nr 1.

2.7.4. MELLOMBELSE OG FLYTTBARE KONSTRUKSJONAR (JF. PBL. § 30-5)

Mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg, herunder hytte-/husbåtar, lekterar, campingvogner og andre transportable innretningar må ikkje plasserast slik at dei:

- Kan skapa forureiningsproblem der dei står, eller i sjø og vassdrag.
- Er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsle eller friluftsliv, eller på anna måte fører til vesentleg ulempe for omgjevnadane.
- Er til hinder for fiske
- Kjem nærare bygg eller innretningar som campingvogner, telt, salgsboder e.l.

- Ikkje tilfredsstiller reglar om avstand til nabogrense, regulerte byggegrenser, krav til estetikk, grunnforhold, rasfare, miljøforhold, tilknytning til offentlig veg og ledningsnett mv.
- Er i byggeforbodssoner

Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan berre skje i område med arealføremål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynssone, i strandsone eller i område der eksisterande vegetasjon etter planen skal takast vare på. Mellombels deponering av masser må ikkje hindra allmenn ferdsel eller bruk av eit område.

2.7.5. OVERVASSHANDTERING

I arealplanar skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvasshandtering samordnast.

Vatn og overvatn skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.

Eksisterande bekkar bør takast vare på så nært opptil si naturlege form som mogeleg. Bekkelukking vert normalt ikkje tillèt. Allereie lukka vannvegar kan reetablerast i den grad det er praktisk gjennomførbart etter kommunen si vurdering.

Overvatn bør førast tilbake til grunnen og til vegetasjonen nærmast mogeleg kjelda i den grad det er mogeleg, etter kommunen sin vurdering.

2.7.6. STØY

Miljøverndepartementet si til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelda for planlegging og ved sakshandsaming av tiltak etter plan- og bygningslova. Ved regulering eller byggesaker der støyforholda går ut over den tilrådde grensa i retningslinja skal det liggja føre dokumentasjon av støyforholda og plan for avbøtande tiltak.

2.7.7. AVFALLSHANDTERING

Ved planlegging og etablering av tiltak skal avfallshandtering skje i samsvar med løysingar som er godkjent av renovatør.

2.8. OMSYN TIL BEVARING OG KULTURMILJØ (PBL. §11-9 NR. 7)

Kulturminne og kulturmiljø skal vere ein integrert del av planlegging og søknad av tiltak. I all arealplanlegging skal kulturmiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ta vare på dette gjennom planframlegg og plantiltak.

Det skal dokumenterast at nye tiltak ikkje kan skade eller utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne. I byggeområde på land og i sjø, samt LNF-område der spreidd utbygging er tillate, skal undersøkingsplikta og avklaring av kulturminneinteressene i medhald av §§ 3, 8, 9 og 11 i kulturminnelova utførast på reguleringsplannivå eller ved søknad om tiltak.

Alle tiltak på ubygd areal innanfor LNF-område med høve for spreidd utbygging og spreidd næring skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser, jf. kulturminnelova §§ 3, 8 og 9.

Verneverdige bygningar, kulturmiljø og andre kulturminne (til dømes krigsminne, teknisk-industrielle kulturminne og kulturlandskapstrekk) skal i størst mogleg grad takast vare på som opplevings- og bruksressursar og bli sett i stand.

Tiltak som vedkjem kulturminne eller omgjevnadane til kulturminne, må i størst mogleg grad få ei estetisk utforming som tar omsyn til kulturminnet. Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv, i høve til funksjon og i høve til dei bygde- og naturlege omgjevnadane og plassering.

Det skal leggjast vekt på tilrettelegging for bruk av historisk verdifulle bygg og anlegg. Der kor dette kjem i konflikt med andre føresegn, kan kommunen etter ei samla vurdering prioritere dette omsynet.

2.9. FORHOLD SOM SKAL AVKLARAST OG SYNLEGGJERAST I VIDARE REGULERINGSARBEID

(PBL. § 11-9, NR. 8)

2.9.1. INNHALDET I REGULERINGSPLANAR

Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder/kotehøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl. § 11-9 nr 1.

Planen skal vurdere og fastsetja løysing for vatn, sløkkevatn og avløp for område. Det skal vurderast og settast av areal til renovasjon innanfor planområdet.

Før reguleringsplan kan bli vedtatt, må det ligge føre godkjent VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal vere i samsvar med den til ein kvar tid gjeldande VA-norm for Lindås kommune. For alle reguleringsplanar skal det utarbeidast teknisk plan for veg, vatn og avløp som skal godkjennast av kommunen/aktuell vegmynde før utbygging av området.

For alle reguleringsplanar skal det utarbeidast utomhusplan (sjå retningsline).

Barn og unge sin bruk av område til leik og ferdsel skal kartleggast og leggjast til grunn for reguleringsplan.

Ved utforming av reguleringsplanar skal det takast omsyn til klimatiske tilhøve som sol, vind og kaldras.

Tiltak som ligg under marin grense skal vurderast med omsyn til grunnforhold og stabilitet.

Før utbygging av område skal det utarbeidast plan for handsaming av massar. Planen skal vise disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmasse, gjenbruk av matjord og behov for tilkøyrde massar. Det skal vere eit mål å oppnå massebalanse i området. Plan for handsaming av massar skal ligga som vedlegg til reguleringsplan.

Det skal settast rekkefølgekrav i tråd med føresegna i 2.5.1.

Det skal i naudsynt omfang fastsetjast rekkjefølgje for utbygging.

Utomhusplanar bør vise og i naudsynt grad skildra:

- *Tiltaka og eventuell eksisterande bygningar og anlegg på eigedomen*
- *Eksisterande og planlagd terreng, samt terrengtilpassing mot naboeigedomar*
- *Gangareal, ledeliner, stigningsforhold, uteopphaldsareal, leikeareal, og anna disponering av ubyggd areal*
- *Parkeringsareal og snuplass for bil på eigen grunn*
- *Sykkelparkering*

- *Eksisterande trær som skal takast vare på / fjernast, samt val og plassering av ny vegetasjon*
- *Gjerde, støttemurar, benkar, belysning, leveggar/støyskjermar, postkassar, utvendige bodar og andre konstruksjonar*
- *Materialbruk på gangareal*
- *Avfallsbodar/løysingar og tilgang til desse med renovasjonskøyretøy*
- *Handtering av overvatn*

2.9.2. SAMFUNNSSIKKERHEIT, RISIKO OG SÅRBARHEIT (ROS), JF. PBL. § 4-3

Den til ein kvar tid gjeldande samla analyse for risiko- og sårbarheit for Lindås kommune skal leggjast til grunn for arbeid/ tiltak i kommunen. Tema frå risiko- og sårbarheitsanalysa skal vurderast og takast med i ROS-analyse for tiltak. Vurdering av planlagde tiltak og beredskap skal sjåast i samanheng.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal tilhøyrande ROS-analyse ta utgangspunkt i gjeldande KOMROS.

3. FØRESEGNEN KNYTT TIL AREALFØREMÅL (PBL. §§ 11-10 OG 11-7 NR. 1-4)

3.1. BYGG OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR.1)

3.1.1. BUSTADFØREMÅL (B)

Føremålet er byggeområde for bustader med tilhøyrande bygningar, infrastruktur og uteareal.

Minste tomteareal for einebustader er 650 m² og for tomannsbustader 1000 m² (500 m² per bueining).

Bygd areal skal ikkje overstige 30 % BYA. Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 400 m².

Særskilte områder utan plankrav, jf. pbl § 11-10 nr. 1:

Tabell 4 Særskilde bustadområde utan plankrav

Plankart ID	Område	Areal i daa (ca)	Arealføremål
B 2	Tveiten	1,2 (+2,5 daa eksisterande bustad)	Det kan etablerast ein tomannsbustad med totalt maksimalt 2 bueiningar på gbnr. 139/94. Jf. krava i føresegn 2.7.6 Støy.

3.1.2. FRITIDSBUSTAD (BFR)

Føremålet er byggeområde for fritidsbustad med uthus, infrastruktur og uteareal. Med mindre anna går fram av reguleringsplan kan det ikkje først opp annekst eller naust på fritidseigedom.

Bygd areal skal ikkje overstige 25% - BYA. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad skal ha ein maksimal storleik på 150 m². Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår i BYA. Eksisterande naust på same eigedom inngår ikkje i berekninga av bruksareal og bygd areal.

3.1.3. SENTRUMSFØREMÅL (BS)

Føremålet gjeld forretningar, tenesteyting og bustad, kontor, hotell/overnatting og bevertning med tilhøyrande grøntareal. Innan for føremålet er det ikkje lov med industri og lager, jf pbl. § 11-9 nr.5. Det er heller ikkje lov med sal av bilar, båtar, trelast og andre større byggevarer.

Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om løyve overstig 3.000 m² 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.

3.1.4. NÆRINGSOMRÅDE (BN)

Føremålet er byggeområde for industri-, handverks- og lagerverksemd. Det omfattar ikkje forretning/handel og tenesteyting. Det omfattar og kontor i den grad det kan reknast som administrasjon av anna hovudaktivitet i tråd med føremålet.

- a) Nye verksemdar 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. Næringsbygg skal etablerast slik at dei gjev ein støyskjermende effekt mot tilgrensande bygningar. Verksemdar skal lokalisert slik at dei tek i vare grenseverdiane for støy i gjeldande Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak, jf. pbl. § 11-9 nr 6 og 8.
- b) I næringsområda skal det setjast av areal til vegetasjonsskjerm (buffer) mot tilgrensande område eller område med innsyn til næringsområdet. Grønstruktur og skjerming mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 8.

3.1.5. TENESTEYTING (BOP)

Føremålet gjeld byggeområde sett av til offentlig eller privat tenesteyting. Føremålet omfattar areal og bygningar for ulike former for privat eller offentlig tjenesteyting som til dømes barnehage, skule, institusjon, administrasjon(konsulentverksemd og liknande).

Område merka BOP1 skal vere til offentlege føremål, jf pbl. § 11-10 nr.3.

3.1.6. KOMBINERTE FØREMÅL (BKB)

Føremålet gjeld byggeområde sett av til kombinert føremål bustad/forretning/næring/tenesteyting/industri/kontor med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. pbl. § 11-7. nr. 1

Tabell 5 kombinerte føremål innanfor planområdet, eksisterande og framtidige

AREALSTATUS	FØREMÅL	OMRÅDENAVN
Eksisterande	Kontor/industri	BKB 1
Framtidig	Næring/Tenesteyting	BKB 2
Framtidig	Industri/forretning	BKB 3
Eksisterande	Bolig/forretning	BKB 4
Eksisterande	Bolig/forretning/kontor	BKB 5
Eksisterande	Bolig/forretning/kontor	BKB 6
Eksisterande	Bolig/forretning/kontor	BKB 7
Eksisterande	Bolig/forretning/kontor	BKB 8
Eksisterande	Bolig/forretning/kontor	BKB 9
Eksisterande	Bolig/forretning/kontor	BKB 10

Eksisterande	Bolig/forretning/kontor	BKB 11
Eksisterande	Bolig/forretning/kontor	BKB 12
Eksisterande	Bolig/forretning/kontor	BKB 13
Eksisterande	Bolig/tjenesteyting	BKB 14
Eksisterande	Forretning/tjenesteyting	BKB 15
Eksisterande	Forretning/tjenesteyting	BKB 16
Eksisterande	Kontor/industri	BKB 17
Eksisterande	bolig/tjenesteyting	BKB 18

3.1.7. IDRETTSANLEGG (BIA)

Føremålet er byggeområde for eksisterande idrettsanlegg med bygningar og tilhøyrande infrastruktur.

3.1.8. ANDRE BYGG OG ANLEGG (BAB)

Naust

Føremålet er byggeområde for naust med tilhørende opptrekk og kai/bryggje. Naust er uthus for oppbevaring av båt med utstyr, utan innreiing for opphald og overnatting.

- a) Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust bør ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.
- b) Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftssinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Reguleringsplan og byggesøknad skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6 og 8.
- c) Unntak frå krav om reguleringsplan:
Utan krav til regulering kan det etablerast båtopptrekk til eksisterande naust dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering av området. Eksisterande lovleg etablerte naust kan erstattast med nytt så lenge nytt naust er i samsvar med denne føresegna. Med heimel i pbl § 11-10 nr. 1.

Småbåtanlegg

Føremålet omfattar småbåtanlegg med tilhørende anlegg³.

I tilknytning til område for småbåtanlegg kan det byggjast tilhørende anlegg for båtopptrekk, lagringsplass, parkering o.l. på land. Ved planlegging eller etablering av tiltak skal det gjerast naudsynte tiltak som sikrar at småbåtanlegga ikkje tek skade av sterk vind.

3.1.9. GRAV- OG URNELUND (BGU)

Føremålet er område for grav- og urnelund med tilhørende bygningar og teknisk anlegg.

3.2. SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR (PBL. §§ 11-7 NR. 2 OG 11-10 NR. 1 OG 2)

Føremålet gjeld hovudinfrastruktur som vegar, sykkelvegar, hamn og trasear for teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 2.

- a) Der det går kraftleidningar med 22 kV eller lågare spenningsnivå gjennom byggeområde skal jordkabel vurderast i samband med regulering og utbygging. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 6.

³ «Småbåtanlegg vil være et anlegg i mindre skala enn en småbåthavn, og vanligvis uten eget driftsselskap, jf. kode 6230. Det vil typisk være fellesbrygger med båtplasser for nærmere angitte brukere (eksempelvis bolig- eller fritidseiendommer samt ev. nødvendige gjesteplasser).» -Hentet fra Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister

3.3. GRØNTSTRUKTUR (PBL. §§ 11-10 OG 11-7 NR. 3)

3.3.1. GRØNSTRUKTUR (G)

Føremålet gjeld område sett av til generell grønstruktur med underføremål friområde, park og turdrag.

3.3.2. FRIOMRÅDE (GF)

Føremålet er område sett av til rekreasjon, uteopphald og friluftsliv for ålmenta.

Utan krav til reguleringsplan kan det etablerast enkle tilretteleggingstiltak for ålmenta si bruk av området, sti og universelt utforma gangveg i samråd med kommunen. Døme på enkle tilretteleggingstiltak kan vere universelt utforma badeplass, gapahuk, grillplass, leikeapparat, bord og benkar og enkle toalettbygg. Det er ikkje tillete med tiltak som kan redusere opplevingsverdiane eller hindre ferdsel for ålmenta.

3.4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL. §§ 11-7 NR. 5-6, 11-11 OG 11-7 NR. 5)

3.4.1. LNF-OMRÅDER (L)

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). For tiltak i LNFR-område sjå elles rettleiarane «Garden som ressurs» (2017) og «Jordmassar – Frå problem til ressurs» (2016).

- a) Nye landbruksbygg og våningshus skal plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun. Det skal takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden, vegetasjon og landskapsbilete, jf. pbl. § 11-11 nr. 1.
- b) I 100- metersbeltet langs sjø og vassdrag er det tillate med bygningar, landbruksgjerde, leskur, landbruksveg, opplag for landbruk, fiske, havbruk/akvakultur og ferdsle til sjøs eller andre tiltak som er nødvendige for aktiv drift. Unntaket gjeld der plasseringa er nødvendig av driftsomsyn og tiltaka ikkje kan plasserast utanfor 100 meters beltet jf. pbl. § 11-11 nr.4.
- c) Mottak av matjord for jordforbetring og ivaretaking av kvalitetane for fulldyrka og overflatedyrka jord skal handsamast etter forureiningsforskrifta kap. 4. Dette gjeld også for opplag av jord som er lagra med tanke på seinare og gradvis forbetring av jordbruksareala på den einskilde eigedom.
- d) Vesentlege terrenginngrep er søknadspliktige etter plan- og bygningslova). I vurderinga av om terrenginngrepet er vesentleg, må det gjerast vurdering ut i frå:
 - Omfang av arealet inngrepet vert gjort på. Tiltak over 5000 m2 er vesentlege.
 - Omsyn til kva fordeler tiltaket vil gje for arrondering og framtidig landbruksdrift
 - Omsyn til om inngrepet vil kunne påføre eigedomen eller omgjevnadene skader / ulemper
 - Andre interesser for det aktuelle området som , avrenning, transport, strandsone, naturmangfald m.m.

3.4.2. LNF SPREIDD (LS) (PBL. §§ 11-7 NR. 5 OG 11-11)

Føremålet gjeld spreidd byggjeområde for bustad, fritidsbustad, naust og næring med tilhøyrande tekniske infrastruktur/anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering m.m., jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b.

I planperioden kan områda blir bygd ut med det tal einingar som går fram av tabellane under det einskilde føremålet.

Tal eining vert utløyst ved frådeling av ei ny bustadtomt eller ved oppføring av ny bueining.

Ved utbygging, i tråd med føresegnene under, må eigedommen:

- Ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner, primært som felles løysingar for området.
- Ha tilkomstveg og avkøyrsløp som er godkjent av kommunen/aktuell vegmynde. Hovudregelen er at eksisterande avkøyrsløp og tilkomstveg blir nytta.

Det kan ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet, jf. pbl. § 11-11 nr. 2. Det skal ikkje byggjast på areal som ligg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert fragmentert eller det krevst store terrenginngrep. Dette gjeld også tilhøyrande parkering, garasje, uthus, veg m v.

Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 6.

3.4.3. LNF SPREIDD BUSTAD (LSB)

(LSB) Spreidd bustad - Område for spreidd bustadbygging kan byggjast ut med dei tal einingar som går fram av tabellen under, utan krav til reguleringsplan:

Tabell 6 LNF-spreidd bustad

Plankart ID	Område	Areal i daa (ca)	Tal einingar i perioden	Særskilte krav til området
LSB 2	Indre Fosse	11,8 daa	4	Krav til støy går fram av 2.7.6 Rekkefølgekrav går fram av føresegn 2.5.2
Eksisterande	Erstad	190 daa	0	

- Nye bustader skal vere einebustader med ei bueining. Seksjonering er ikkje tillate, jf. pbl. § 11-11 nr 2.
- På eigedomar, med eksisterande bygningar, kan det gjevast løyve til tiltak i samsvar med føresegn 2.2.1 når tiltaket ikkje fører til etablering av nye bueiningar eller bruksendring til anna føremål enn bustad .
- Utbygging, som vist over, kan skje innanfor desse rammene: Bygd areal skal ikkje overstiga 30 % BYA. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m².

3.4.4. LNF SPREIDD NAUST

Føremålet gjeld område for spreidd naustbygging (merka med # i plankartet), jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b. Naust er uthus for oppbevaring av båt med utstyr, utan innreiing for opphald og overnatting.

Område for spreidd naustbygging kan i planperioden byggjast ut innanfor avgrensinga i plankartet og med tal naust som går fram av tabellen under, utan krav om reguleringsplan. For alle områda kan eksisterande lovlege naust erstattast med nytt.

Område for spreidd naustbygging kan byggjast ut med dei tal einingar som går fram av tabellen under utan krav til reguleringsplan:

Tabell 7 Område for spreidd naustbygging

Plankart ID	Område	Areal i daa (ca)	Tal einingar	Særskilte krav til området
# 2 og 3	Kvamsvågen		1	

- Ved utbygging av naustområde skal det takast omsyn til friluftssinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstveggar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Nausta skal plasserast slik at det vert sikra passasje for ålmenta. Reguleringsplan og byggesøknad skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6 og 8.
- Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust bør ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.

3.4.5. LNF SPREIDD NÆRING (LSN)

Føremålet gjeld spreidd næringsbygg og aktivitet med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar og parkering.

Type næringsaktivitet/etablering går fram av tabellen under og kan etablerast utan reguleringsplan i tråd med føresegnene under.

Tabell 8 LNF-spreidd næring

Plankart ID	Område	Areal i daa (ca.)	Særskilte krav til området
LSN 2	Tveiten	2,2	Gardsutsal, kursverksemd, etablera parkeringsplassar. Tiltak som ligg under marin grense skal vurderast med omsyn til grunnforhold og stabilitet.
LSN 3	Tveiten	3,5 daa	Gardsutsal, parkeringsplassar Godkjenning av nye tiltak i tilknytning til næringsverksemd føreset at det ligg føre godkjent løysing for vatn og avløp. Tiltak som ligg under marin grense skal vurderast med omsyn til grunnforhold og stabilitet.

LSN 4A og 4B	Alver	17,6 (samla areal for LSN A og B)	Areal for overskotsmasser til jordforbetringstiltak innan landbruket. Jordmassar som vert tilført skal vere reine. Arealføremålet går tilbake til LNF etter at mottaket av jordmassar er avslutta. Tiltak som ligg under marin grense skal vurderast med omsyn til grunnforhold og stabilitet. Det skal gjerast ei vurdering av konsekvensane for handtering av overvatn når ein fyller ut myrer. For generell handtering av overvatn, sjå elles til kommunen sin temaplan for kommunal infrastruktur. Transport av massar inn til området bør skje slik at ein unngår periodar med flest mjuke trafikantar langs vegen(t.d. før og etter jobb/skule).
LSN 5A	Alver	1,2	Gardsbutikk Godkjenning av nye tiltak i tilknyting til næringsverksemd føreset at det ligg føre godkjent løysing for vatn og avløp.
LSN 5B	Buhaugen	4,2	Areal for overskotsmasser til jordforbetringstiltak innan landbruket. Jordmassar som vert tilført skal vere reine. Arealføremålet går tilbake til LNF etter at mottaket av jordmassar er avslutta.
LSN6	Isdal	1	Gardsutsal, galleri, atelier, parkering. Ved etablering av tiltak må det takast omsyn til tilhøve mellom turgåarar og biltrafikk.

3.4.6. EIGEDOM MED STATUS SOM LNF-SPREIDD (PBL. §§ 11-7 NR. 5 OG 11-11)

I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet har dei eksisterande bygde eigedommane med bustad og fritidsbustad som er lista opp i vedlegg A status som LNF-spreidd bustad og fritidsbustad.

I desse områda kan følgjande tiltak tillatast etter søknad i samsvar med eksisterande lovleg bruk som ikkje førar til nye bueiningar:

- Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav b, c, e, f, h, i, j

- Tilbygg og påbygg med samla bruksareal (BRA) inntil 50 m²
- Tiltak som inngår i pbl §§ 20-4 a, b, c, e og 20-5

Utbygging kan skje innanfor rammene i føresegn 3.4.3 bokstav c for bustad.

For eigedommar med fritidsbustad kan utbygging skje innanfor desse rammene: Bygd areal skal ikkje overstiga 25 %-BYA. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad skal ikkje overstiga 150 m². Naust skal ikkje vere med i berekninga av BYA eller BRA.

Det kan gjevast løyve til tiltak som ikkje har negativ verknad for dyrka mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av super bonitet. Tiltaket må ikkje føre til vesentleg auke for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for bygde og naturgitte omgjevnader, allmenn ferdsel, freda kulturminne eller kulturminne av nasjonal interesser, verdifull vegetasjon eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.

Opplista eigedommar som ligg innanfor 100 meters beltet langs sjø er omfatta av byggeforbodet i plan- og bygningslova § 1-8. Oppføring av tiltak vil krevje dispensasjon frå byggeforbodet.

Søknad om tiltak skal sendast til kulturminnemynde for uttale for vurdering av kulturminneinteresser jf. kulturminnelova §§ 3, 8 og 9

Ved handsaming av søknad kan det til dømes bli sett vilkår om at eigedomen skal ha tilkomst, parkering, uteopphaldsareal, vatn og avlaup i samsvar med gjeldande krav.

3.5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL. §§ 11-7 NR. 6 OG 11-11)

3.5.1. GENERELT

Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg.

Areal avsett til hovudføremålet kan utnyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla med unntak av akvakultur, småbåthamn og småbåtanlegg, jf. pbl. §§ 11-7, 3. ledd, 11-9 og 11-11.

Hovudføremål og underføremål er ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum og telenett, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.

3.5.2. FISKE (VFI)

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

Ved søknad om regulering av sjøområde og tiltak i sjø og strandsone skal Fiskeridirektoratet region Vest høyrast.

3.5.3. HAVBRUK/AKVAKULTUR (VA)

Område for Akvakultur (AK) (einbruk)

Føremålet er akvakulturområde. Tiltak som kan hindra eller forstyrre akvakulturverksemd, skal ikkje tillast på eller i nærleiken av områda. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for Hordaland fylkeskommune for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl. § 11-7 nr. 6.

For eksisterande lokalitetar er det lagt på ei omsynssone som prioriterer føremålet akvakultur når det gjeld naudsynt arealutviding.

I områda sett av til akvakultur ved Bjørsvik, ved Likulten nord for Myking og ved Ådnøy, er det berre tillate med lukka anlegg og FOU-anlegg. Heimel: Pbl. § 11-11 nr.3.

I område der det ikkje allereie er gjeve løyve til verksemd i samsvar med arealføremålet kan det ikkje starta opp detaljplan, eller gjevast løyve til tiltak, før det er utarbeida ein interkommunal plan for akvakultur som viser den samla belastninga av fjordsystemet.

3.5.4. FRILUFTSOMRÅDE (VFV)

Føremålet er friluftsområde i sjø. Ålmenn bruk og friluftsliv har prioritet i området.

I friluftsområdet i sjø kan det ikkje etablerast tiltak, jf. pbl. § 11-11 nr. 3. Unntaket gjeld for universelt utforma badeplass/badebryggje og tilsvarande ålmennyttige tiltak som ikkje kjem i konflikt med friluftsføremålet eller strandsonevernet.

3.5.5. FARLEI (VF)

Føremålet er hovud- og bi farleier i sjø. Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk i hovud- og bi leiene er ikkje tillate. Heimel: Pbl. § 11-11 nr 3.

Lina som viser farleiene er ein indikasjon på farvatnet si tyding som ferdslåre, og inga definert avgrensing av farleia. Det 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.

3.5.6. SMÅBÅTHAMN (VS)⁴

Føremålet omfattar småbåthamn med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg. I tilknytning til område for småbåthamn kan det byggjast tilhøyrande anlegg for båtopptrekk, lagringsplass, parkering o.l. på land.

- a) I område sett av til småbåthamn skal tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 inngå i reguleringsplan før tiltak er tillate, med mindre anna går fram av desse føresegnene. Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 1
- b) Ved planlegging eller etablering av tiltak for områda skal det gjerast ei særskilt vurdering av vindtilhøva. Det skal planleggjast slik at bygg og anlegg ikkje tek unødige skade av sterk vind. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.

3.5.7. GYTEOMRÅDE (VFI)

Føremålet er gyteområde. Tiltak som kan hindra gytesuksess, skal ikkje tillastast på eller i nærleiken av felta. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av felta, skal leggjast fram for Fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl. § 11-7 nr.

3.5.8. TRÅLEFELT FOR REKE (VFI)

Føremålet er trålefelt for reker. Tiltak som kan hindra trålinga, skal ikkje tillastast på eller i nærleiken av felta. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av felta, skal leggjast fram for Fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl. § 11-7 nr.6.

4. SONE MED AREALOMSYN (PBL. § 11-8)

4.1. SIKRINGS-, STØY-, OG FARESONE (PBL. 11-8, 3. LEDD A) (H100, 200, 300)

4.1.1. STØYSONE (H200)

Gjeld område som er utsett for støy frå vegtrafikk.

⁴ «Småbåthavn benyttes typisk der det skal etableres anlegg for småbåter av mer allmenn karakter, og bruken ikke er begrenset til nærmere fastsatte eiendommer, jf. kode 1587 og 1588. Småbåthavner vil som regel ha et eget driftsselskap, mens småbåtanlegg ikke har det. En småbåthavn må forventes å generere mer båttrafikk og trafikk på land enn småbåtanlegg.» -Hentet fra Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister

I raud sone (H210) 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.

I gul sone (H220) er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. gjeldande *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* som skal leggast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innafor sona.

4.1.2. 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 geologisk vurdering av risiko for ras forutløysingsområde og utlaupsområde. Dersom det vert avdekka risiko/fare, må tilstrekkeleg sikkerheit mot ras vera gjennomført eller dokumentert før det kan gjevast løyve til tiltak.

Sona dekkjer ikkje alle områda som kan vere utsatt for ras- og skredfare. NVE si retningslinje nr 2-2011: Flaum og skredfare i arealplanar, eller etterfølgjande revisjonar, skal leggast til grunn for dokumentasjon av sikkerheit for ras/skred.

Brann-/eksplosjonsfare (H350)

Faresone brann-/eksplosjonsfare markerer faresona rundt verksemder omfatta av storulukkeforskrifta. Ved utarbeiding av reguleringsplan eller søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, b, d, g, j eller m innanfor sona, skal det gjerast ei risikovurdering. Nye slike tiltak er berre tillate dersom det kan dokumenterast tilfredsstillande risikotilhøve. Heimel: Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

4.1.3. INFRASTRUKTUR (H 400)

Rekkjefølgjekrav infrastruktur (H 430)

H 430_1, Innanfor omsynssone infrastruktur er det knytt rekkjefølgjekrav til infrastruktur for næringsområde BKB 2 Hagalia.

H 430_2, Innanfor omsynssone infrastruktur er det knytt rekkjefølgjekrav til infrastruktur for næringsområde BKB 3 Gjervik.

4.2. SÆRLEG OMSYN TIL LANDBRUK, FRILUFTSLIV, NATUR - OG KULTURMILJØ M.M. JF. PBL. § 11-8, 3 LEDD, C) (H500)

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

4.2.1. OMSYN LANDBRUK (H510)

Områda representerer dei mest verdifulle landbruksareala i Lindås, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap. Landbruk skal ha særskilt vern innanfor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor områda.

Tabell 9 Omsynssone landbruk

STAD	OMSYNSSONENAVN	Areal
Fosse	H510_1 Landbruk	536 daa.
Kvamme-Erstad	H510_2 Landbruk	1 120 daa.
Alver Tveiten	H510_3 Landbruk	994 daa.
Isdal innmark	H510_4 Landbruk	435 daa.
Isdal utmark	H510_5 Landbruk	477 daa.

4.2.2. OMSYN FRILUFTSLIV (H530)

Sona omfattar område som har særleg verdi for friluftsliv. I desse områda skal landskaps- og friluftinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved planlegging, handsaming av søknadar og gjennomføring av tiltak 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.

Tabell 10 Omsynssone friluftsliv (H530)

Stad/Føresegnsområde	Omsynssonenamn	Areal	Skilding
Kvamsfjellet	H530_1 Friluftsliv	2 098 daa.	
Peprane	H530_2 Friluftsliv	277 daa.	
Hillandsvatnet	H530_3 Friluftsliv	133 daa.	
Remme	H530_4 Friluftsliv	8 daa.	
Erstadfjellet #20	H530_5 Friluftsliv	664 daa.	
Tveitavarden #19	H530_6 Friluftsliv	1 506 daa.	
Indregardsfjellet	H530_7 Friluftsliv	560 daa.	
Kyststien #21	H530_8 Friluftsliv	183 daa	Kyststien – eksisterande / framtidig kyststi frå Alversund til Knarvik. Innanfor omsynssona skal det leggjast til rette for ei trinnvis utbygging av kyststi, innanfor omsynssona kan det tilretteleggast for tur og friluftaktivitetar som badeplass, fiskeplass, mv.
Kvassnesstemma #17	H530_9 Friluftsliv	78 daa	Plankrav i områdeplan Knarvik

Knarvik	H530_10 Friluftsliv	3 daa	
Lonena-Isdal #18		1 685 daa	

4.2.3. OMSYN NATURMILJØ (H560)

Sona omfattar område med særleg verdifulle naturtypar eller viltverdiar og er vist som omsynssone i plankartet. Det skal takast særskilt omsyn til naturmangfaldet ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor sona. Nye tiltak kan ikkje tillatast når dei kan kome i konflikt med naturmangfald av regional eller nasjonal verdi.

Omsynssone er utarbeida over naturtypar basert på Direktoratet for naturforvaltning(DN) sine tilgjengelege registreringar på vilt og biologisk mangfald. Nokon av desse registrerte områda vil komme til å ligge nær nye utbyggingsområde. 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.

Tabell 11 Omsynssone naturmiljø

Omsynssonenamn	Løpenr.	Omsynssone	Areal i daa
560: Bevaring naturmiljø	H560_1	Naturmiljø	4
560: Bevaring naturmiljø	H560_2	Naturmiljø	5
560: Bevaring naturmiljø	H560_3	Naturmiljø	18
560: Bevaring naturmiljø	H560_4	Naturmiljø	28
560: Bevaring naturmiljø	H560_5	Naturmiljø	7
560: Bevaring naturmiljø	H560_6	Naturmiljø	7
560: Bevaring naturmiljø	H560_7	Naturmiljø	0,3
560: Bevaring naturmiljø	H560_8	Naturmiljø	20
560: Bevaring naturmiljø	H560_9	Naturmiljø	135
560: Bevaring naturmiljø	H560_10	Naturmiljø	43
560: Bevaring naturmiljø	H560_11	Naturmiljø	15
560: Bevaring naturmiljø	H560_12	Naturmiljø	0,5
560: Bevaring naturmiljø	H560_13	Naturmiljø	25
560: Bevaring naturmiljø	H560_14	Naturmiljø	80

560: Bevaring naturmiljø	H560_15	Naturmiljø	17
560: Bevaring naturmiljø	H560_16	Naturmiljø	10
560: Bevaring naturmiljø	H560_17	Naturmiljø	31
560: Bevaring naturmiljø	H560_18	Naturmiljø	15
560: Bevaring naturmiljø	H560_19	Naturmiljø	0,4

4.2.4. 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 innanfor sona utan særskilt handsaming.

Ved etablering av tiltak på eigedommar som ligg i omsynssona skal søknad sendast til fylkeskommunen for vurdering av kulturminneinteresser.

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 terreng, utforming, hovudkonstruksjonar, takform, fasadematerialbruk 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.

Tabell 12 Omsynssone kulturmiljø

Omsynssonenamn	Løpenr.	Stad		Areal i daa
570: Bevaring kulturmiljø	H570_1	Indre farlei	Kulturmiljø	5 157
570: Bevaring kulturmiljø	H570_2	Remme	Kulturmiljø	13
570: Bevaring kulturmiljø	H570_3	Alverstraumen	Kulturmiljø	20
570: Bevaring kulturmiljø	H570_4	Øvre Tveiten	Kulturmiljø	21
570: Bevaring kulturmiljø	H570_5	Nedre Alver	Kulturmiljø	3
570: Bevaring kulturmiljø	H570_6	Isdal	Kulturmiljø	449
570: Bevaring kulturmiljø	H570_7	Den Trondhjemske Postveg	Kulturmiljø	60
570: Bevaring kulturmiljø	H570_8	Gjervik	Kulturmiljø	1 053

a) Den Trondhjemske postvei

Heile det historiske veganlegget *Den Trondhjemske postvei* innanfor område H570 skal bevarast, dvs. vegbane og vegbreidde. Tiltak som kan gjere skade på postvegen, endra vegen sin karakter eller som utilbørleg skjemma kulturminnet er ikkje tillatt med mindre det ligg føre løyve frå Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen.

b) Den indre farleia

Kvalitetane i omsynssona for Den indre farleia skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet. Det skal særskild takast omsyn til følgjande element:

- Kultivert lyngheilandskap
- Skogfattig landskap og store myrer
- Små og store landskapsrom som pregar det langstrakte landskapet med landtunger og øyer
- Kyrkjestadene, særleg i den grad dei er synlege frå leia
- Kulturminne som visar tidlegare vestlandsk byggeskikk: Lemstover, samanbygde hus, bygningar/anlegg med bruk av stein som byggemateriale
- Bøkeskog frå vikingtida
- Kulturminne knytt til den viktige, heilårsopne ferdselsåra (mellom anna dampskipskaiene, Lindås sluser og post-, gjestgjevar- og handelsstader)

Alle reguleringsplanar og større tiltak innanfor omsynssona, som kan verke inn på eit kulturminne eller forholdet mellom kulturminnet og den indre farleia, skal planleggast, prosjekterast og utførast slik at tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til funksjonen til tiltaket og omgjevnadane. Det skal takast omsyn ved plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvensar. Ved regulering/søknad skal desse innehalde illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad.

I vurderinga av tiltak og planar som råkar omsynssona, kan det leggjast vekt på verdien tiltaket har for vår tids næringsgrunnlag knytt til sjø, og til vår tids bruk av sjøen i fritids- og rekreasjonssamanheng.

c) Isdal

Isdal er eitt av dei få klyngjetuna som ligg att i Hordalandsbygdene. Dei lange, låge lemstovene ligg i eitt tett tun. På innmarka og mellom innmark og utmark ligg steinflorar og langstrakte, høge steingardar.

I omsynssona skal kulturminna, kulturmiljøet og kulturlandskapet sikrast og takast vare på.

Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminneverdiane. Det skal ikkje etablerast tiltak som kan øydelegge eller redusere kulturminneverdiane, eller som kan redusere kunnskaps-, opplevings- og formidlingsverdien knytt til kulturminnet, kulturmiljøet eller kulturlandskapet og miljøet omkring. Søknadar om tiltak skal dokumentere at omsynet til kulturminneverdiane er teken i vare.

Saker som gjeld tiltak knytt til omsynssona skal leggjast fram for regionalt kulturminnemynde for vurdering av kulturminneinteresser.

4.3. SONE FOR BANDLEGGING ETTER ANNA LOV (PBL. § 11-8, 3. LEDD, D) (H700)

Sona viser som bandlagte område; a) område verna etter naturvernlova, b) automatisk freda kulturminne etter kulturminnelova, og c) område som er varig verna mot kraftutbygging etter verneplan II for vassdrag. Automatisk freda kulturminne med registrert storleik under 300 m² er vist med rune-R i staden for bandleggingssone. Heimel: Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav d).

4.3.1. SONE FOR BANDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PBL, JF. PBL. § 11-8 D (H710)

Området innanfor bandleggingssona er bandlagt til framtidig trasé for E 39 mellom Flatøy og Eikefettunnelen, med tilhøyrande tilførselsveggar, lokalveggar, vegkryss, tunnel og tunnelpåhugg, gang- og sykkelveggar, rasteplassar og kontrollplassar.

Innanfor bandleggingssona kan det opnast for tiltak i samsvar med gjeldande planar.

Saker som gjeld følgjande forhold skal sendast på uttale til Statens vegvesen:

- Alle tiltak innanfor reguleringsplanar eldre enn 10 år.
- Tiltak på terrengnivå over tunnel som ligg nærmare tunnelportane enn 50 m.
- Tiltak som går lengre ned i grunnen enn 2 meter under overflata innanfor tunnelsona.
- Søknad om dispensasjon frå gjeldande plan som ikkje gjeld mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5, vatn- og avløpsanlegg, arealoverføringar til uendra bruk.

Bandleggingssona gjeld fram til vedtak av kommunedelplan for E 39 Flatøy-Eikefettunnelen eller inntil 4 år, med mogleg forlenging. Areal som vert del av vedtatt trasé vert bandlagt som del av påfølgjande reguleringsplan.

Arealendringar innanfor omsynssona trer ikkje i kraft før bandlegginga er oppheva. Areal som vert del av vedtatt trasé vert bandlagt som del av påfølgjande reguleringsplan.

4.3.2. BANDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN (H720) OG KULTURMINNE (H730), JF. PBL. § 11-8 D

Automatisk freda kulturminne vist som omsynssone d) (SOSI-kode H730) er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å sette i gong tiltak som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminna eller framkalle fare for at dette kan skje. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Hordaland fylkeskommune, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.

Den mellomalderske kyrkjegarden på Alversund er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalder-kyrkjegarden 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.

4.3.3. SONE FOR BANDLEGGING ETTER ANNA LOVVERK (H740)

Tabell 13 Bandlegging etter anna lovverk

STAD	INFORMASJON	OMSYNSSONE
Høgspenningsanlegg	Høgspenningsanlegg markerer bandlagd sone langs høgspenteleidningar og andre anlegg i transmisjonsnettet, jf. Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav d. Det må ikkje setjast i verk tiltak under eller nært høgspenningsleidningar eller anlegg som er i strid med Forskrift om elektriske forsyningsanlegg. Ved gjennomføring av bygging, graving, utfylling, sprenging eller andre tiltak må det ligga føre samtykke frå anleggseigar.	H740_1

4.4. SONE FOR VIDAREFØRING AV REGULERINGSPLANAR, JF. PBL. § 11-8 F (H910)

Sone H910 er sone der reguleringsplanar vedteke før kommunedelplanen fortsatt skal gjelde uendra. Reguleringsplanane er lista opp i tabell 12.

Tabell 14 Sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan (H910)

NAMN PÅ OMSYNSSONE_planID	PLANNAMN
H910_201206	Alver næringsområde
H910-201402	Alverneset
H910-201207	Breimyra (Alvervegen 10), Gnr 137 bnr 109
H910-201704	E39 Knarvik sentrum, oval rundkjøring
H910-200903	Galtaråsen gnr. 137
H910-201212	Hordasmibakken
H910-200203MVE	Knarvik Terrasse
H910-201215	Kubbaleitet
H910-201005	Langheiane - B3,B4 og B5
H910-201003	Langheiane - B6 og B7
H910-201004	Langheiane B1 og B2
H910-201006	Langheiane B10
H910-201602	Langheiane B8 og B9

H910-200817	Mangerbua II
H910-201610	Områdeplan for Lonena
H910-201112	Reguleringsplan FV 404
H910-201302	Stølshaugane
H910-201103	Sundeheim i Isdalstø
H910-201303	Vesleheimen

4.5. FØRESEGNSSOMRÅDE – TILHØVE MELLOM KOMMUNEDELPLANEN OG ELDRE

REGULERINGSPLANAR

Områder der eldre reguleringsplanar gjeld med suppleringar/endingar av kommuneplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet.

Tabell 15 Føresegnssområder

NAMN PÅ FØRESEGNSSOMRÅDE	PLANNAMN
#1-10052007	Indre Fosse G.nr.145 B.nr.81 og 90
#2 og 3	spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse(Kvamsvåg, naust)
#4 – 25082004	Kvamsvågen
#5-16042004-201305-06012006-25111999-02051985-09062006-06022003-200602-29051979-200507-200105-200402-200819-200508-200821	Hilland vest bebyggelsesplan felt 4 Hilland, gnr 134 bnr 196, 78 m.fl. Hilland Vest Hilland Vest- felt 7 del II Hilland vest bebyggelsesplan felt 3 og 5 Hilland vest bebyggelsesplan Felt 5 Hilland vest bebyggelsesplan Felt 6 Hilland vest bebyggelsesplan felt 7 Hilland G.nr.134 B.nr.4 og 37 Endra Hilland bustadfelt Hilland Sør

	Haghaugen felt B Haghaugen gbnr. 134/1 og 3 mfl. Alverstraumen(Rognaldsen bakeri)gbnr 132 og 133 Rv 565 parsell Hilland -Alverstraumen Vindkallen gnr 134, bnr 6,7 mfl
#6-201104	Tveiten Garveritomta G.nr. 138 B.nr.21
#7-200902	Alversund områdeplan, del av gnr 137 og 138
#8-200817	Mangerbua II
#9-11061974-198501-22011973-200711-200202-201111-200816-21052007	Buheimen Mangerbua Alver utmark del av gnr 137 Alverflaten gbnr 137/188 Alverflaten gbnr 137/333 mfl. Ikenberget. Del av gnr. 137 Ikenberget. Del av gnr. 137 Reg.endring Gamlestøa G.nr.137 B.nr. 90, 172, 188 og 248
#10-200707-10082006-201201-200706-200604-200504-200505-200506-07022002-200503-21092006-08051965-05051981-197801-200302	Rv.565 Isdalstø- Alverflaten Kupeleitet(Alver) Tunnell på Fv 57 Juvikstølen bebyggelsesplan B3 Juvikstølen bebyggelsesplan B10 A Juvikstølen bebyggelsesplan B10 B Juvikstølen bebyggelsesplan B12 Isdal og Gjervik Ytre Blad I og II og III Juvikstølen bebyggelsesplan B15 Juvikstølen del av gnr 185 Isdal felles Isdalstø kaiområde Naustområde gnr.185 bnr 49 Felt H Knarvik Rv. systemet i Knarvik-Hagelsundet bru Hagelsundet
#13-22062001-200302-08051965-197801-13021975-196701-	Rundkjøring v/Hagelsundet bru

22061989-200203-22061989- 16051983-200818-25092003- 18061965	Haglsundet Knarvik Aust Knarvik aust Såtafeltet Knarvik Terrasse Felt B Rv. systemet i Knarvik-Haglsundet bru Isdal og Gjervik Ytre Blad I og II og III Felt C Industriområde i Knarvik Felt E Såta Felt D Stallane Felt C Industriområde i Knarvik Felt A Klubben
# 16- 201601	Alver næringsområde sør

4.5.1. SÆRSKILT FOR #7 ALVERSUND OMRÅDEPLAN, DEL AV GNR. 137 OG 138

Sentrumsføresmål BS1 og vegareal til ny Alversund bru, SV1, gjeld framfor arealføremål i områdeplanen.

4.5.2. SÆRSKILT FOR #16 ALVER NÆRINGSOMRÅDE SØR

Utvida næringsareal Galteråsen som overlappar med planområde for Alver næringsområde sør gjeld framfor reguleringsplanen. Innanfor arealet skal det sikrast køyreveg mellom Galteråsen og Alver sør. Vegen skal utformast slik at kryssande turveg innanfor føresegnsområde # 15 vert sikra ei god framkommelegheit og sikker kryssing.

4.5.3. ANDRE FØRESEGNSSOMRÅDER

Føresegnsområde #17, #18, #19 og #20 omfattar område som har særleg verdi for friluftsliv. I desse områda skal landskaps- og friluftsinnteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved planlegging, handsaming av søknadar og gjennomføring av tiltak 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.

Tabell 16 Andre føresegnsområder

Namn på føresegnssområde	Område	Areal i daa	Føresegner
# 15	Galteråsen		Innanfor omsynssona skal det opparbeidast sammanhengande tursti/ gangveg

#17	Kvassnesstemma	78 daa	
#18	Lonena-Isdal	1 686 daa	
#19	Tveitavarden	1 506 daa	
#20	Erstadfjellet	664 daa	
#21	Kysstien	183 daa	Kyststien – Eksisterande / Framtidig kyststi frå Alversund til Knarvik. Innanfor føresegnsområdet skal det leggjast til rette for utbygging av kyststi, innanfor føresegnsområdet kan det tilretteleggast for tur og friluftaktivitetar som badeplass, fiskeplass, mv.

4.5.4. BYGGEGRENSE MOT SJØ OG VASSDRAG

Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggjegrænse som er vist i kommunedelplankartet. Denne erstattar den generelle forbodssona på 100 meter i pbl. § 1-8. Føresegna her gjeld med mindre anna byggjegrænse er vist reguleringsplan eller følgjer av vedtak etter vassressurslova.

Føresegnsområde for reguleringsplanar er vist med omriss av føremålsgrænse for reguleringsplanen i plankartet.

5. DEFINISJONAR

Omgrep	Forklaring
Ulike planar	
Kommuneplan/ kommunedelplan	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, føresegner og ei planskildring med konsekvensutgreiing med risiko- og sårbarheitsanalyse, 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.
Områderegulering	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. Områdereguleringsplan er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlate til andre mynde eller private å utarbeide forslag til områderegulering.
Reguleringsplan	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.
Detaljregulering	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.
Sentrale omgrep i planar	
Bruksareal (BRA)	BRA er summen av bruksarealet for kvar målbar etasje innanfor omsluttande vegger, pluss nærare opplista tilleggsareal i gjeldande byggtknisk forskrift (TEK).
Bueining	Bueining har alle nødvendige hovudfunksjonar som opphaldsrom, kjøkken, bad og toalett, og har eigen inngang eller inngang via felles inngang via rom for kommunikasjon (inkludert trapp), jf. plan- og bygningslova § 20-1 jf., byggesaksforskrifta § 2-2.
Bygd areal (BYA)	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 vegglin. Parkeringsarealet inngår i utrekningsgrunnlaget jf. gjeldande byggtknisk forskrift (TEK)
Einebustad	Einebustad er ei bueining (primær) + eventuell sekundærhusvære på inntil 70 m ² . Tilhøvet mellom primær- og sekundæreining kan vere inntil 3:1.
Fritidsbustader	Fritidsbustader er nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk.
Gangavstand	Gangavstand er i denne planen sett til 500 meter. I einskilde søknader må det likevel nyttast skjønner for å vurdere kva som kjem inn under gangavstand.
Konsekvensutgreiing	Vurdere viktige miljø- og samfunnsverdiar, verkaden ei eventuell utbygging vil ha for desse verdiane, og kva som kan gjerast av avbøtande tiltak for redusere dei negative verknadene.
Leikeareal	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.
Marin grense	Marin grense angir det høgaste nivået som havet nådde etter siste istid.
Naust	Naust er uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.
Risiko- og sårbarheitsanalyse	ROS 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.
Teknisk infrastruktur	Teknisk infrastruktur er veg-, vatn-, og avlaups-anlegg, sløkkjevatn, miljøstasjon, vegljøs, andre samordna tekniske installasjonar m.m. (straum, breiband, TV, telefon).
Tilgjengeleg bueining	Tilgjengeleg bueining er bueining som er tilgjengeleg for personar med funksjonsnedsetting.
Universell utforming	Universell utforming vil seie at produkt, byggverk og uteområde som er i ålmen bruk, skal utformast slik at alle menneske skal kunne nytte dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.
Utbyggingsavtale	Utbyggingsavtale er ein frivillig avtale mellom utbyggjar og kommunen, som skal sikra gjennomføring av nødvendig teknisk infrastruktur i samband med utbygging av ein områdeplan eller ein detaljplan.
Uteopphaldsareal (MUA)	MUA er minste areal for opphald ute. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av privat område tilknytt den einskilde bueining (hage,

	balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike- og friområde.
Vassdrag	Vassdrag er i følgje vassressurslova § 3 definert som alt stillestående eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring, med tilhøyrande botn og bredder inntil høgste vanlege flaumvasstand. Sjølv om eit vassdrag på einskilde strekningar renn under jorda, reknast det i si heilskap som vassdrag. Som vassdrag reknast og vasslaup utan årsikker vassføring dersom det skil seg tydleg frå omgjevnaden.

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

Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK)	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.
Jordlova	Har som føremål å leggje tilhøva slik til rette at arealressursane kan verte brukt på den måten som er mest til gagn 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.
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 byggeområde 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.
Matrikkellova	Matrikkellova set krav til registrering av eigedomsopplysningar og klargjering av grenser.
Naturmangfaldslova	Har som føremål at naturen med sin biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfald og økologiske prosessar blir tatt vare på ved berekraftig bruk og vern, slik at den gjev grunnlag for menneske si verksemd, kultur, helse og trivsel, no og i framtida, og som grunnlag for samisk kultur.
Plan- og bygningslova	Plan- og bygningslova gjev rammer for arealplanlegging, og på kva tiltak grunneigar kan sette i gang med på sin eigedom.
Rammeplan for avkøyrslar	Rammeplan for avkøyrslar og byggjegrænse på riks- og fylkesveggar i Region vest er retningsgjevande for vegstyresmaktene si handsaming av plan- og enkeltsaker.
Ureiningslova	Ureiningslova har som formål å verne det ytre miljøet mot ureining og sikre miljøkvalitet, helse og trivsel for menneske og naturen.
Veglova	Veglova set vilkår for vegstandard og forvaltning av offentleg og privat vegnett.

6. VEDLEGG

Vedlegg A, eksisterande bustader og fritidsbustader i LNF

Vedlegg B Føresegn 2.5.2 Rekkefølgjekrav for område.

6.1. VEDLEGG A

Tabell A 1.1 Bustad og fritidsbustad i LNF <5 daa										
Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.
130	3		131	85		137	32		139	76
130	4		131	96		137	64		139	85
130	5		131	97		137	82		139	89
130	6		131	98		137	150		139	90
130	11		132	7		137	167		139	109
131	15		132	20		137	269		140	46
131	19		132	23		137	275		141	18
131	21		132	27		137	285		141	21
131	23		132	30		137	318		141	24
131	24		132	33		137	349		141	25
131	25		132	35		137	482		141	26
131	27		132	36		137	483		141	40
131	28		132	38		137	495		141	42
131	29		133	23		137	518		141	65
131	36		133	28		137	547		141	70
131	37		133	59		137	548		142	7
131	38		133	62		137	553		142	10
131	39		133	75		137	558		142	11
131	41		133	77		138	7		142	12
131	43		133	86		138	20		142	13
131	44		133	104		139	12		142	14
131	45		134	10		139	22		142	15
131	47		134	52		139	38		142	18
131	48		134	54		139	41		143	6
131	50		134	55		139	42		143	9
131	56		134	60		139	43		143	10
131	58		134	65		139	44		145	25
131	59		134	108		139	46		145	32
131	63		134	134		139	47		145	52
131	64		134	147		139	48		145	62
131	67		134	188		139	50		145	63
131	69		134	274		139	51		145	66
131	74		134	275		139	64		145	78
131	80	134	327	139	65	146	8			
131	82	134	331	139	66	146	16			
131	83	137	30	139	69	185	19			

Tabell A.1.2 Bustad – fritidsbustad i LNF <5 daa							
Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.
185	35		188	375		191	14
185	40		188	647		191	15
185	57		188	671		191	16
188	7		188	672		191	18
188	9		188	766		191	19
188	11		189	5		191	20
188	14		189	6		191	22
188	15		189	7		191	25
188	16		190	15		191	27
188	17		190	16		191	28
188	24		190	17		191	29
188	30		190	20		191	31
188	33		190	26		191	32
188	65		190	27		191	33
188	190		191	8		191	34
188	307		191	12		191	36

6.2. VEDLEGG B

Vedlegg B Illustrasjon knytt til føresegn 2.5.2 Rekkefølgekrav for område.

