



LINDÅS KOMMUNE

# Arealdelen av kommuneplanen 2011–2023

## *Føresegner og retningslinjer*

Vedteke av kommunestyret 22.9.2011 sak 100/11



DER DRAUMAR BLIR  
RØYNDOM

## VERKNADER AV PLANEN

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

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 1:50 000, datert 22.9.2011.
- Føresegner og retningslinjer, datert 22.9.2011.

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.

Retningslinjene til kvart føremål følgjer fortløpande etter føresegnene. 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 plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd. Dette vil sei at arealdelen av kommuneplanen ved motstrid gjeld framfor tidlegare vedtekne planar, så lenge det ikkje går eksplisitt fram av desse føresegnene at den eldre planen framleis skal gjelde.

## 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 for samfunnsutviklinga. I tillegg til å ha ein arealplan for heile kommunen, kan kommunen utarbeide kommunedelplanar for delområde.

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

**Konsekvensutgreiing** skal gje ei særskild vurdering og skildring av verknadene planen har for miljø og samfunn.

**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.

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

**Den funksjonelle strandsona** er landområde som står i direkte samspel med sjøen når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er kommunen si vurdering av kva som er den mest verdifulle strandsona og grenselina er nytta som avgrensing for framtidige byggeområde og spreidd utbygging i LNF-område.

**Einebustad, tomannsbustad** og andre bustadtypar vert definert som i rettleiaren "grad av utnytting" frå Miljøverndepartementet (T-1459).

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

**Naust** er eit uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og anna. Naust skal ikkje vere innreia eller brukt til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

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

**MUA** er minste uteopphaldsareal. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den einskilde bueining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike- og friområde. Det vert vist rettleiaren "grad av utnytting" frå Miljøverndepartementet (T-1459).

**BYA** er det same som bygd areal, og er det arealet som bygningen opptar av terrenget. I bygd areal medrekna også overbygd areal, utkraga bygningsdelar samt konstruksjonar og bygningsdelar som stikk meir enn 1 m ut forbi veggliiv. BYA som definert i rettleiaren "grad av utnytting" frå Miljøverndepartementet (T-1459) vert lagt til grunn.

**BRA** er det same som bruksareal, og gir oversikt over det samla arealet for alle plan i ein bygning. Bruksareal for ein tomt inkluderer også ope, overbygd areal og parkering. Det vert vist rettleiaren "grad av utnytting" frå Miljøverndepartementet (T-1459).

**Leikeareal** er areal som er sett av til leik og skal opparbeidast til leik for dei minste borna, til dømes med fallunderlag og leikeapparat.

**Områdeleikeplass** er leikeareal for eit større område som skal tilretteleggast for bruk av born i alle aldrar. Skal opparbeidast med til dømes ballbane, sykkelbane eller liknande.

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

**Næringsområde** er område som skal nyttast til føremål som industri, handverk- og lagerverksemd, kontor og hotell. Næringsverksemd som er nemnd som eige føremål i lova kjem ikkje under næringsområde (t.d. kjøpesenter, forretning, tenesteyting).

**Kjøpesenter** er detaljhandel i bygningsmessige einingar og bygningskompleks som vert etablert, drive eller framstår som ei eining, samt utsal som krev kunde- og medlemskort for å få tilgang. Daglegvareforretningar er å oppfatte som kjøpesenter i denne samanhengen. Det same er varehus som

omset ei eller fleire varegrupper. Som kjøpesenter vert også rekna handelsverksemd lokalisert i fleire einingar innafor eit område, som til dømes ein handelspark.

**Fritids- og turistføremål** er bygningar og anlegg nytta til kommersiell turistverksemd, og omfattar blant anna utleiehytter, fornøysespark, campingplass og leirplass.

**Vassdrag** er vatn, elvar og bekkar som har årsikker vassføring. Årsikker vassføring vil sei at vassdraget ved middeltemperatur over frysepunktet ikkje tørkar ut av naturlege årsaker oftare enn kvart tiande år i gjennomsnitt.

**Dyrka jord** er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og gjødsla beite (jf. rundskriv M-412003 frå LMD). Ved vurdering av om eit areal er dyrka eller dyrkbart, bør ein legge definisjonane som vert brukt i samband med økonomisk kartverk til grunn:

*Fulldyrka jord:* Areal som er dyrka til vanleg pløyedjupn, og som kan nyttast til årsvekstar eller til eng som kan fornyast ved pløying.

*Overflatedyrka jord:* Areal som er rydda og jamna i overflata, slik at maskinell hausting er mogleg.

*Gjødsla beite:* Areal som årleg vert gjødsla og brukt som beite, men som ikkje kan haustast maskinelt.

*Dyrkbar jord:* Jord som kan fulldyrkast til lettbrukt eller mindre lettbrukt jord. For at areal skal kunna klassifiserast som dyrkbar jord må det kunna gje rimeleg og sikker grasavling.

## **Anna lovverk som vedkjem planlegginga**

### **Kulturminnelova**

Undersøkingssplikta etter § 9 i kulturminnelova skal oppfyllest i alle byggeområde, også i sjøen. Ved søknad om småbåthamner 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 kommunen, jf. havnl. § 27, første ledd.

### **Jordlova**

Frådeling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova § 12, også i LNF-område der spreidde bustader, næringsbygningar, fritidsbustader og naust er tillate. Dersom bygningar, under dette bygningar knytt til landbruket, er foreslått plassert på dyrka mark, skal plasseringa handsamast som søknad om omdisponering etter jordlova § 9.

### **Minerallova**

Massetak i næringsområde fell inn under reglane i minerallova dersom massane skal seljast på den opne marknaden. Steinbrot, gruver og massetak med tilhøyrande knuseverk og sorteringsanlegg er unnateke frå byggjesakshandsaming (jf. byggjesaksforskrifta). Dette gjeld uttak som er i samsvar med gjeldande reguleringsplan og som er gjeve driftskonsesjon etter reglane i minerallova.



## 1 GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER, PBL § 11-9

- 1.1 Areal sett av til bygg og anlegg 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 enkelte føremål. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.
- 1.2 Følgjande byggeområde skal inngå i områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast:
- Ostereidet: Område T1, T3, B2 og B3.  
Lindås: Område B20, G2, G3, B21, A8, A7, G1 og T6.
- Områdereguleringa skal avklare og detaljere arealbruken innafor områda, avklare behov for parkering, vurdere behov for etablering og oppgradering av gang- og sykkelveg, setje av naudsynt areal for kollektivtransport, medverke til å finne felles løysingar for infrastruktur m.m. og skal danne grunnlag for vidare detaljregulering. Heimel: Pbl §§ 11-9 nr. 1.
- 1.3 Områda nemnt under skal inngå i felles reguleringsplan. Heimel: Pbl § 11-9 nr.1.
- |                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| Område S21, K5 og N9 (Feste) | Område S13, FB7 og FB8 (Myking) |
| Område S20 og AN12 (Nesse)   | Område S11 og S12 (Kløve)       |
| Område AN9 og S7 (Hindenes)  |                                 |
- 1.4 Utbyggingsavtalar skal utformast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar i Lindås kommune. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 2.
- 1.5 Nye byggverk i konsesjonsområde for fjernvarme skal knytast til fjernvarmeanlegget. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.
- 1.6 Byggjegrænse mot FV 57, FV 570 og FV 569 er 50 m frå vegmidte. Mot dei andre fylkesvegane i kommunen er byggjegrænse 15 m frå vegmidte. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.
- 1.7 Det er ikkje krav om vegtilkomst til hytter i kommunen. Det kan krevjast tilknytingsplikt til offentleg vatn og avlaup for hytter. Heimel: Pbl §§ 11-9 nr. 3 og 30-6.
- 1.8 Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 1.9 For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avlaup sjåast i samanheng 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. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 1.10 I byggeområde og område for spreidd utbygging, er det i plankartet sett ei byggjegrænse mot sjøen som erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter. Der det er fastsett byggjegrænse mot sjø over tidlegare regulerte område, gjeld denne framfor reguleringsplanen. Heimel: Pbl § 11-9, nr. 5, jf. § 1-8, 3. ledd.
- 1.11 Måla om universell utforming skal leggst til grunn for reguleringsplanar slik det går fram av retningslinene i samfunnsdelen av kommuneplanen. Fellesareal og offentleg areal, under dette gangveg/fortau, skal så langt som mogleg ha universell utforming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og nr. 8.

- 1.12 Det er ikkje tillate å etablere eller utvide kjøpesenter slik at det samla bruksarealet vert meir enn 3000 m<sup>2</sup>, unntatt i område sett av til byggeområde for sentrumsføremål. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 1.13 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. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og 8.
- 1.14 Ved regulering av områda nemnt under, skal det gjennomførast ei barnetrakkregistrering som grunnlag for vurdering av arealbruken. Areal av stor verdi for born og unge skal vernast om og setjast av til fellesareal i reguleringsplanen, eventuelt må det skaffast fullverdig erstatningsareal. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og 8.

*Område med krav til barnetrakkregistrering:*

- Område B20 (utviding av Kolåsfeltet)
- Område B21 (nedanfor Westland hotell)
- Område A7, G1, T6 (Lindås senter)
- Område T5 (Myking skule)
- Område T1 (Ostereidet skular)

- 1.15 Ved nye byggetiltak gjeld følgjande krav til personbilkparkering, heimla i pbl § 11-9 nr. 5:

<b>Tiltak</b>	<b>Minimumskrav</b>	<b>Maksimumskrav</b>
Hus med inntil 4 bueiningar	2 plassar per bueining	3 plassar per bueining
Hus med 5 eller fleire bueiningar:	1,5 plassar per bueining	2 plassar per bueining
Hybel/hybelhus*:	0,5 plassar per hybel	1 plass per hybel
Fritidsbustad:	2 plassar per hytteeining	3 plassar per hytteeining
Naust med eige bnr./seksjonsnr.:	1 plass per nausteining	1 plass per nausteining
Småbåtanlegg:	1 plass per 4. båt plass	1 plass per 3. båt plass
Forretning/kontor/service:	1 plass per 30 m <sup>2</sup> BRA	1 plass per 20 m <sup>2</sup> BRA
Industri/verkstad:	1 plass per 100 m <sup>2</sup> BRA	1 plass per 50 m <sup>2</sup> BRA
Lager:	1 plass per 300 m <sup>2</sup> BRA	2 plass per 200 m <sup>2</sup> BRA
Forsamlingslokale/servering:	1 plass per 30 m <sup>2</sup> BRA	1 plass per 20 m <sup>2</sup> BRA
Hotell/overnatting:	0,5 plassar per soverom	1 plass per soverom
Barnehage:	1 plass per 5. barn	1 plass per 3. barn
Barne- og ungdomsskule:	1 plass per årsverk	
Omsorgsbustader:	1 plass per bueining	
Sjukeheim:	1 plass per årsverk og 0,3 plassar per sengeplass	
Vidaregåande skule:	1 plass per årsverk og 1 plass per 10. elev	

*\* Gjeld både når hybelen er utleigedel av ordinær bustad og når den er del av eige hybelhus.*

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal minimum 10 prosent av parkeringsplassane vere utforma og reservert for rørslehemma når det vert etablert 8 parkeringsplassar eller fleire.

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

- 1.16 Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen grunn. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 1.17 Ved planlegging av konsentrert bustadbygging skal det leggjast til rette for sykkelparkering. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

- 1.18 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.
- 1.19 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Det skal vere ein heilskapleg arkitektur innafor kvar reguleringsplan/delfelt. Det skal vere ein mest mogleg samanhengande grønstruktur. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 1.20 Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudbygget. Det må vera tillate med knevegg ved yttervegg i bygg som ikkje skal nyttast til varig opphald. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 1.21 Passivhusstandard skal vurderast for offentlege bygg som ikkje vert knytt til fjernvarmenettet. Heimel: Pbl § 11-9 nr 6.
- 1.22 Nye tiltak må ikkje skjemme verneverdige kulturminne eller kulturlandskap. Dersom kulturminne vert råka av tiltaket, skal saka leggjast fram for kulturminnestyresmaktene. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 7.
- 1.23 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.
- 1.24 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.
- 1.25 Ved utarbeiding av reguleringsplan for områda B20, B21, N2, N3, N4, N5, N8, N10, G2, A4, A7, P2, P3 og I3 skal det sikrast tilstrekkeleg handtering av overvatn, slik at bygg og anlegg ikkje tek skade ved ekstremnedbør, jf. ROS-analysen. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- 1.26 Ved utarbeiding av reguleringsplan for områda B38 på Monstad og A4 på Eikefet skal risikoen for flaum vurderast, jf. ROS-analysen. Naudsynte førebyggjande tiltak for å få risikoen ned på eit akseptabelt nivå skal planleggjast og sikrast gjennom rekkefølgjekrav. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- 1.27 Ved utarbeiding av reguleringsplan for bustadområde B20, næringsområde N9 og småbåthamnene S2, S4, S5, S6, S8, S9, S10, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, S21, S22, S23, S26 og S27 skal det gjerast ei særskild vurdering av vindtilhøva, jf. ROS-analysen. Det skal planleggjast slik at bygg og anlegg ikkje tek unødig skade av sterk vind. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- 1.28 Reguleringsplanar skal utarbeidast med utgangspunkt i ein landskapsanalyse. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- 1.29 I samband med regulering av byggjeområde skal det for planområdet utarbeidast energjutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lavt energiforbruk. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- 1.30 Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (2,5–3 meter). Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

1.31 *Regulerings- og utbyggingsplanar bør utformast i samsvar med Lindås kommune si startpakke for private reguleringsplanar.*

- 1.32 *Den funksjonelle strandsona er avgrensa med ei stipla line som går fram av temakart til planen. Den viser kva som etter kommunen si vurdering er den mest verdfulle strandsona og er retningsgjevande for all sakshandsaming etter plan- og bygningslova. Dette gjeld der det ikkje er definert byggjegrænse mot sjø i plankartet, jf. punkt 1.10 over.*
- 1.33 *BKK Nett AS bør kontaktast på eit tidleg tidspunkt i reguleringsprosessar. Dette for å sikre at det vert teke tilstrekkeleg omsyn til høgspennings kraftnett der linene kryssar byggjeområde og for å avklare behov for nytt eller forsterka distribusjonsnett. I reguleringsplanar bør det setjast av naudsynt areal til nettstasjonar, line- og kabelnett.*

## **2 BYGG OG ANLEGG, PBL § 11-7 NR. 1**

### **Bustadområde**

- 2.1 Føremålet gjeld byggjeområde sett av til bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. pbl § 11-7. nr. 1.
- 2.2 Langs FV57 og E39 skal det setjast av areal til infrastruktur til kollektivtransport i samband med regulering av nye bustadområde. Det skal etablerast gode interne gang- og sykkelvegnett og godt samband til busstopp. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.
- 2.3 I område der eine- og tomannsbustader dominerer, skal det som hovudregel ikkje byggast hus med fleire enn to bueiningar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 2.4 Minste tomteareal for einebustader er 650 m<sup>2</sup> og for tomannsbustader 1000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> per bueining). For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesimshøgde er 6,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, begge målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 2.5 I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av areal for leik og uteopphald som tilsvarer MUA = 200 m<sup>2</sup> per hovudbueining, og når det samla vert bygd fleire enn 4 hovudbueiningar, skal i tillegg minst 25 m<sup>2</sup> per hovudbueining setjast av til felles leik. I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av eit areal for uteopphald som tilsvarer MUA = 50 m<sup>2</sup> per bueining og i tillegg eit areal på minst 50 m<sup>2</sup> per bueining for felles leik. For kvar 10. hovudbueining skal det i alle bustadområde i tillegg setjast av eit areal på 250 m<sup>2</sup> til områdeleikeplass, som skal tilretteleggast med ballbane el.l. og ikkje vere lenger unna nokon av bustadene enn 200 m. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 2.6 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 sjenerande 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 meter skal ikkje reknast med. Felles leikeareal skal vere opparbeidd før bustadane kan takast i bruk. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og 8.
- 2.7 Før utbygging av B2, B3, B4, B5, B6 og B31 på Ostereidet skal gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule fullførast langs heile strekninga. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 2.8 Før utbygging av B21 på Lindås skal det byggjast nytt vegsamband mellom FV 57 og FV 415 og gang- og sykkelveg. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 2.9 Før utbygging av B28 og B29 på Fosse skal vegen utbetrast og det skal byggjast gang- og sykkelveg. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.



- 2.10 Før utbygging av B 22 på Seim skal det byggast gang- og sykkelveg fram til skulen. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 2.11 Før utbygging av B18 på Fanebust skal det gjennomførast trafikksikringstiltak langs FV 400. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 2.12 I samband med regulering av B17 på Vabø skal det vurderast trafikksikringstiltak langs KV 79. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- 2.13 Ved regulering av område B40 på Myking skal det takast særleg omsyn til tilgjenge for allmenta. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- 2.14 Det kan utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafør dei grensene som er fastsett nedanfor. Det vert ikkje opna nye bueingar eller næringsbygg på eigedom. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. 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. Etter utbygging skal det vere igjen eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per hovudbueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. 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. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1.

- 2.15 *Leikeplassar bør i størst mogleg grad plasserast og utformast slik at dei er eigna for leik og opphald heile året, kan nyttast av ulike aldersgrupper og legg til rette for samhandling mellom born, unge og vaksne. Leikeplassane bør vere lett tilgjengelege, det vil sei at dei bør plasserast sentralt i høve til flest mogleg bustader og andre grøntområde og at tilkomstvegane bør vere universelt utforma.*
- 2.16 *Tilleggsareal bør samanførast med hovudeigedom. Tilleggsareal til eigedomar som er bygd på, reknast som bygd eigedom i samband med søknad om mindre tiltak etter punkt 2.14.*
- 2.17 *Kommunen sitt bustadbyggjeprogram vert lagt til grunn ved utbygging av regulerte bustadområde, slik at det er sikra tilstrekkeleg skulekapasitet for nye bustader.*

### **Fritidsbusetnad**

- 2.18 Føremålet gjeld byggeområde sett av til fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. pbl § 11-7 nr. 1.
- 2.19 Før utbygging av H3 på Sundsbø skal det gjennomførast trafikksikringstiltak langs FV 400. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 2.20 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. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl §§ 11-9 nr. 5.

2.21 Det kan utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett nedanfor. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 120 m<sup>2</sup>. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Det vert opna for 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 og tomtene ikkje overstig 1,5 dekar. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1.

2.22 *Tilleggsareal bør samanføyast med hovudeigedomen. Tilleggsareal til eigedomar som er bygd på, reknast som bygd eigedom i samband med søknad om mindre tiltak etter punkt 2.21.*

### **Næringsverksemd**

2.23 Føremålet gjeld område sett av til næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Føremålet omfattar ikkje forretningsverksemd. Jf. pbl § 11-7 nr. 1.

2.24 Massedeponi, massetak og jorddeponi skal inngå i ein reguleringsplan før dei kan etablerast. Heimel: Pbl § 11-9 nr.1.

2.25 I det tidlegare regulerte området innafor N3 på Eidsnes, skal det utarbeidast ny reguleringsplan før nye tiltak vert tillate. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.

2.26 I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for god intern gang- og sykkeltransport, med samband til busstopp o.l. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.

2.27 Tilstrekkeleg slokkevasskapasitet må vere etablert før næringsområda vert tekne i bruk. Heimel: Pbl § 11-9 nr 4.

2.28 Næringsbygg skal etablerast slik at dei gjev ein støyskjermande effekt mot tilgrensande busetnad. Verksemdar skal lokalisert slik at dei ivaretek grenseverdiane for støy i retningsliner T-1442. Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

2.29 Verksemdar som handterer potensielt skadelege stoff for menneske og natur eller på annan måte kan representere ein risiko for omgjevnadane, skal lokalisert vekk frå grenseområda til etablert eller planlagde bustadområde eller anna følsam bruk. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

2.30 I næringsområda skal det setjast av areal til ein skjerm av vegetasjon mot område med landbruk, busetnad og innsyn frå turområde. Internt i næringsområda skal det også setjast av ein grønstruktur som viser noko av dei opphavlege terrengformasjonane. Grønstrukturen og skjerm mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan og vere minimum 5 prosent av tomtearealet. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6 og nr. 8.

2.31 I framtidige næringsområde skal det i samband med reguleringsplan vurderast å legge til rette for forsyning av vassbåren varme. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.

2.32 Det skal fastsetjast utbyggingsrekkefølje ved regulering av områda for å sikre ei god utnytting. Ved regulering av område N2, N3, N8 og N10 skal det gjerast ei kartlegging av naturmangfaldet som skal leggjast til grunn for utforminga av reguleringsplanen. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.

2.33 *Dei framtidige næringsområda bør prioriterast for lettare industri og næringsverksemd.*

2.34 Med omgrepet "tilrettelegging for forsyning av vassbåren varme" er det meint at kommunen i si planlegging av framtidige byggeområde vurderer om vassbåren varmforsyning er tenleg, og at det vert sett av areal til rørtrase og varmesentral m v.

### **Sentrumsføremål**

- 2.35 Føremålet gjeld byggeområde sett av til sentrumsføremål med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg, jf. pbl § 11-7 nr. 1.
- 2.36 Innafor område sett av til sentrumsføremål er det ikkje tillete med industri og lager. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 2.37 Før utbygging av område A7 på Lindås skal gang- og sykkelveg langs FV 400 mellom Lindås senter og kryss til Lindås bu- og servicesenter fullførast langs heile strekninga. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.

### **Område for råstoffutvinning**

- 2.38 Føremålet gjeld byggeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg, jf. pbl § 11-7 nr. 1.
- 2.39 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar for støy, avrenning, fare, landskap og påverknad på eksisterande deponi. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8
- 2.40 Det skal utarbeidast driftsplan som skal godkjennast av direktoratet for mineralforvaltning samstundes med reguleringsplanen. Driftsplanen skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis området skal sjå ut etter ferdig uttak. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.

### **Tenesteyting**

- 2.41 Føremålet gjeld område sett av til privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg, jf. pbl § 11-7 nr. 1.
- 2.42 Nye byggeområde merka T1, T3, T4, T5, T6, T7 og T9 skal vere til offentlege føremål. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 3.
- 2.43 Før utbygging av T1 på Ostereidet skal gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule fullførast langs heile strekninga. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 2.44 Ved utarbeiding av reguleringsplan for område T1 på Ostereidet skal risikoen ved eit eventuelt dambrot vurderast, jf. ROS-analysen. Dersom det er naudsynt for å få risikoen ned på eit akseptabelt nivå, skal dammen fjernast før det utsette området kan takast i bruk. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- 2.45 Før utbygging av område T6 på Lindås skal gang- og sykkelveg langs FV 400 mellom Lindås senter og kryss til Lindås bu- og servicesenter fullførast langs heile strekninga. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.

### **Kombinerne føremål**

- 2.46 Føremålet gjeld byggjeområde sett av til kombinert føremål bustad/forretning med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. pbl § 11-7. nr. 1.
- 2.47 Det skal setjast av areal for leik og uteopphald som tilsvarer MUA = 200 m<sup>2</sup> per hovudbueining. Dette arealet skal vere skjerma mot trafikk- og parkeringsareal. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

### **Idrettsanlegg**

- 2.48 Føremålet gjeld byggjeområde sett av til idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg, jf. pbl § 11-7 nr. 1.
- 2.49 Område I2 på Hopsdal er unnateke krav om reguleringsplan. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.
- 2.50 Ved utarbeiding av reguleringsplan for områda I3 og I4 skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar for auka støy for bustader, fritidsbustader og friluftsområde. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8

### **Grav- og urnelund**

- 2.51 Føremålet gjeld byggjeområde sett av til grav- og urnelund med tilhøyrande bygningar og teknisk anlegg, jf. pbl § 11-7. nr. 1.

### **Fritids- og turistføremål**

- 2.52 Føremålet gjeld byggjeområde sett av til fritids- og turistføremål med tilhøyrande bygningar, vegar og teknisk anlegg, jf. pbl § 11-7. nr. 1.

### **Andre typar bygningar og anlegg – naust**

- 2.53 Føremålet gjeld byggjeområde sett av til andre typar bygningar og anlegg – naust (merka AN), der det kan byggjast naust med tilhøyrande veg, parkering og båtoppdrag, jf. pbl § 11-7. nr. 1.
- 2.54 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 skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. 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°. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 2.55 Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 2.56 Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftssinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Det skal setjast av areal som sikrar passasje for allmenta i naustområda. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6 og 8.
- 2.57 Ved regulering av AN17 på Lauvås skal det setjast av areal til opptrekk/utsetjingsplass for båtar. Denne skal vera ferdig opparbeidd før naust kan takast i bruk. Opptrekk/utsetjingsplass og tilkomstveg skal vera offentleg tilgjengeleg. Heimel: Pbl §§ 11-9 nr. 3 og 8, og 11-10 nr. 3.

### **Andre typar bygningar og anlegg**

- 2.58 Føremålet gjeld byggeområde sett av til andre typar bygningar og anlegg, jf. pbl § 11-7. nr. 1.
- 2.59 Område A2 i Dyrkolbotn skal nyttast til avløpsanlegg. Området er unnateke frå kravet om reguleringsplan. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1 og nr. 5.

### **3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 11-7 NR. 2**

- 3.1 Føremålet gjeld hovudinfrastruktur som vegar, sykkelvegar, hamn og trasear for teknisk infrastruktur, jf. pbl § 11-7 nr. 2.
- 3.2 Område P5 og P6 er unnateke frå kravet om reguleringsplan. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.
- 3.3 Nye atkomstvegar i Dyrkolbotn skal opparbeidast som gardsveg og er unnateke krav om reguleringsplan. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.
- 3.4 Nye turstiar i Dyrkolbotn og mellom Hølleland og Sjunneset på Stranda kan opparbeidast som gruslagt sti inntil 1,5 m breidd utan krav om reguleringsplan. Heimel: § 11-10 nr. 1.
- 3.5 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.

3.6 *Ny gardsveg i Dyrkolbotn må ikkje stengast med bom. For ferdsle langs vegen gjeld reglane i friluftsløva.*

### **4 GRØNSTRUKTUR, PBL § 11-7 NR. 3**

#### **Grønstruktur**

- 4.1 Føremålet gjeld område sett av til generell grønstruktur, jf. pbl § 11-7 nr. 3.
- 4.2 Område G1, G2 og G3 skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-1 og 20-2 vert tillate. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.

#### **Friområde**

- 4.3 Føremålet gjeld område sett av til grønstruktur – friområde, jf. pbl § 11-7 nr. 3.



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

### Landbruks, natur - og friluftsområde

- 5.1 Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 5 bokstav a.
- 5.2 Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet, under dette innpassing til eksisterande bygningsmiljø. Løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bueining på eigedomen. Nye bustader skal plasserast i tilknytning til gardstunet. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 1.
- 5.3 Plassering av mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg er ikkje tillate. Forbodet gjeld ikkje mellombelse tiltak for landbruk eller friluftsliv. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 5.4 Naudsynte tiltak for landbruk, fiske og farleier til sjøs er tillate i strandsona langs sjø og vassdrag, unnateke etablering av samdriftsfjøs/fellesfjøs. Nye våningshus kan ikkje byggjast nærare enn 50 m frå sjø og vatn, unnateke der kartlagt funksjonell strandsona er smalare. Med vatn meinast her vassamlingar større enn 10 dekar. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 4.
- 5.5 Andre tiltak etter pbl § 1-6 første ledd enn fasadeendringar kan ikkje setjast i verk nærare vassdrag enn 50 meter frå strandlina. Dette er likevel ikkje til hinder for innløyving av bygd festetomt etter tomtfestelova. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 5.

- 5.6 *Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m<sup>2</sup> på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafor grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus bør ikkje oversige 400 m<sup>2</sup>. Etter ubyggning bør det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per bueining. Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.*
- 5.7 *Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m<sup>2</sup> på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innafor grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad, garasje og uthus bør ikkje overstige 120 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.*
- 5.8 *Tilleggsareal bør samanføyast med hovudeigedomen. Tilleggsareal til eigedomar som er bygd på, reknast som bygd eigedom i samband med søknad om tiltak i samsvar med punkt 5.6 og 5.7.*
- 5.9 *Nye, store driftsbygningar bør få ei plassering som harmonerer med landskapet.*

### Spreidd bustadbygging

- 5.10 Føremålet gjeld spreidd bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering. Heimel: § 11-7 nr. 5 punkt b).
- 5.11 Område for spreidd bustadbygging kan i planperioden byggjast ut med det tal bustader som er nemnd under. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

Andås	0 einingar	Fyllingen sør	1 eining
Askeland	3 einingar	Gangstø – Åsgard	2 einingar
Bjørge	2 einingar	Gardvik – Li	3 einingar
Eidatrædet	1 eining	Hindenes	2 einingar
Eidsnes	2 einingar	Hundvin	3 einingar
Eikanger	4 einingar	Høyland	3 einingar
Eikeland	3 einingar	Jordal	3 einingar
Eknes	0 einingar	Myking	8 einingar
Erhaugane	2 einingar	Myksvoll	3 einingar
Erstad	0 einingar	Sandvik	2 einingar
Fammestad nord	1 eining	Stall	0 einingar
Fammestad sør	2 einingar	Vabø	3 einingar
Fjellsbø	6 einingar	Veland/Rødland	3 einingar
Fosse	0 einingar	Åsgard	3 einingar
Fyllingen nord	0 einingar		

- 5.12 Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite. Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter, og bygging må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Vegframføring for tomter som er etablert før vedtak av denne planen, skal berre i unntakstilfelle kunne leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Heimel: Pbl § 11–11 nr. 2.
- 5.13 Nye bustader skal vere einebustader med ei bueining. Eitt sekundærhusvære med maksimalt 65 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) kan tillatast. Seksjonering er ikkje tillate. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.
- 5.14 Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 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 frittståande garasje. Etter ubygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per bueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.
- 5.15 På eksisterande bustadeigedomar kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett ovanfor. Det vert ikkje opna for nye bueiningar eller næringsbygg på bustadeigedom. Det kan gjevast løyve til tilleggsareal inntil 200 m<sup>2</sup> etter pbl § 20-1 bokstav m. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.
- 5.16 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.
- 5.17 Ved søknad om oppføring av ny bustad i området for spreidd busetnad på Myking skal behovet for utbetring av KV 88 vurderast. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 5.18 Nye tiltak kan ikkje lokaliserast i konflikt med freda kulturminne. Alle søknader som gjeld spreidd bustadbygging skal difor oversendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av eksisterande kulturminne og potensiale for funn av nye, før det kan gjevast løyve. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

- 5.19 Ny busetnad bør plasserast i tilknytning til eksisterande busetnad og nye bustadtomter bør ikkje vera større enn 2 dekar.

- 5.20 Nye tiltak bør ikkje vere til hinder for ålmenn ferdsel og tilgang til LNF-område, og bør ikkje stengje for vidare mogleg utbygging i området.
- 5.21 På tomter som vart frådelt i førre planperiode (2003-2014), men som ikkje er bygd på, bør det gjevast dispensasjon for oppføring av ny bustad sjølv om det ikkje vert opna for nye bygg i denne planperioden.
- 5.22 Tilleggsareal bør samanføyast med hovudeigedomen. Tilleggsareal til eigedomar som er bygd på, reknast som bygd eigedom i samband med søknad om mindre tiltak etter punkt 5.15.

### **Spreidd næring**

- 5.23 Føremålet gjeld spreidd næringsbygging med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar og parkering. Heimel: § 11-7 nr. 5 punkt b).
- 5.24 Detaljert utomhusplan skal utarbeidast før utbygging av tiltak i områda kan godkjennast. Planen skal syne plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyseing, materialbruk, høgder på terreng og bygg, grøntanlegg og leidningstrasear. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform samt tilpassing til terreng og omgjevnader. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 5.25 Dyrkolbotn: I område SN1 kan det førast opp bygningar og anlegg for leirstad, undervisning/konferanse, dyrehald, overnatting og servering samt personalbustad. Det kan førast opp inntil 4 nye bygningar samt utviding av eksisterande bygning. Samla nytt BYA må ikkje overstige 3000 m<sup>2</sup>. Ved plassering av bygningar og anlegg skal det leggast særleg vekt på omsynet til landskap, natur og friluftsliv. Heimel: Pbl §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 6.
- 5.26 Spurkeland: I område SN2 kan det førast opp bygningar og anlegg for leirstad, undervisning/konferanse, overnatting og servering. Det kan førast opp inntil 3 nye bygningar. Samla BYA må ikkje overstige 500 m<sup>2</sup>. Ved plassering av bygningar og anlegg skal det leggast særleg vekt på omsynet til kulturlandskap og jordbruksdrift. Heimel: Heimel: Pbl §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 6.
- 5.27 Spurkeland: I område SN3 kan det førast opp inntil 10 utleigehytter. Maks BRA per hytte er 50 m<sup>2</sup>. Hyttene skal plasserast slik at omsyn til kulturlandskap og jordbruksdrift vert ivareteke. Bygningane skal tilpassast landskapet og synlege terrengingrep skal unngåast. Hyttene kan ikkje gjerdast inn, med unntak av inngangspartiet. Det vert berre tillete gangsti fram til hyttene. Heimel: Pbl §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 6.
- 5.28 Nye tiltak kan ikkje lokaliserast i konflikt med freda kulturminne. Alle søknader som gjeld spreidd næring skal oversendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av eksisterande kulturminne og potensiale for funn av nye, før det kan gjevast løyve. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

### **Spreidd fritidsbusetnad**

- 5.29 Føremålet gjeld spreidd fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering. Heimel: § 11-7 nr. 5 punkt b).
- 5.30 Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 120 m<sup>2</sup>, og tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar. 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. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

- 5.31 Området for spreidd fritidsbusetnad på Nappane kan i planperioden byggjast ut med 2 fritidsbustader. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.
- 5.32 På eksisterande fritidseigedomar kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett ovanfor. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.
- 5.33 Nye tiltak kan ikkje lokaliseras i konflikt med freda kulturminne. Alle søknader som gjeld spreidd fritidsbusetnad skal oversendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av eksisterande kulturminne og potensiale for funn av nye, før det kan gjevast løyve. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

### Spreidd naustbygging

- 5.34 Føremålet gjeld spreidd naustbygging (merka # i plankartet), jf. pbl § 11-7 nr. 5 punkt b).
- 5.35 Område for spreidd naustbygging kan i planperioden byggjast ut innafor avgrensinga vist i plankartet og med det tal nye naust som er nemnd under. I tillegg kan eksisterande naust erstattast med nye. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

#1 Sauvågen	1 naust	#12 Dyrdal N	3 naust
#2 Kvamsvåg	1 naust	#13 Eknes	3 naust
#4 Seim Ø	0 naust	#14 Totland	2 naust
#5 Fammestadvågen	1 naust	#15 Skår	2 naust
#6 Ostereidet	0 naust	#16 Hjelmås	0 naust
#7 Fyllingsnes	0 naust	#17 Mundal V	0 naust
#8 Fanebust S	3 naust	#18 Mundal Ø	2 naust
#9 Elsås	0 naust	#19 Dyrkolbotn	1 naust
#10 Romarheim	3 naust	#20 Hodneland	2 naust
#11 Dyrdal S	3 naust		

- 5.36 Naust skal vere enkeltstående bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m<sup>2</sup>. 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 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 5.37 Ved utbygging av naustområde skal det takast omsyn til friluftsiinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstveggar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Nausta skal plasserast slik at det vert sikra passasje for allmenta. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 5.38 Ved utbygging i eksisterande naustmiljø, skal utforminga av nye naust så langt som mogleg tilpassast eksisterande naust. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 7.

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

### Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde

- 6.1 Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske, jf. pbl § 11-7 nr. 6.
- 6.2 Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 3.

### Farleier

- 6.3 Føremålet er hovud- og bifarleier i sjø, jf. pbl § 11-7 nr. 6. Lina som viser farleiene er ein indikasjon på farvatnet si tyding som ferdsleåre, og inga definert avgrensing av farleia.
- 6.4 Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk i hovud- og bileiene er ikkje tillate. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 3.

### Friluftsområde

- 6.5 Føremålet er generelt friluftsområde i sjø og/eller i strandsona, jf. pbl § 11-7 nr. 6.
- 6.6 Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur- eller friluftssinteressene er ikkje tillate. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 3.

### Badeområde

- 6.7 Føremålet er friluftsområde – badeområde (merka FB) med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6.
- 6.8 I område sett av til friluftsområde – badeområde skal tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-1 inngå i reguleringsplan før tiltak er tillate. Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.
- 6.9 I område FB8 kan det tillatast bygging av molo for å skjerma stranda. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 3.

### Småbåthamn

- 6.10 Føremålet er småbåthamn med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6.
- 6.11 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.
- 6.12 Før utbygging av S10 i Hillesvåg skal KV 10 utbetrast. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 6.13 Før utbygging av S17 på Fanebust skal det gjennomførast trafikksikringstiltak langs FV 400. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.



6.14 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):</i>
S1, Romarheim	15 x 3 meter
S3, Vikanes	40 x 20 meter
S24, Øvrås	10 x 3 meter
S25, Eidsnes	30 x 10 meter
S28, Hindenes	15 x 10 meter

6.15 Ved søknad om utbygging av småbåthamnene S1, S3 og S28 skal det gjerast ei særskild vurdering av vindtilhøva, jf. ROS-analysen. Tiltak skal planleggjast slik at dei ikkje tek unødig skade av sterk vind. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 2.

### **Gyteområde (GP)**

6.16 Føremålet er gyteområde. Tiltak som kan hindra gytesuksess, skal ikkje tillast på eller i nærleiken av felta. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av felta, skal leggjast fram for fiskeridirektøren for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6.

### **Akvakultur**

6.17 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.

6.18 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.

### **Trålfelt for reke**

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

### **Låsettingsplass**

6.20 Føremålet er kaste- og låsettingsplass. Tiltak som kan hindra fisket, skal ikkje tillast på eller i nærleiken av områda. 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.

### **Seismiske testar**

6.21 Føremålet er testing av seismikk. Testing skal likevel ikkje omfatta bruk av luftkanon. Tiltak som kan hindra testing, skal ikkje tillast på eller i nærleiken av området. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av området, skal leggjast fram for næringa for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6.

### **Drikkevasskjelde**

6.22 Føremålet er drikkevasskjelde med vedtekne klausular for bruk. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6, jf. § 11-11 nr. 3.

## 7 OMSYNSSONER, PBL § 11-8

### Faresoner

- 7.1 Faresone høgspenningsanlegg markerer faresona langs høgspenteleidningar og andre anlegg i transmisijsnett. Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a.
- 7.2 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 innafor 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.
- 7.3 Faresone skred markerer område som kan vera utsett for snøskred, steinsprang eller jordskred. 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. Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a.

### Sikringssone

- 7.4 Sona omfattar drikkevasskjelder med tilhøyrande nedslagsfelt med vedtekne klausular for bruk. Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a.

### Støysone

- 7.5 Sona gjeld område som er utsett frå støy frå vegtrafikk langs Europa- og fylkesvegar i kommunen, og omfattar gul og raud sone etter T-1442, *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*. T-1442 skal leggjast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innafor sona. Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a.

### Bandleggingssone

- 7.6 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 m<sup>2</sup> er vist med rune-R i staden for bandleggingssone. Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav d.

- 7.7 *For automatisk freda kulturminne gjeld ei sikringssone på 5 m frå kulturminnet sin synlege ytterkant, jf. kulturminnelova § 6. Der eit automatisk freda kulturminne er vist med omsynssone, er sikringssona inkludert i denne.*

### Sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan

- 7.8 Reguleringsplanar i denne sona skal framleis gjelde, så langt ikkje anna går fram av desse føresegnene. Der det er fastsett byggjegrænse mot sjø i arealdelen av kommuneplanen, gjeld denne framfor eldre reguleringsplan. Ved motstrid går arealdelen av kommuneplanen framfor eldre reguleringsplan i områda merka G1, G3, A7, T6, FB10, S16, S6 og N10. Heimel: Pbl §§ 1-5 andre ledd og 11-8 tredje ledd bokstav f.

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

- 7.9 *Omsyn friluftsliv. Sona omfattar område med store lokale eller regionale friluftslivsverdier. Friluftsliv skal ha særskilt vern innafor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor områda. I Austefjella (oF1, oF2 og oF3) bør ingen tiltak tillatast over vernskoggrensa slik den går fram av temakartet.*
- 7.10 *Omsyn landbruk. Sona omfattar samanhengande jordbruksområde med stor produksjons- og/eller kulturlandskapsverdi, og som er avsett til kjerneområde jordbruk. Det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor områda. Område med natur- og kulturverdier som vert vurdert som verdifulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka.*
- 7.11 *Omsyn naturmiljø. Sona omfattar område med særskilte natur- eller viltverdier, 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.*
- 7.12 *Bevaring kulturmiljø. Sona omfattar område med kulturminne- og miljø av særskilt verdi, og som skal ivaretakast for framtida. Nye tiltak vil normalt ikkje godkjennast innafor sona.*

**Dato:** 29.11.2010 (1. gongs handsaming i plan- og miljøutvalet (PM))  
6.1.2011 (1. gongs off. ettersyn – justert i samsvar med vedtak i PM)  
29.4.2011 (2. gongs off. ettersyn)  
10.8.2011 (handsaming i PM og kommunestyret)  
22.9.2011 (kommunestyret sitt vedtak)