



Kommuneplan for Fedje kommune 2012-2024 Føresegner og retningslinjer

Vedteken i kommunestyret, 14.03.13 i sak 013/13.



VERKNADER AV PLANEN

Planen er utarbeidd som kommuneplan, og har juridisk status som arealdel av kommuneplan, jamfør plan- og bygningslova (pbl) kapittel 11 om kommuneplan.

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

Den formelle delen av planen er:

- Plankart i målestokk 1:10000, datert 26.06.12.
- Dette dokumentet, datert 26.06.12.
-

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremålet. Føresegnene er rettsleg bindande og dei er sett i ramme.

Retningslinene til kvart føremål følgjer fortløpande etter føresegnene, utan nummerering. Dei gjev ikkje direkte heimel for vedtak, men er likevel viktige ved at dei presiserer kommunestyret sin politikk og ynskemål for utviklinga i planperioden. Innhaldet skal leggest til grunn for arealplanlegging og byggesakshandsaming.

Ny plan går ved eventuell motstrid framfor eldre plan for same areal, med mindre anna er fastsett i den nye planen, jamfør pbl § 1-5, 2. ledd. Dette vil sei at kommuneplanen for Fedje 2012-2024 ved motstrid gjeld framfor tidlegare vedtekne planar, så lenge det ikkje går eksplisitt fram av desse føresegnene at den eldre planen framleis skal gjelde, eller at delar av planen skal gjelde.

I tillegg gjeld forskriftene:

SAK 10 (Byggesaksforskrifta) som regulerer krav til søknader , sakshandsaming, godkjenning av ansvarsrett mv.
TEK 10 (Byggteknisk forskrift) som regulerer god visuell kvalitet, universell utforming, helse, miljø, tryggleik og energi.

ORDFORKLARINGAR

Arealdelen av kommuneplanen skal fastsetje hovudtrekka for korleis areala skal brukast og vernast, og kva viktige omsyn som må vurderast ved disponering av areala og korleis areala samla sett skal disponerast for å nå måla kommuneplanen sin samfunnsdel set for samfunnsutviklinga i Fedje kommune. I tillegg til å ha ein arealplan for heile kommunen, kan kommunen utarbeide kommunedelplanar for delområde.

Ein arealdel omfattar plankart, føresegner og ei planskildring med konsekvensutgreiing, jamfør pbl § 4–2 andre ledd. Jamfør pbl § 1–5, som viser til at ein vedtatt plan skal leggest til grunn for vidare planlegging og forvaltning mv., og til pbl § 11–6 om at arealdelen av kommuneplanen er bindande for framtidig arealbruk.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastlegg bruk, fleirbruk og vern i bestemte område, og som gjev grunnlag for avklaring av kva byggje- og anleggstiltak som kan gjennomførast i planområdet. Større byggje- og anleggstiltak utløyser alltid krav om reguleringsplan, jf. pbl § 12-1. Krav om reguleringsplan går elles fram av føresegnene. Det er krav om planskildring og risiko- og sårbaranalyse (ROS-analyse) for alle reguleringsplanar, jf. plan- og bygningslova §§ 4-2 og 4-3. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering.

Områderegulering er primært ei planform som vert utarbeidd av kommunen etter krav i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn at det er naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for et område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging.

Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere overordna arealdisponering i kommuneplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljregulering.

Naust er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, båtar og anna. Naust som skal nyttast til overnatting og er innreidde som bustad/fritidsbustad kjem ikkje inn under dette omgrepet (SOM 2009 m.fl.).

Rorbu er ei bygning for oppbevaring av båt og overnatting. Tidlegare eit fenomen knytta direkte til fiskeria, der rorbuene hadde sengeplass til eit båtlag.

RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE (ROS)/SAMFUNNSTRYGGLIK OG BEREDSKAP

Målet for ei ROS-analyse i planprosessar er å verka førebyggjande og å betra handteringa av uønskete hendingar, slik at tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar kan unngåas og/eller verta så små som mogleg. Det er sjølvstykkt ikkje slik at ein kan planleggja bort alle uønska hendingar, men ein kan vera medviten om moglege hendingar, og plaleggja for å førebyggja. ROS-analysen skal vera ein del av grunnlaget for å handsama og godkjenna arealdelen til kommunedelplanen for Fedje kommune, og er konsentrert om byggeområde og natur- og friluftsområde (LNF) med spreidd bygging, jf plan- og bygningslova § 4-3. Analysen skal danna grunnlag for arealprosessar fram mot byggjesak, og skal setje vilkår som må oppfyllest for at utbygging eventuelt skal kunna skje. ROS-analysen skal også gi grunnlag for å fastsetja utrednings- og dokumentasjonskrav.

ANNA LOVVERK SOM VEDKJEM PLANLEGGINGA

Kulturminnelova

Undersøkingssplikta etter § 9 i kulturminnelova skal oppfyllest i alle byggeområde, også i sjøen. Ved søknad om tiltak i sjø, skal saka sendast til kulturminnemynde for vurdering. Dette gjeld både marine kulturminne og sjøbruksmiljø.

Hamne- og farvasslova

Tiltak som bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påverke tryggleiken eller framkomsttilhøva i sjøområda krev løyve frå havnemynde, jf. havnl. § 27, første ledd.

Som tiltak reknast mellom anna kaiar, bryggjer, buer, luftspenn, utdjuping, dumping, akvakulturanlegg, opplag av fartøy, lyskjelder, kablar og røyr, jf. havnl. § 27.

Jordlova

Frådeling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova § 12, dette gjeld i LNF-område og i område der spreidd busetnad er tillete i kommuneplanen, LNF-SB.

Naturmangfaldslova

Formålet med denne lova er at naturen med biologisk, landskapsmessig og geologisk mangfald og økologiske prosesser skal takast vare på ved bærekraftig bruk og vern. Lova gjev verkemiddel for å kunne ta vare på natur også utanfor verneområda. Lova skal verka saman med andre lover som regulerer bruk av norsk natur, og gjev difor alle samfunnsområde eit stort ansvar for å få lova til å fungera.

Friluftslova

Denne lova regulerer ferdsle i utmark og den godt innarbeida *Allemannsretten*.

Veglova

Formålet med denne lova er å tryggje planlegging, bygging, vedlikehald og drift av offentlege og private vegar, slik at trafikken på dei kan gå på eit vis som trafikantane og samfunnet til ei kvar tid er tente med. Det er ei overordna målsetting for vegstyremaktene å skape størst mogleg trygg og god avvikling av trafikken og ta omsyn til grannane, eit godt miljø og andre samfunnsinteresser elles.

Rikspolitiske retningsliner for samordna areal og transportplanlegging (Rundskriv T-5/93) skal leggest til grunn ved all planlegging.

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven

Lova skal bidra til nedbygging av samfunnsskapte funksjonshemmande hindringar, og hindra at nye vert skapte. Lova sitt formål er å fremja likestilling og likeverd, sikre like moglegheiter og rettar til deltaking i samfunnet for alle, uavhengig av funksjonsevne, og hindra diskriminering på grunn av nedsett funksjonsevne.

Folkehelselova

Formålet med denne lova er å bidra til ei samfunnsutvikling som fremjar folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjellar. Folkehelsearbeidet skal fremja befolkninga si helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige tilhøve og bidra til å forebygga psykisk og somatisk sjukdom, skade eller lidning.

Lova skal sikra at kommuner, fylkeskommuner og statlige helsemyndigheter set i verk tiltak og samordnar si verksemd i folkehelsearbeidet på ein forsvarleg måte. Lova skal leggja til rette for eit langsiktig og systematisk folkehelsearbeid.

GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER, PBL § 11-9

- 1.1 Reguleringsplanar som er vedtekne før plankartet trer i kraft, inngår i det omfang som syner i plankartet. Reguleringsplanar som framleis skal gjelda er synt som omsynssoner. Heimel: pbl § 11-8 bokstav f. Dette fører til at eldre reguleringsplanar som *ikkje* inngår i omsynssone i plankartet er vedteke oppheva. Heimel: pbl §§ 12-12 og 12-14.
- 1.2 Utbygging skal ikkje setjast i gang før det er vurdert behov for og sikra etablert infrastrukturtiltak som kommunaltekniske anlegg, tilstrekkelege grøntareal, trafikksikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande og offentlege tenester. Kommunen kan krevje at tiltak ikkje vert tekne i bruk før slik infrastruktur er ferdigstilt. Heimel: pbl §§ 11-9 nr. 3 og 4.
- 1.3 Den til ei kvar tid gjeldande Rammeplan for byggegrense til veg og avkøyring for Region Vest, skal leggjast til grunn for handsaming av avkøyring til fylkesveggar. Langs fylkesvegane skal det leggjast til grunn ei byggegrense på 15 meter frå midtline. Heimel: pbl §§ 11-9 nr. 3 og 5.
- 1.4 I samband med planlegging og gjennomføring av tiltak skal det leggjast til rette for universell utforming. Dette gjeld nye bustader, offentlege bygg med uterom, haldeplassar for kollektivtrafikk og publikumsretta verksemd. Heimel: pbl § 11-9 nr. 5.
- 1.5 Byggjeforbodet langs sjø og vassdrag som definert i pbl § 1-8 gjeld i Fedje kommune. I eksisterande byggeområde og område for LNF-spreidd bustad er det sett ny byggjegrænse mot sjø vist i plankartet. Innanfor reguleringsplanar som framleis skal gjelde, er byggjegrænse definert i plankartet. Heimel: pbl § 11-9 nr. 5, jf § 1-8, 3. ledd. Reguleringsplanar med fastsett byggjegrænse mot sjø erstattar 100-metersbeltet som byggjegrænse. Heimel: pbl § 12-7 nr. 2.
- 1.6 Naust er å rekne for uthus, ein bygning i strandsona for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskapar. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde, lévegg eller andre stengsle i naustområde. Fargebruk og materialbruk i murar, kledning, dører og tak skal vere som for eksisterande naust i kommunen. Nybygg skal også tilpassast eksisterande utbyggingsstruktur i kommunen og tilgrensande naust når det gjeld plassering, utnyttingsgrad, takform og volum. Heimel: pbl §§ 11-9 nr. 3, 5, 6 og 7 samt 11-11 nr. 5. For eksisterande saltebuer/rorbuer som var bygd 01.01.2012 kan kommunen gje løyve til bruksendring til fritidsbustad dersom føremålet er utleige. Heimel: pbl § 11-7 nr. 1.
- 1.7 Utbyggingsavtalar skal utformast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar i kommunen. Heimel: pbl § 11-9 nr. 2.
- 1.8 Det er ikkje tillate å ankra opp flytande konstruksjonar som husbåtar og lekterar lenger enn 2 månader utan løyve frå kommunen. Heimel: pbl § 11-9 nr. 6.
- 1.9 Nye tiltak må ikkje skjemma verneverdige kulturminne eller kulturlandskap. Tiltak nærare kulturminne enn 50 meter skal leggjast fram for kulturminnestyresmaktene. Heimel: pbl § 11-9 nr. 7.
- 1.10 Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand. Heimel: pbl § 11-9 nr. 7.

1.11 Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak, skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast, og det skal visast korleis ein har søkt å ta omsyn til desse. Heimel: pbl § 11-9 nr. 7 og 8.

Reguleringsplanar bør utformast i samsvar med kommunane si startpakke for reguleringsplanar (Regionrådet Nordhordland IKS / Nordhordland digitalt).

BKK Nett AS bør kontaktast på eit tidleg tidspunkt i ved planlegging av tiltak som kan ha verknad på høgspenningsnettet.

2. AREALFØREMÅL

2.1 Arealet innanfor plangrensa er avsett til følgjande føremål, PBL § 11-7, nr. 1-6:

BYGNINGAR OG ANLEGG, PBL § 11-7, NR. 1

- Fritidsbustadområde
- Næringsverksemd
- Andre typar anlegg
 - Kombinerte bygge- og anleggsføremål
 - Naust
 - Småbåtanlegg

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 11-7 NR. 2

- Veg
- Luffhamn
- Hamn
- Trasear for teknisk infrastruktur

GRØNTSTRUKTUR, PBL § 11-7 NR. 3

- Friområde

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, PBL § 11-7 NR. 5

- LNF
- LNF-spreidd bustad

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

- Fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske (NFFF)
- Farlei
- Ferdsle
- Akvakultur
- Småbåthamn
- Fiske
- Drikkevatn

OMSYNSSONER, PBL § 11-8

- Område bandlagt etter naturvernlova
- Område bandlagt etter kulturminnelova
- Sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan
- Omsynssone for drikkevatn

SONER GENERELLE BESTEMMELSER, PBL § 11-9

- Sone med krav om reguleringsplan

2 BYGNINGAR OG ANLEGG pbl § 11-7 nr. 1

2.1 Generelt

- 2.1.1 I område avsett til byggeområde kan det tillatast inntil 4 einingar som fortetting og ny busetnad utan krav til plan. Heimel: pbl § 11-10 nr.1.
- 2.1.2 På eigedom som er bygd med bustad/fritidsbustad kan det gjevast løyve til mindre tiltak (jfr pbl § 20-2 bokstav a) utan reguleringsplan for tilbygg, frittstående uthus/garasje, mindre anlegg, som tilhøyrer bustaden/tunet. Heimel: pbl § 11-10 nr.1.
- 2.1.3 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogleg grad unngår større inngrep. Heimel: pbl § 11-9 nr. 6.
- 2.1.4 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge lokaliserast før bustader og vegar vert plassert. Areal for felles leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot skjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A), og areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 m skal ikkje reknast med. Felles leikeareal skal opparbeidast før bustadane kan takast i bruk. Heimel: pbl §§ 11-9 nr.4, 5 og nr 8.
- 2.1.5 Både overvatn og drensvatn må behandlast på ein slik måte at det ikkje direkte eller indirekte påfører andre eigedommar ulemper. Heimel: pbl §§ 11-9 nr. 3 og 18-1.
- 2.1.6 Ved utarbeiding av reguleringsplan for framtidige byggeområde innanfor 100-metersbeltet skal ny byggjegrænse fastsetjast i plan. Tiltak i den funksjonelle strandsona skal sikre ålmenn tilkomst fram til og langs sjøen. Heimel: pbl §§ 1-8 3.ledd og 11-9 nr. 5.
- 2.1.7 Nye tiltak i tilknytning til sjø skal dimensjonerast etter lokale tilhøve med omsyn til sårbarheit knytt til ekstrem vind, høg vasstand, o.l. Heimel: pbl §§ 4-3 og 11-10 nr. 2.
- 2.1.8 I planar og tiltak som legg til rette for utbygging i sjøkanten, skal byggjehøgda for overkant golv i 1. etg i oppholds- arbeids- og publikumsrom, ikkje vere lågare enn 2,3 meter over landkartnull. Heimel: pbl §§ 4-3 og 11-10 nr.2.
- 2.1.9 Undersøkingssplikta etter § 9 i kulturminnelova skal oppfyllest i alle byggeområde, også i sjøen. Ved søknad om tiltak i sjø skal saka sendast til kulturminnemynde for vurdering. Dette med tanke på både marine kulturminne og sjøbruksmiljø.

Ved planlegging av byggeområde skal det dokumenterast korleis prosjektet tilfredsstillar krav til terrengtilpassing, fjernverknad, byggeskikk og tilpassing til eksisterande bygningar.

I område for heilårs- og fritidsbustader bør større terrassar leggjast på bakkenivå. Store terrassar med rekkverk som skapar ei dominerande visuell verknad bør ikkje tillatast.

Ved fortetting innan eksisterande bustadområde og i nye bustadområde bør alternativ til einbustadar vurderast, for å utvikle ulike typar bygg som t.d. hyblar, rekkehus og bustadar med livsløpsstandard.

I samband med utbygging bør det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen i området, med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkjørslar.

Plass til parkering skal vurderast ved alle søknader om byggjeløyve. Naust som vert bygd attmed fylkesveg, skal ha parkeringsplass.

2.2 Fritidsbustad (nr. 3 i plankartet)

- 2.2.1 Føremålet er byggeområde for fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl § 11-7 nr.1.
- 2.2.2 Fritidsbustader skal disponere minst ein biloppstillingsplass. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

2.3 Næringsverksemd

- 2.3.1 Føremålet er næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl § 11-7 nr.1.
- 2.3.2 Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål med tanke på støy, ureining o.l. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

I framtidige næringsområde bør det leggjast til rette for energireducerande tiltak, som t.d. vassboren varme og biovarme. Heimel: pbl § 11-9 nr. 3

2.4 Kombinert byggje- og anleggsføremål

- 2.4.1 Føremålet er kombinert byggje- og anleggsføremål, bustad, næring og småbåtanlegg på land, med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl § 11-7 nr.1.

2.5 Andre typar anlegg - naust

- 2.5.1 Føremålet er byggeområde naust, småbåtanlegg, med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar og parkering. Heimel: pbl § 11-7 nr.1.
- 2.5.2 For småbåtanlegg gjeld krav om reguleringsplan berre dersom det er plankrav for tilstøytande areal på land. Heimel: pbl § 11-9 nr.1.
- 2.5.3 Området som er lagt ut til naust og småbåthamn i sjø i Sildevågen, nummerert som 27 i plankartet, skal inngå i reguleringsplanen for utvidinga av feltet Husøyyna, merka som nr 2 i plankartet. Heimel: pbl § 11-9 nr.1.

I eksisterande byggeområde for naust er fortetting tillate når storleik og utforming er i samsvar med byggeskikken i området, jf punkt 1.6 og 2.1.1.

Innanfor eit område avsett til småbåtanlegg bør bryggjer byggjemeldast samstundes, dette for å kunna dokumentera at ikkje heile strandsona vert nedbygd med ulike typar kaiar/ bryggjer/utliggjarar og at anlegga ikkje vert til hinder for ålmenta si ferdsle og bruk av strandsona.

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 11-7 NR. 2

Veg

3.1 Arealføremålet er veg, jf. pbl § 11-7 nr. 2.

Lufthamn

3.2 Arealføremålet er lufthamn, jf. pbl § 11-7 nr. 2.

Hamn

3.3 Arealføremålet er samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, underføremål hamn, jf. pbl § 11-7 nr. 2. Tiltak til andre føremål enn hamn er ikkje tillate.

3.4 Planlegging og utbygging av hamneområde skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand. Heimel: pbl §11-10 nr. 2.

Trasear for teknisk infrastruktur

3.5 Arealføremålet er samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, underføremål trasear for teknisk infrastruktur, jf. pbl § 11-7 nr. 2. Arealføremålet viser trasear for kraftforsyning. Tiltak som er til hinder eller skade for dette føremålet er ikkje tillate.

GRØNTSTRUKTUR, PBL § 11-7 NR. 3

Friområde

4.1 Arealføremålet er friområde. Heimel: pbl § 11-7 nr. 3.

4.2 Tiltak som fremjar friluftsliv er definert å vera i tråd med føremålet. Tiltaka må ha ålmenn tilgang og bruksrett. Universell utforming skal tilstrebast. Heimel: pbl §§ 11-10 nr. 1 og 11-9 nr. 5.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, PBL § 11-7 NR. 5

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)

5.1 Arealføremålet er landbruks-, natur- og friluftsområde der tiltak i samband med stadbunden næring er tillate. Definisjonen av stadbunden næring er som i rettleiaren Landbruk Pluss, T-1443; 2005. Heimel: pbl § 11-7 nr. 5, punkt a.

5.2 Bygningar og anlegg kan førast opp etter enkeltvise søknader, jf. pbl 11-11 nr. 1 på desse vilkåra:

1. Det kan gjevast løyve til naudsynte tiltak for landbruket og gardstilknytta næringsverksemd. Definisjon av naudsynte tiltak er som i rettleiaren Landbruk Pluss, T-1443; 2005.
2. Nye bygg bør gli inn som ein del av det eksisterande tunet.
3. Det kan gjevast løyve til mindre tiltak knytt til eksisterande bustadhus. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet.

Område for spreidd busetnad (LNF-SB)

- 5.3 Arealføremålet er landbruks-, natur- og friluftsområde der spreidd busetnad eller frådelling til slike føremål er tillate. Heimel: pbl § 11-7 nr. 5, punkt b.
- 5.4 Det kan gjevast løyve til mindre tiltak knytt til eksisterande bustadhus. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Heimel: pbl § 11-11 nr. 1.
- 5.5 Område sett av til LNF – spreidd busetnad kan i planperioden byggjast ut/frådelast i samsvar med definert omfang i lista under. Heimel: pbl § 11-11 nr. 2.

Områdenamn	Omfang
Kahrs	10
Stormark	10

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag (fleirbruksområde NFFF)

- 6.1 Føremålet er bruk og vern av sjø og vassdrag, utan spesifisert underføremål, jf. pbl § 11-7 nr. 6. Dette er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske (NFFF).
- 6.2 Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaiar. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum- og telenett samt røyrlidningar for olje og gass. Heimel: pbl § 11-11 nr. 3.

Farlei

- 6.3 Føremålet er hovud- og bifarleier i sjø, jf. pbl § 11-7 nr. 6. Området viser farleiene sin arealmessige utstrekning slik dei er fastsett gjennom forskrift av 30. november 2009 nr. 1477 (forskrift om farleder), med mindre justeringar. I tillegg er hovud- og bifarleiene vist med ei stipla line som syner hovudtrafikkretningane i leiene.
- 6.4 Tiltak som kan vere til ulempe for sjøtrafikk i hovud- og bileiene er ikkje tillate, under dette akvakultur og flytebrygger. Farleiene kan nyttast til annan ferdsle, fiske og friluftsliv når det ikkje er til vesentleg ulempe for sjøtrafikken. Føremålet farlei er ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett samt rørleidningar for olje og gass. Heimel: pbl § 11-11 nr. 3.

Ferdsle

- 6.5 Føremålet er ferdsle, og gjeld i sjø, jf. pbl § 11-7 nr. 6.
- 6.6 Tiltak som er i konflikt med føremålet er ikkje tillate. Heimel: pbl § 11-11 nr. 3.

Akvakultur

- 6.7 Føremålet er område for akvakultur, jf. pbl § 11-7 nr. 6.
- 6.8 Tiltak som kan hindra eller forstyrra 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.

Småbåthamn

- 6.9 Føremålet er småbåthamn med tilhøyrande anlegg, jf. pbl § 11-7 nr. 6.
- 6.10 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. Det vert gjeve unntak frå kravet om reguleringsplan for mindre anlegg med plassering og storleik som spesifisert under. Heimel: pbl § 11-9 nr. 1.

<i>Område:</i>	<i>Maksimal storleik (med utliggarar, lengd x breidd):</i>
Kyrjevågen/Husavågen	22x10 meter
Rognsvågen	22x12 meter
Sildevågen	12x8 meter
Stormark	22x8 meter

- 6.11 Småbåthamnene skal planleggjast slik at dei ikkje tek unødig skade av sterk vind.
Heimel: pbl § 11-10 nr. 2.
- 6.12 Mindre tiltak som t.d. feste/fundamentering til flytebryggjer er tillete. Heimel: pbl § 11-10 nr. 2.

Før tiltak i sjø vert sett i verk, under dette utfylling, mudring, utgraving, leggjing av leidningar/røyr og utleggjing av flytebryggjer krev dette løyve, jf. havnl. § 27.

Fiske

6.12 Føremålet er fiskeområde, under dette trålfelt for rekefiske, kaste- og låssettingsplassar, jf. pbl §11-7 nr. 6

6.13 Tiltak som kan hindra fisket, skal ikkje tillast på eller i nærleiken av områda, under dette flytebrygger, kaiar, fortøyning av anlegg for akvakultur og utleggjing av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett. Fiskeområda kan nyttast til ferdsle og friluftsliv når det ikkje er til vesentleg ulempe for fiskeriverksemda. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for fiskeridirektøren for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: pbl § 11-7 nr. 6.

Drikkevatt

6.14 Føremålet er område for drikkevatt. Heimel: pbl § 11-7 nr. 6, jf. § 11-11 nr. 3.

OMSYNSSONER, PBL § 11-8

Område bandlagd etter naturvernlova (naturreservat og landskapsvernområde)

7.1 Sonene viser område verna etter naturvernlova, merka med påskrifta naturreservat. Innafor områda er det verneforskrifta som er styrande for all bruk. Heimel: pbl § 11-8 bokstav d.

7.2. Sona viser område verna etter naturvernlova, merka med påskrifta landskapsvernområde. Innafor områda er det verneforskrifta som er styrande for all bruk. Heimel: pbl § 11-8 bokstav d.

Område bandlagd etter kulturminnelova (kulturminne)

7.3. Sonene viser kulturminne som er freda etter kulturminnelova. Innafor desse områda gjeld føresegnene i kulturminnelova. Heimel: pbl § 11-8 bokstav d.

7.4. Sonene viser marine kulturminne som er freda etter kulturminnelova, merka rune-R. Innafor desse områda gjeld føresegnene i kulturminnelova. Heimel: pbl § 11-8 bokstav d.

Ved planlegging av tiltak i omsynssona skal omsynet til kulturminne og kulturmiljø vektleggast. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kan ha skjemmaende verknad i høve til Hellisøy fyr, eller som kan forstyrre heilskapen i omgjevnadene til fyret. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering i høve kulturmiljø og kulturminnelova.

Sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan

7.7. Reguleringsplanar i denne sona skal framleis gjelde. Ved motstrid gjeld reguleringsplanane framfor arealbruk og føresegner fastsett i denne planen. Heimel: pbl §§ 1-5 andre ledd og 11-8 bokstav f.

Planar som framleis gjeld:

PlanID 198101 – Reguleringsplan for Svena
PlanID 198201 – Reguleringsplan for Stenborg
PlanID 198202 – Reguleringsplan for Husøya
PlanID 198501 – Reguleringsplan for Søre Vinappen
PlanID 200001 – Reguleringsplan for utviding av gravplass
PlanID 200501 – Stormark, hyttefelt
PlanID 200601 – Reguleringsplan for Kalvedalen
PlanID 200701 – Privat reguleringsplan, Sengsvatnet
PlanID 200801 – Varden hyttefelt
PlanID 200901 – Reguleringsplan Torvhaugane

Plan som delvis gjeld (i den utstrekning plankartet syner):

PlanID 199001 – Reguleringsplan for Kremmarholmen

To gjeldande reguleringsplanar er ikkje med i oppramsinga under punkt 7.7. Dette er reguleringsplan for Bøgardsvika og reguleringsplan for Blåstokken. Desse vert oppheva av kommuneplanen.

Ved planlegging av tiltak nærare enn 30 meter frå grensa til reguleringsplanen 199001 skal omsynet til kulturminne og kulturmiljø vektleggast. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kan ha skjemmaende verknad i høve til Handelsstaden Kræmmarholmen, eller som kan forstyrre heilskapen i omgjevnadene til Handels- og gjestgjevarstaden. Saker som gjeld tiltak skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering i høve kulturmiljø og kulturminnelova.

Sikringszone drikkevatt

7.8. Sona omfattar drikkevasskjelder med tilhøyrande nedslagsfelt med vedtekne klausular for bruk.

Heimel: pbl § 11-8 bokstav a.

Støysone

7.9. Støysona gjeld areal som Statens vegvesen har kartlagt som utsett for støy.

Heimel : pbl § 11-18, tredje ledd, punkt a.

Sone med særskilte omsyn, pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c

Omsyn naturmiljø – gyteområde. Sona viser viktige gyte- og oppvekstområde for marin fisk. Tiltak eller utslepp som kan vera til hinder for gytesuksess og/eller redusere områda sin kvalitet som oppvekstområde, bør så langt som råd unngåast. Søknader om tiltak/inngrep/utslepp på eller i nærleiken av felta, skal leggjast fram for fiskeridirektøren for uttale, før vedtak vert fatta.

SONER GENERELLE BESTEMMELSER, PBL § 11-9

Sone med krav om reguleringsplan – nr. 1-4

8.1. For sone # 1 og # 3 er det krav om reguleringsplan før tiltak er tilleete. Heimel : pbl § 11-9, nr. 1

8.2. For sone # 2 er det krav om områdereguleringsplan. Heimel : pbl § 11-9 nr. 1

8.3 For sone # 4 er det krav om reguleringsplan, dersom det skal byggjast fritidsbustader.
Heimel: pbl §11-9 nr. 1

Sonene er merka i kartet med # og tal. Dei er :

- # 1 Svena nord for den gamle formjølfabrikken
- # 2 Utviding bustadfeltet Husøyna
- # 3 Hyttefelt Stormark aust
- # 4 Område der det ikkje er høve til å byggja fritidsbustader

I område #4 skal ein ikkje gje løyve til å byggja nye fritidsbustader. I område #4 kan kommunestyret gje dispensasjon for bygging av fritidsbustader dersom tilknytning til offentleg kloakk er mogleg.

I kommuneplan 2000-2012 var sone #4, kalla område B i føresegnene. Dei er nærast identiske. Område B var definert i lokal forskrift for separate avløpsløyser.