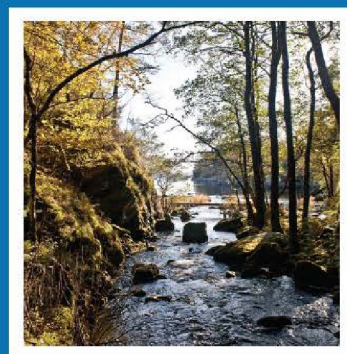
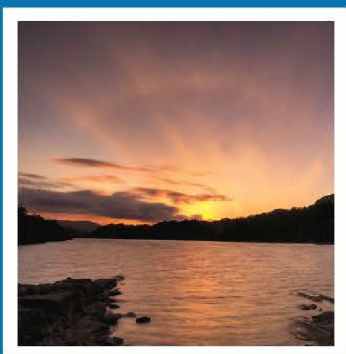
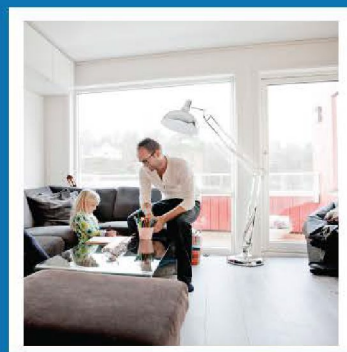




# Planføresegner

for Meland kommune



Planføresegner  
2014  
Meland kommune

Arealdelen  
av kommuneplanen

## Innhald:

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

## Verknadar av planen.

- Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan og bygningslova (pbl) § 11–5. Kommuneplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, jf. pbl § 11–6
- Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. pbl §11–6
- Den formelle delen av planen er:
  - o Plankart i målestokk 1:20 000, datert 04.06.2014
  - o Føresegn, datert 04.06.2014
  - o Planskildring, datert 04.06.2014
- Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilte føresegnar knytt til det enkelte arealbruksføremålet
- Retningslinjer til kommuneplanen er ein del av planskildringa. Planskildringa med tilhøyrande konsekvensutgreiing og ROS-analyse er rettleiande og kan ikkje brukast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen. Dei representerer kommunens sine ynskjer for utviklinga i planperioden og skal leggjast til grunn i arealplanlegging og byggjesakshandsaming
- Ved motstrid mellom ulike arealplanar, gjeld den siste godkjente planen dersom ikkje anna er avklart i kommuneplanen
- Reguleringsplanar som gjeld framfor kommuneplan er vist i tab. 9, jf. pbl § 11–8 f)

## Definisjonar (utan rettsverknad)

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

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

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

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

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

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

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

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

**Fritidsbustader** er nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Bygningar nytta til utleige/næring kjem inn under arealføremålet fritid- og turistføremål.

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

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

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

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

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

**BYA** er bygd areal og er det arealet som bygningen opptar av terrenget. I bygd areal reknast også med overbygd areal, utkraga bygningsdelar samt konstruksjonar og bygningsdelar som stikk meir enn 0,5 m ut over veggiv. Parkeringsarealet inngår i utrekningsgrunnlaget jf. TEK § 5.2

**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 tydeleg frå omgjevnaden.

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

**Landbruksdrift** er ei nemning i desse føresegnene som nyttast om eigedomar og areal som er i bruk og drift på ein slik måte at tiltak som er naudsynt for å gjennomføre bruk eller drift er å rekne som innanfor arealføremålet LNF.

### **Andre viktige lover og reglar som styrer arealbruken i kommunen (ikkje uttømmande):**

- **Kulturminnelova.** Har som mål å verne kulturminne og kulturmiljø med deira eigenart og variasjon som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i ein heilskapleg miljø- og ressursforvaltning. I alle byggjeområde skal § 9 om undersøkingsplikt ivaretakast. Dette gjeld både land- og sjøområde. Dersom det er sett i gang tiltak som kan virke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og sendast til kulturmynde for handsaming, jf. § 8
- **Jordlova.** Har som føremål å leggje tilhøva slik til rette at arealressursane kan verte brukt på den måten som er mest gagneleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket, jf. § 1. Deling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova § 12. Dette gjeld og i område der spreidd bustadbygging er tillate
- **Naturmangfaldslova** er ei lov om forvaltning av naturens mangfald
- **Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK)** Forskrifta skal sikre at tiltak vert planlagt, prosjektert og utført ut frå omsyn til gode visuelle kvalitetar, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til tryggleik, miljø, helse og energi
- **Rammeplan for byggjegrænse langs veg** (under arbeid). Rammeplanen vil vere ei utviding av rammeplan for avkjørslar og vil differensiere byggjegrænse mot veg i tre ulike haldningsklassar. Syner og til **Veglova**
- Startpakke for private planar skal leggest til grunn for utarbeiding av private planar.

# 1 GENERELLE FØRESEGN, JF. PBL §§ 11–9, 10 OG 11

## 1.1 Tilhøve mellom arealplan og gjeldande reguleringsplanar

Vedtekne reguleringsplanar (tab.9) gjeld før kommuneplanens arealdel, men med følgjande unnatak:

- For areal avsett til føremål framtidig tenesteyting, framtidig naust, framtidig småbåthamn, framtidig ferdsel, framtidig bustad eller noverande bustad jf. pbl § 11–7, nr 1, gjeld arealplanen før tidlegare vedtekne reguleringsplanar om ikkje arealet alt er lagt ut til dette føremålet, jf. pbl § 11–10, nr 3. Sjå tab.1 for liste over områder der arealplan går framfor tidlegare godkjente reguleringsplanar og tab.2 for reguleringsplanar som utgår i si heilheit.

Tab. 1 Område der arealplan går føre reguleringsplan

PlanID	Plannamn	Område
125620060002	Reguleringsplan for Mjåtveitmarka	B_7
125619971015	Reguleringsplan for Flatøy sør/aust	B_1, NA_1, NA_2, NA_3, SM_1
125619930624	Reguleringsplan for Frekhaug aust	oT_1
125619890001	Reguleringsplan for Flatøy Vest	B_2, N_2, NA_3, SM_2, FE
125619850923	Reguleringsplan for Holmemarka	oT_3
125619780001	Reguleringsplan for Moldekleiv	oT_4

Tab.2 Reguleringsplanar som utgår

PlanID	Plannamn
125619920804	Reguleringsplan for Hatleberget/Fosse

## 1.2 Utbyggingsavtale, jf. pbl §§ 11–9 nr 2, 17–2 og 17–3

Meland kommune har i prinsippvedtak i sak KS053/06 – 13.09.06, gjeve rammer for bruk av utbyggingsavtale knytt til gjennomføring av reguleringsplan.

## 1.3 Plankrav og føresegn om rekkjefølgje, jf. pbl §§ 11–9, nr 1 og 12

Areal sett av til bygg og anlegg, her under massedeponi og massetak, etter pbl § 11–7 nr. 1 og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11–7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20–1 og 20–2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremål. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11–9 nr 1. Når det gjeld utnytting/fortetting av eksisterande områder for bygg og anlegg, sjå punkt 2.1.1

- 1.3.1 I områder merka med sone «H810 – krav til felles planlegging» kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre områderegulering. For utfyllande liste, sjå pkt. 3.4

1.3.2 På følgende arealføremål kan det ikke gjerast tiltak før det ligg føre detaljregulering:

Fritidsbustad: Alle områder med arealføremål «framtidig fritidsbustad» har krav om detaljregulering.

Grav- og urnelund: Alle områder med arealføremål «framtidig grav- og urnelund» har krav om detaljregulering.

Idrettsanlegg: Alle områder med arealføremål «framtidig idrettsanlegg» har krav om detaljregulering.

Næring: Alle områder med arealføremål «framtidig næring» har krav om detaljregulering. Unntaka er N\_5 Sagstad, N\_9 Brakstad og N\_12 Vikebø.

Råstoffutvinning: Alle områder med arealføremål «framtidig råstoffutvinning» har krav om detaljregulering.

Bustad: Alle områder med arealføremål «framtidig bustad» har krav om detaljregulering. Områder med arealføremål «eksisterande bustad» har ikke krav om detaljregulering. Unntak går fram av tab. 3.

Tab. 3

Område	Plankrav
B_1 Flatøy	Krav om planendring
B_2 Flatøy	Krav om planendring
B_3 Litlebergen - Fosse	Krav om detaljplan
B_4 Moldekleiv	Krav om detaljplan
B_5 Langeland	Krav om detaljplan
B_6 Mjåtveit	Inga plankrav
B_7 Mjåtveit	Krav om planendring
B_8 Mjåtveit	Krav om detaljplan
B_9 Dalstø	Krav om detaljplan
B_10 Holme	Krav om detaljplan
B_11 Hoplandsdalen	Krav om detaljplan
B_12 Ådland	Krav om detaljplan
B_13 Vikebø	Krav om detaljplan
B_14 Ryland	Krav om detaljplan
B_15 Ryland	Krav om detaljplan
B_16 Io	Krav om detaljplan
B_17 Fosse	Krav om detaljplan
B_18 Sundet	Krav om detaljplan
B_19 Flatøy	Krav om detaljplan
B_20 Ryland	Krav om områdeplan
B_21 Vikebø	Krav om detaljplan
B_22 Husebø	Krav om detaljplan

- 1.3.3 De vert stilt krav om detaljregulering, jf. pbl § 11–9, nr 1, for tiltak som gjeld:
- fleire eigedomar eller oppføring av 5 bustadeiningar eller fleire
  - ved etablering eller utviding av småbåtanlegg med 10 båtplassar eller fleire
- 1.3.4 Ved større byggje- og anleggstiltak skal reguleringsplan vurderast, jf. pbl § 12–1, 3.ledd. Dette kan til dømes vere:
- fleire eigedomar eller oppføring av inntil 5 bustadeiningar
  - ved etablering eller utviding av småbåtanlegg inntil 10 båtplassar
  - ved etablering av jordtippar for lagring av jord som ikkje skal nyttast direkte i landbruket
- 1.4 Krav om nærare gjevne løysingar, jf. pbl §§ 11–9, nr 3 (vassforsyning, avlaup, veg mm)**
- Langs FV245 Ådlandsvegen skal det setjast av plass til infrastruktur til kollektivtransport i samband med regulering av nye bustadområde. Det skal etablerast gang- og sykkelvegnett og samband til busstopp
  - Det kan krevjast tilknytingsplikt til offentleg vatn og avlaup for hytter, jf. pbl §§ 11–9 nr 3 og 30–6.
  - I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak, og forsyning av eksempelvis vassboren varme og biovarme
  - I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for intern gang- og sykkeltransport, med samband til busstopp o.l., jf. pbl § 11–9 nr 3.
  - gang- og sykkelveg er etablert til næraste skule, jf. pbl 11–9 nr 3.
- 1.5 Krav om rekkjefølgje (teknisk infrastruktur mm.), jf. pbl §§ 11–9, nr 4**
- 1.5.1 For områder avsett til framtidig bustad- og næringsbygging kan det ikkje gis rammeløyve eller igangsetting av tiltak før:
- Naudsynt kapasitet på skule og barnehage er etablert (gjeld ikkje næringsbygg)
  - Det ligg føre ROS-analyse som syner utfordringar knytt til miljø, overvatn, sårbare artar, avløp, massehandtering m.m.
  - Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalde rekkjefølgjekrav som sikrar at leikeplassar er opparbeidd og ferdigstilte før det kan gjevast bruksløyve for bustader, jf. pkt. 1.6.8 og 1.6.9 (s.10)
  - Avkøyringar/kryss med eventuelle naudsynte busslommer og fortau/gang- og sykkelveg skal vere opparbeidd før nye område for utbygging vert tekne i bruk
  - For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11–7 nr. 1, der det er krav til regulering skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur
  - Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevatn må vere etablert før område for utbygging vert tekne i bruk
- 1.5.2 Krava om rekkjefølgje er ikkje til hinder for tiltak på eigedom med eksisterande bygningar:
- Tiltak etter pbl § 20–1, 1.ledd, bokstav. c), e), f), h), i), og j)
  - Tiltak som fell innafør føresegnene i pbl §§ 20–2, 20–3 og 20–4
  - Påbygg kor samla bruksareal (BRA) er inntil 100m<sup>2</sup>

- 1.5.3 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet (ROS), jf. pbl §§ 4–3 og 11–9  
Som utgangspunkt skal samla analyse for risiko- og sårbarheit for Meland kommune 2013 (KOMROS) leggjast til grunn for arbeid/ tiltak i kommunen. Tema frå KOMROS skal vurderast og takast med i ROS-analyse for planarbeid og tiltak. Vurdering av planlagde tiltak og beredskap skal sjåast i samanheng.
- 1.6 **Krav om byggjegranser, leikeareal, utnytting, funksjonskrav m.m. jf. pbl §§ 11–9, nr 5 og 11–11, nr 4**
- Statens vegvesen (SVV) sin Handbok 017 (veg og gateutforming) og gjeldande "Rammeplan for avkøyringar" skal leggjast til grunn for handsaming av søknadar om tiltak og utforming av arealplanar (område- og detaljplan)
  - Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (+2,5–3m)
  - Dersom ikkje anna er gjeve i arealplan eller godkjend reguleringsplan gjeld ei generell bygggrense mot sjø på 100m og mot vatn og vassdrag på 30/50m, jf. pbl § 1–8. Sjå elles pkt. 1.6.1 og 1.6.2
  - Viser til 3.5 tabell 9 bygggrense mot sjø i gjeldene reguleringsplaner, er vist i plankartet
- 1.6.1 Følgjande byggjegranser, jf. pbl §§ 11–9, nr 5 og 11–11 nr 4, gjeld **mot sjø for areal** lagt ut til føremål:
- Næring = 0m
  - Fritidsbustad = 25m
  - Hamn/kai = 0m
  - LNF-spreidd busetnad (bustad, fritidsbustad, næring) = 10m
  - Naust (framtidig og eksisterande) og småbåthamn = 0m
  - Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur med underføremål = 0m
  - LNF-område der omsyn til naudsynte tiltak for landbruksdrift vektleggjast = 0m
- 1.6.2 Følgjande byggjegranser, jf. pbl §§ 11–9, nr 5 og 11–11, nr 4, gjeld **mot vatn og vassdrag** for areal lagt ut til føremål:
- Bygningar og anlegg med underformål = 50m
  - LNF-spreidd med busetnad (bustad, fritidsbustad, næring) = 50m
  - Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur med underføremål = 0m
  - LNF-område der omsyn til naudsynte tiltak for landbruksdrift vektleggjast = 0m
- 1.6.3 På uregulert bygd bustadeigedom og i områder lagt ut til spreidd busetnad gjeld ikkje byggjegranser **mot sjø, vatn og vassdrag** for følgjande tiltak. Tiltak kan likevel ikkje plasserast nærare enn eksisterande bygningar (bygg/veggliv):
- Tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på inntil 50m<sup>2</sup> til eksisterande bustad
  - Garasje med bruksareal (BRA) på inntil 50m<sup>2</sup> eller tilbygg til eksisterande garasje, men der samla bruksareal (BRA) = 50m<sup>2</sup>
  - Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15m<sup>2</sup>
  - Fasadeendring på eksisterande bygningar eller riving
  - Tiltak innomhus som ikkje fører med seg bruksendring, tilrettelegging for endra bruk eller auka tal på einingar



- 1.6.4 På uregulert bygd fritidseigedom gjeld ikkje byggjegranser **mot sjø, vatn og vassdrag** for følgjande tiltak. Tiltak kan likevel ikkje plasserast nærare enn eksisterande bygningar (bygg/veggliv):
- Tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på inntil 30m<sup>2</sup> til eksisterande fritidsbustad
  - Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15m<sup>2</sup>
  - Fasadeendring på eksisterande bygningar eller riving
  - Tiltak innomhus som ikkje fører med seg bruksendring, tilrettelegging for endra bruk eller auka tal på einingar
- 1.6.5 For nemnde områder gjeld særskilt i høve til byggegrenser mot sjø:
- Frå Litlebergen til Frekhaug går byggegrense mot sjø i hovudveg, FV564 og FV 245, utanom naustområde NA\_32 på Fosse.
  - Fløksand: Grense inst i vågen går i vegen, FV 564 og Beitingsvegen.
  - I Beitingen hyttefelt gjeld grense som på uregulert bygd bustadeigedom, pkt. 1.6.3
  - Vikebø–Rossland–Skintveit: For alle bustadområder mellom Rylandsvassdraget og Eldsfjellet går byggegrense mot sjø i arealføremålet.
  - Io: Grense går i sjø for eksisterande anlegg på Iden marina
  - Ypsøy: grense går i arealføremålet for areal til fritidsbustad, naust og LNF–spreidd busetnad.
  - I Sætrevågen går byggjegransa i veg fram til område for naust/næring der det går i arealføremålet.
  - På Skjelanger går grensa i vegen på oppsida av strandenga, definert ved to av teigane på 55/16 og 55/7.
  - Ved areal for fritidsbustad på Landsvik og Revskard er grensa 10m.
  - Flatøy: byggegrenser går i grense for arealføremål for L\_1, BE\_1 og N\_2.
- 1.6.6 Kulturminne og kulturmiljø
- Tiltak nærare enn 100m frå freda kulturminne skal leggjast fram for kulturminnemynde for handsaming etter lov om kulturminne før igangsetting av tiltak. Tiltak i kulturmiljø, nærare enn 100m frå verna kulturminne eller verneverdige nyare tids kulturminne og kulturmiljø skal leggjast fram for kommunal avdeling med ansvar for kulturminnevern for uttale

1.6.7 Tab.4 – Krav til parkering, jf. pbl § 11–9, nr 5

Føresegn om parkering		Minstekrav til parkeringstal pr. eining i høve til føremål (bil og sykkel)		Maksimalkrav <sup>3</sup> til parkeringstal pr. eining i høve til føremål (berre bil)
Føremål / verksemd	Eining	Sykkel	Bil	Bil
Rekkjehus / bustad med ≤ 4 einingar	Eining	0	2	2
Rekkjehus / bustad med ≥ 5 einingar	Eining	0,5	1,5 <sup>1</sup>	2
Fritidsbustad	Brukseining	0	1	2
Naust med eiga gnr./bnr./snr.	Brukseining	0	1	1
Lager	250m <sup>2</sup> (BRA)	0	1	1
Forretning	40m <sup>2</sup> (BRA)	0,2	1 <sup>1</sup>	1,5
Småbåtanlegg med ≤ 20 plassar	3 båtplassar	0	1	3
Småbåtanlegg med ≥ 20 plassar	3 båtplassar	0,3	1 <sup>1</sup>	3
Helseinstitusjon	Årsverk	0,2	0,5 <sup>1</sup>	1
Skule og barnehage	tilsett	0,2	0,6 <sup>1</sup>	1
	Born < 8 år	0	0,2 <sup>1</sup>	0,5
	Born > 8 år	0,2	0	0
Fotballbane	Bane	25	25 <sup>1+2</sup>	25
Idretts- og symjehall	Hall	60	60 <sup>1+2</sup>	80
Hotell / overnatting	Gjesterom	0,5	0,6 <sup>1</sup>	1
Treningscenter	50m <sup>2</sup> (BRA)	0,5	1 <sup>1</sup>	1
Kontor	50m <sup>2</sup> (BRA)	0,5	1 <sup>1</sup>	1
Industri / verkstad	100m <sup>2</sup>	0	1 <sup>2</sup>	1,5

<sup>1</sup> Av talet plassar skal min. 5% vere utforma og reservert rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein tilpassa trase.

<sup>2</sup> For større idretts- og fleirbruksanlegg eller industri- og næringsetableringar kan det som alternativ utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer fullnøyande løysingar for ulike brukar med ulike behov.

<sup>3</sup> Maksimalkrav til parkeringstal gjeld ved utarbeiding av reguleringsplan.

1.6.8 Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen grunn, jf. pbl § 11–9 nr 5.

1.6.9 Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillе dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar, jf. pbl § 11–9 nr 5.

1.6.10 Tab.5 – Krav til leike og opphalds areal ute, jf. pbl § 11–9, nr 5

	Sandleikeplass	Næroleikeplass	Større leikeområde
<b>Bustadeiningar pr. leikeplass</b>	• Inntil 5/10/15/20	• Inntil 50/100/150	• Inntil 100/200/300/400/500
<b>Storleik (min)</b>	• 250m <sup>2</sup>	• 1500m <sup>2</sup> • 2 x 750m <sup>2</sup> • 3 x 500m <sup>2</sup>	• 5000m <sup>2</sup> • 2 x 2500m <sup>2</sup>
<b>Utstyr</b>	• Sandkasse • Leikereiskap • Bord/benk	• Leikereiskap • Vegetasjon • Naturterreng • Sand/asfalt • Bord/benker	• Vegetasjon • Naturterreng • Gress/grus • Asfalt • Mål
<b>Aktivitet</b>	• Småbarnsleik	• Balleik • Sykling • Aking • Byggeleik	• Balleik • Sykling • Aking • Byggeleik
<b>Plassering</b>	• Max 50m frå bustadeining • Augekontakt med bustadeinig • Skjerma frå køyreveg • Meste av arealet er flatt • Min 50% sol ved jamdøgn kl. 15	• Max 150m frå bustadeining • Trafikktrygg tilkomst • Skjerming mot trafikk og bustad • Min. 50% flatt • Min. 50% sol ved jamdøgn kl. 15	• Max 500m frå bustadeining • Trafikktrygg tilkomst • Skjerma mot trafikk • God avstand frå bustadar • Min. 50% flatt • Min. 50% sol ved jamdøgn kl. 15
<b>Dekke</b>	• Toppdekke 0–5mm banedekke • 10cm tykkelse på grov grus 0–16 T1	• Toppdekke 0–5mm banedekke • 10cm tykkelse på grov grus 0–16 T1	• Toppdekke 0–5mm bane-dekke • 10cm tykkelse på grov grus 0–16 T1
<b>Gjerde</b>	• Flettverksgjerde • Maske 5x5cm • Sintret plast • T50 stolper vert styrkt med rør oppe og nede • Høgde 113cm	• Inngjerding vurderast • Høgde etter vurdering/behov • Same kvalitet som sandleikeplass	• Inngjerding vurderast • Høgde etter vurdering/behov • Same kvalitet som sandleikeplass
<b>Port</b>	• Port med barnehagelås	• Etter vurdering	• Etter vurdering

1.6.11 Areal for opphald ute (MUA), jf. pbl § 11–9, nr 5 og 8

**Arealkrav**

- I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av MUA = 200 m<sup>2</sup> pr. hovudbustadeining
- Når det samla vert bygd fleire enn 4 hovudbustadeiningar, skal i tillegg min. 25 m<sup>2</sup> pr. hovudbustadeining setjast av til felles leik
- I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av MUA = 50 m<sup>2</sup> pr. hovudbustadeining og i tillegg min. 50 m<sup>2</sup> pr. hovudbustadeining for felles leik
- For kvar 10. hovudbustadeining skal det i alle bustadområde i tillegg setjast av eit areal på 250 m<sup>2</sup> til områdeleikeplass, som skal leggjast til rette med ballbane eller liknande, og ikkje vere lenger unna nokon av bustadene enn 200m
- Ved etablering av sekundærbustad (SEK) vert det eit tillegg i MUA = BRA (SEK)

### Kvalitetskrav

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

#### 1.6.12 Tilhøve mellom busetnad og tomt

- **Einebustad** er ein bustadeining (primær) + eventuell sekundærhusvære på inntil 70m<sup>2</sup>. Tilhøvet mellom primær- og sekundæreining kan vere inntil 3:1. Tomannsbustad treng ikkje vere to like store bustadeiningar, jf. pbl 11–9, nr 5
- **Minste tomteareal** for einebustader er 650 m<sup>2</sup> og for tomannsbustader 1000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> per bustadeining). For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesimshøgde er 8,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng, jf. pbl 11–9, nr 5
- I område der eine- og tomannsbustader dominerer, skal det som hovudregel ikkje byggast hus med fleire enn to bustadeiningar, jf. pbl 11–9, nr 5
- **Bygd areal (BYA)** skal ikkje overstige 30 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje, jf. pbl 11–9, nr 5
- **Fritidsbustader** skal ha ein maksimal storleik på 120 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar og bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Største gesimshøgde er 6,0m og største mønehøgde er 8,0m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng, jf. pbl 11–9, nr 5
- **Næringsverksemd/bygningar**  
Bygningar for næring, erverv og produksjon vert normalt handsama gjennom utarbeiding av reguleringsplan. Utan reguleringsplan kan bygningar til dette føremålet reisast med ei maksimal høgde på inntil 12m, i tillegg kjem høgde for teknisk installasjon (heis, ventilasjon o.l.). Maksimal grunnflate kan vere inntil 1000m<sup>2</sup>
- **Naust** skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m<sup>2</sup>, og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda kan vere inntil 5,0m målt frå gjennomsnittlig planert terreng. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Tilhøvet mellom høgde og breidde kan maksimalt vere 1:1, jf. pbl § 11–9 nr. 5
- Etter søknad skal det vere høve til å leggje ut flytebyggje i tilknytning til naust eller kai

## **1.7 Krav om miljøkvalitet, estetikk, landskap m.m., jf. pbl §§ 11–9, nr 6**

- Areal med registrerte verdi for biologisk mangfald, områder med utheva/særlig landskapsverdi og områder som på annen måte inngår i grønstrukturen skal takast vare på. Prinsippa i Naturmangfaldlova (§§ 8–12) skal leggast til grunn for forvaltninga.
- Plassering av mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg er ikkje tillate. Forbodet gjeld ikkje mellombelse tiltak for landbruk eller friluftsliv

1.7.1 I heile kommunen gjeld at skilt, reklamearrangement og liknande berre kan førast opp etter samtykke frå kommunen. Ved handsaming i kommunen gjeld §§ 20–1 og 20–2 tilsvarande. Samtykke kan berre gjevast inntil vidare eller for eit avgrensa tidsrom. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal skilt og reklame avklarast, jf. pbl § 11–9 nr. 5 og 8

1.7.2 Måla om universell utforming skal leggast til grunn for utforminga av og innhaldet i reguleringsplanar slik det går fram av planskildringa (pkt. 3.1). Fellesareal og offentleg areal, under dette gangveg og fortau, skal ha universell utforming, jf. pbl § 11–9 nr. 5 og nr.8

1.7.3 Næringsbygg skal etablerast slik at dei gjev ein støyskjermende effekt mot tilgrensande bygningar. Verksemder skal lokalisert slik at dei tek i vare grenseverdiane for støy i retningsliner T–1442. Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak, jf. pbl § 11–9 nr. 6.

Verksemder som handterer potensielt skadelege stoff for menneske og natur eller på annan måte kan representere ein risiko for omgjevnadane, skal lokaliserast vekk frå grenseområda til etablert eller planlagde bustadområde eller anna følsam bruk, jf. pbl § 11–9 nr. 6.

I næringsområda skal det setjast av areal til ein skjerm av vegetasjon (buffer) mot område med til dømes landbruk, bygningar og innsyn frå turområde. Internt i næringsområda skal det også setjast av ein grønstruktur som viser noko av dei opphavlege terrengformasjonane. Grønstruktur og skjerming mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan og vere min. 5% av tomtearealet, jf. pbl § 11–9 nr. 6 og nr. 8.

Nye verksemder skal plasserast slik at dei ikkje vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande bygningar eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet, jf. pbl § 11–9 nr. 6

1.7.4 Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstveggar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Det skal setjast av areal som sikrar passasje for allmenta i naustområda, jf. pbl § 11–9 nr. 6 og 8.

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

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

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

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

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

1.9.2 Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det:

- fastsetjast utbyggingsrekkefølje ved regulering av områda for å sikre ei god utnytting. Kartlagd naturmangfald skal leggjast til grunn for utforminga av reguleringsplanen.
- utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lavt energiforbruk, jf. pbl § 11–9 nr. 8

## 2 BYGG OG ANLEGG, JF. PBL § 11–7 NR. 1

### 2.1 Generelt for område lagt ut til bygningar og anlegg

2.1.1 I eksisterande område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast løyve til nye tiltak utan regulering, dersom nye tiltak kan nytta seg av eksisterande infrastruktur. Nye tiltak skal tilpassast eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum og grad av utnytting, og skal knyte seg til eksisterande tekniske anlegg, jf. pbl § 11–10.nr 1

Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opptil 200 m<sup>2</sup> etter pbl § 20–1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering, jf. pbl § 11–10 nr. 1.

#### 2.1.2 Utbyggingstakt

Det skal opnast for å byggje 150 nye bustader i året i planperioden.

#### 2.1.3 Område med særskilt rekkjefølgje (bustad)

- Det skal byggjast nytt kryss ved Krossnessundbrua, før nye bygningar og anlegg kan takast i bruk, jf. pbl § 11–9 nr. 4 for området Fosse–Håtuft– Ådland.
- For området Fosse – Håtuft – Ådland kan ikkje nye bygg og anlegg takast i bruk før det er gjennomført trafikksikringstiltak langs FV 245.
- Midtmarka (BE–1), plassering av planfritt kryss må avklarast før utbygging.

#### 2.1.4 Sentrumsføremål

- I senterområde kan det etablerast kombinerte bygg for kontor/forretning/bustad. Ålment tilgjenge skal ha fortrinnsrett på gatenivå og skal vere planlagt i tråd med krav til universell utforming, jf. pbl § 11–9 nr. 5
- Det skal dokumenterast tilfredstillande forhold til varelevering og tilkomst for renovasjon, jf. pbl § 11–9 nr. 3

#### 2.1.5 Råstoffutvinning

- For område avsett til råstoffutvinning/masseuttak/massedeponi eller vesentleg utviding av eksisterande uttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som er nemnt i pbl kap. 20 eller gjennomførast deling til slike føremål før området går inn i ein reguleringsplan
- Reguleringsplan skal innehalde krav om driftsplan. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis området skal sjå ut etter ferdig uttak. Område med lausmassar skal i størst mogeleg grad førast tilbake til opphavleg bruk, jf. pbl § 11–9 nr. 1 og nr 8

#### 2.1.6 Næringsområder

I næringsområda Mjåtveit (N\_3 og N\_4), Fløksand (N\_10) og Flatøy (N\_1) skal det ikkje etablerast industriverksemder og detaljhandel. I næringsområde Landsvik ( N\_13 og N\_14) skal det ikkje etablerast industriverksemder.

### 2.1.7 Naust

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

Tab. 6 Rom for nye naust i planperioden

Område ID	Områdenamn	Einingar
NA_1	Flatøy	1
NA_2	Flatøy	2
NA_3	Flatøy	3
NA_4	Mjåtveit	0
NA_5	Fløksand	0
NA_6	Fløksand	3
NA_7	Eikeland	0
NA_8	Io	3
NA_9	Io	0
NA_10	Ryland	0
NA_11	Vikebø	3
NA_12	Skurtveit	0
NA_13	Skjelanger	0
NA_14	Husebø	3
NA_15	Husebø	3
NA_16	Bratshaug	3
NA_17	Kårbø	0

NA_18	Landsvik	2
NA_19	Landsvik	0
NA_20	Ådland	3
NA_21	Revskard	3
NA_22	Sundet	4
NA_23	Dalstø	2
NA_24	Ypsøy	2
NA_25	Skurtveit	2
NA_26	Sætre	4
NA_27	Sætre	0
NA_28	Skjelanger	2
NA_29	Husebø	5
NA_30	Espetveit	4
NA_31	Sundet	0
NA_32	Fosse	4
<b>Totalt antal nye einingar</b>		<b>61</b>

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

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

2.2.2 Mottak av matjord for jordforbetring og varetaking av kvalitetane for fulldyrka og overflatedyrka jord høyrer inn under LNF omgrepet. Dette gjeld og opplag av jord som er lagra med tanke på seinare og gradvis forbetring av jordbruksareala på den einskilde eigedom. Tiltaka krev søknad om løyve, jf. §§ 1-6, 11-11 nr 1 og 11-11 nr 4

2.2.3 Spreidd busetnad/bebyggelse (bustad, næringsbygg, fritidsbusetnad)

Føremålet gjeld spreidd busetnad (SB) med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering m.m., jf. pbl § 11-7 nr. 5 b). Område for spreidd busetnad kan i planperioden byggjast ut med det tal som er nemnd i tab.7 (bustad) og 8 (næring), jf. pbl § 11-11 nr. 2.

I områder merka SE (spreidd eksisterande) er det ikkje opna for etablering av nye einingar i planperioden. Forbodet mot etablering av nye einingar er ikkje til hinder for tiltak på eigedom med eksisterande bygningar.



Følgjande tiltak i område med kategori spreidd kan gjerast:

- Tiltak etter pbl § 20-1, 1.ledd, bokstav. c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innfor føresegnene i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4
- Påbygg kor samla bruksareal (BRA) er inntil 100m<sup>2</sup>

Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet, jf. pbl § 11-11 nr 1

### 2.2.3.1 Spreidd bustad

Tab.7 Rom for nye einingar i område for spreidd bustad

Område ID	Områdenamn	Einingar
SB_1	Sagstad	5
SB_2	Hopland	4
SB_3	Erstad	4
SB_4	Brakstad	3
SB_5	Hestdal	2
SB_6	Gausdal	2
SB_7	Revskard	4
SB_8	Åsebø	4
SB_9	Vikebø	10
SB_10	Fløksand	4
SB_11	Io	6
SB_12	Kårbø	4

SB_13	Husebø	3
SB_14	Espetveit	3
SB_15	Io	1
SB_16	Skurtveit	2
SB_17	Håtuft	5
SB_18	Hestnes	4
SB_19	Refsgar	2
SB_20	Refsgar	2
SB_21	Landsvik	4
SB_22	Husebø	4
SB_23	Skjelanger	4
<b>Totalt antall einingar</b>		<b>86</b>

Situasjonsplan skal utarbeidast før utbygging av tiltak i områda kan godkjennast. Planen skal syne plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyising, materialbruk, høgder på terreng og bygg, murar og grøntanlegg samt leidningstrasear. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform samt tilpassing til terreng og omgjevnader, jf. pbl § 11-9 nr 5 og 11-9 nr 6.

På eksisterande bustadeigedomar kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a) når samla utbygging er innfor dei grensene som er fastsett ovanfor, jf. pbl § 11-11 nr. 2.

### 2.2.3.2 Spreidd næring

Føremålet gjeld spreidd næringsbygging med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar og parkering, jf. § 11-7 nr 5 b). Område for spreidd næring kan i planperioden nyttast til dei føremåla som går fram av tab. 8.

Tab.8 Område for spreidd næring:

Område	Areal i daa	Føremål
SN_1 Hopland	13	Familiebarnehage, kurslokale, utleige
SN_2 Tveit	5	Produksjonslokale gardsmat, gardsbutikk/kafé, kurslokale, gardsturisme, 2 utleigehusvære knytt til: Inn på Tunet, kurs, avløyser, anna utleige.
SN_3 Bjørndal	4	Område for sagbruk, lagerplass/lagerbygg
SN_4 Håtuft	2	Smådyrkrematorium og minnelund
SN_5 Gripen	9	Næringsbygg knytt til Inn på tunet, gardsturisme, verkstad, kurslokale
SN_6 Ypsøy	3	Servering, mat foredling, kurs, gardsturisme, overnatting
SN_7 Ypsøy	1	Saltebu, lager, gjestemottak, kai/brygge, småbåthamn
SN_8 Rosslund	4	Gardsturisme, driftsbygning, overnatting/utleigehusvære
SN_9 Kårbø	32	Gardsturisme, servering, gardsmatproduksjon, bygdemuseum, utleigehusvære med parkering, fruktlager, hestesenter, stallanlegg, luftegard, smie.
<b>Totalt nytt areal</b>	<b>73</b>	

### 2.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, pbl § 11-7 nr. 6

Areal avsett til hovudføremålet kan utnyttast i samsvar med de aktuelle underføremåla med unnatak av akvakultur og småbåthamn, §§ 11-7, 3.ledd, 11-9 og 11-11.

For dei nemnde vassdraga gjeld særskilt:

- **Rydlandsvassdraget H190\_1**  
Vassdraget er verna og det er gjeve eiga føresegn om forvaltning av vassressursen.
- **Mjåtveitelva H560\_1**  
Mjåtveitelva, frå Dalevatnet til utløpet i Elvavika, er vist dels som landbruks-, natur- og friluftsområde og dels som grønstruktur med ei 50 m brei omsynssone naturmiljø H 560\_1. Mjåtveitelva har eit lokalt, regionalt og nasjonalt viktig naturmangfald (musling særskilt). Vassdraget skal skjermast mot inngrep i ei 30 meter brei sone, rekna 15 m frå midten av elva. I minst 50m på kvar side er tiltak berre tillate når det gjeld i tilknytning til stadbunden næring/landbruk, og då berre når tiltaket ikkje vil øydelegge føremålet med etablering av arealføremålet/omsynssona. Det kan leggest til rette for ferdsel. Tiltaka må vere tilpassast elva og føremålet med vernet. Tilrettelegging for ferdsel skal skje med tilrettelegginga med minimale terrenginngrep

## 3 SONE MED AREALOMSYN

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

#### 3.1.1 Sikringssone (H100)

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

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

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

*H190\_1 Rylandsvassdraget* – verneplan for Rylandsvassdraget

*H190\_2 Heggerneset* – forbodssone Forsvaret

#### 3.1.2 Støysone (H200)

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

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

I raud sone er det ikkje tillate å føre opp av nye bygg som skal nyttas til føremål som er vare for støy. Tiltak på eksisterande bygningar kan gjerast, men auke i bruks- eller bustadeiningar vert ikkje tillate.

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

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

#### 3.1.3 Faresone (H300)

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

Denne markerer faresona både for potensielt utløysingsområde og utlaupsområde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl §§ 20–1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20–2 bokstav b og c, skal det gjerast ei vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatta både potensielt utløysingsområde og utlaupsområde og om naudsynt skal det nyttast geologisk kompetanse. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg sikkerheit mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak.

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

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

##### **Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)**

Sona markerer faresona langs høgspenteleidningar og andre anlegg i transmisjonsnett.

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

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

#### **Omsyn friluftsliv (H530)**

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

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

*H530\_2 Håøya*

#### **Omsyn naturmiljø (H560)**

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

#### *Særlig verdifulle naturtypar*

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

*H560\_1 Mjåtveitelva* – Omsynet gjeld heile vassdraget frå Dalevatnet til utløpet. Vassdrag med tilhøyrande lokal, regionalt og nasjonalt (musling) naturmangfald, skal skjermast mot inngrep i ei 15m brei sone til kvar side av elva. I minst 50m på kvar side er tiltak berre tillate når det gjeld i tilknytning til stadbunden næring/landbruk, og då berre når tiltaket ikkje vil øydelegge føremålet med etablering av arealføremålet/omsynssona. Det kan leggest til rette for ferdsel. Tiltaka må vere tilpassast elva og føremålet med vernet. Tilrettelegging for ferdsel skal skje med tilrettelegginga med minimale terrenginngrep

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

#### **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 godkjennast innafor sona utan særskilt handsaming.

*Følgjande retningsliner gjeld for områder lista opp under:*

- Eksisterande verneverdige kulturminne og kulturmiljø skal takast vare på og ikkje rivast
- Ved utarbeiding av reguleringsplan eller søknad om løyve etter pbl §§20 1,20–2,20–3 og 20–4 i områder og kulturmiljø skal tiltaket skje på vernet sine premisser og innanfor kulturminne/miljøet si tålegrense for endring. Det gjeld særleg tilpassing til bygningane si plassering i tun eller tereng, utforming, hovudkonstruksjoner, takform, fasadermaterialbruk og fargebruk
- Ved søknad om løyve til tiltak kan kommunen vurdere å gje midlertidig forbod om tiltak
- Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein arkitektonisk, kulturhistorisk og estetisk omtale som viser korleis tiltaket tek omsyn seg til verneføremålet.

*H570\_1 Mjåtveitstø*

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

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

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

Sona viser som bandlagte område.

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

*H720\_1 Herdla fuglereservat*

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

*H740\_1 Io friluftsområde* – friluftsløva

*H740\_2 Lunden friluftsområde* – friluftsløva

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

*H810\_1 Midtmarka* – Det ligg føre eit godkjent planprogram for Midtmarka. Det skal utarbeidast ein ny heilskapleg plan over området.

*H810\_2 Flatøy* – Gjennom planprosessen vart det av dekkja behov for områderegulering på Flatøy i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd. Dette er lagt inn som omsynssone i plankartet.

*H810\_3 Skjelanger* – Området er i dag bandlagt som militært område. Skifte har overteke eigedomen og har signalisert til kommunen at den bør få endra arealstatus. Området er no endra til LNF. Meland kommune bør planlegge området under eitt. Dette er lagt inn som omsynssone i plankartet

*H810\_4 Rydland* – Det bør og utarbeidast ein områdeplan på Ryland, der vi har lagt ut større areal til bustader og utviding av idrettsanlegg. Her det utfordringar i høve infrastruktur som må løysast i fellesskap. Dette er lagt inn som omsynssone i plankartet.

*H810\_5 Langeland* – Det skal utarbeidast ein områdeplan på Langeland.

### 3.5 Sone for vidareføring av reguleringsplan (H910)

Denne sona er nytta på alle gjeldane reguleringsplanar som skal gjelde føre kommuneplanen. I kartet er desse planane merka med åttesifra PlanID, PlanID er vist i kartet utan kommunenr. (1256). Reguleringsplanar med endringar eller som utgår i si heilheit er lista i tab. 1 og tab. 2

Tab. 9 Gjeldande reguleringsplanar

PlanID	Plannamn
125620120001	Detaljregulering Mjåtveit Næringspark
125620110007	E39 Flatøy – Midtdelar
125620110004	Detaljregulering for del av Holme – Walde
125620110003	Detaljregulering for Elvaåsen
125620100004	Områderegulering for Frekhaug senter
125620090002	Reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit – Dalstø
125620090001	Busetnadsplan for Nausthaugen
125620080002	Reguleringsplan for Solhaug, gnr. 18 bnr. 14 mfl.
125620080001	Reguleringsplan for Badevika –Utviding av friområde – Gnr. 23, bnr. 12, 183 og del av bnr. 1
125620070007	Utviding av reguleringsplan for Moldekleiv
125620070004	Reguleringsplan Fv245 frå Hatleberget til Skarpeneset
125620070002	Reguleringsplan for Midtsundet bustadfelt
125620070001	Reguleringsplan for Løypetona bustadområde
125620060007	Reguleringsplan for Tua
125620060006	Reguleringsplan for Rossland motorcrossanlegg
125620060005	Reguleringsplan for Sundet (Nordsundet)
125620060004	Reguleringsplan for Litlebergen
125620060002	Reguleringsplan for Mjåtveitmarka
125620050316	Reguleringsplan for Hjertås nord
125620050004	Reguleringsplan for Grasdal–Moldekleiv
125620050003	Reguleringsplan for Holme
125620040513	Reguleringsplan for Markavegen

125620031126	Reguleringsplan for Langeland
125620031030	Reguleringsplan for Leirdalen
125620031029	Reguleringsplan for Holmemarka aust
125620021218	Reguleringsplan for Naustvika på Landsvik
125620020904	Reguleringsplan for Mjåtveit Barnehage
125620010502	Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane
125620010328	Reguleringsplan for RV564 Dalstø - Mjåtveit
125620010117	Reguleringsplan for trafikkområde - Vegkryss Rv.564 - Fv.244, Del av Frekhaug senter
125620000301	Reguleringsplan for Fossemyra idrettsanlegg
125620000127	Reguleringsplan for Dalemarka bustadområde
125620000126	Reguleringsplan for søre del av Hjertås Industriområde gnr. 9 bnr. 156
125619990818	Busetnadsplan for Beitingen bustadfelt
125619990318	Endring av reguleringsplan for Frekhaug senter nord - felt B2
125619990317	Reguleringsplan for Frekhaug senter nord
125619990004	Busetnadsplan for område KB11 i reguleringsplan for Nordgarden
125619981214	Reguleringsplan for Beitingen bustadfelt
125619971016	Busetnadsplan for Flatøy sør/aust
125619971015	Reguleringsplan for Flatøy sør/aust
125619970924	Tomtedelingsplan for Sætre bustadområde, del av 54/3, 57/4 og 7
125619961113	Reguleringsplan for Nordgarden - Frekhaug
125619960529	Reguleringsplan for del av Leirvik gard
125619960001	Kommunedelplan for Leirvik Gard - Golfbane
125619951011	Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest
125619940907	Reguleringsplan for delar av Holme - Holmeknappen
125619930624	Reguleringsplan for Frekhaug aust
125619920205	Reguleringsplan for Meland Kyrkje
125619890002	Reguleringsplan for flytebru med vegnett, Flatøy
125619890001	Reguleringsplan for Flatøy Vest
125619881026	Utviding av Orrhøyen
125619880003	Reguleringsendring for del av Moldekleivmarka utbyggingsområde
125619870909	Reguleringsplan for hyttefelt på Skarpenes
125619860611	Reguleringsplan for Fløksand friluftsområde
125619850923	Reguleringsplan for Holmemarka
125619790703	Reguleringsplan for Frekhaug senter/Grønland
125619780310	Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit - Frekhaugmarka
125619780207	Reguleringsplan for skytebanen på Espetveit
125619780001	Reguleringsplan for Moldekleiv

Ajourført 15.4.2014

## 4 VEDLEGG

### 4.1 Temakart

Sjå eige vedlegg for kart. Det er utarbeida egne kart for følgjande tema:

#### **Natur**

Artsførekomstar, Naturtypar, Inngrepsfrie naturområder, Naturvernområder, Verna vassdrag, Kystlynghei

#### **Kultur**

Kulturminner, Sefrak

#### **Landbruk**

Kjerneområde jordbruk og kulturlandskap, Økonomisk drivverdig skog

#### **Friluftsliv**

Barnetråkk, Regionale friluftsområder, Statlege og kommunale friluftsområder, Turkart

#### **Landskap**

Landskapsanalyse, Funksjonell strandsone, Aktsemdkart steinsprang

#### **Kystdata**

Farleier, Kaste- og låssetjingsplass, Fiskeplasser, Gyteområder og akvakultur

#### **Andre**

Støysonekart