Kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 – Føresegner og retningsliner

Føresegner og retningsliner

Kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031

Dato: 11. juni 2019

Revidert: 14. juni 2019

Revidert: 1. juli 2019

Revidert etter 1. gangs høyring: 11.oktober 2019

Innhald

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

2.9. Forhold som skal avklarast og synleggjerast i vidare reguleringsarbeid (pbl. § 11-9, nr. 8) . 18
2.9.1. INNHALDEt i Reguleringsplanar 18
2.9.2. Samfunnssikkerheit, risiko og sårbarheit (ROS), jf. pbl. § 4-3 19
3. Føresegner knytt til arealføremål (pbl. §§ 11-10 og 11-7 nr. 1-4) 19
3.1. Bygg og anlegg (PBL § 11-7 nr.1) 19
3.1.1. Bustadføremål (B) 19
3.1.2. Fritidsbustad (BFR) 19
3.1.3. Sentrumsføremål (BS) 20
3.1.4. Næringsområde (BN) 20
3.1.5. Tenesteyting (BOP) 21
3.1.6. Kombinerte føremål (BKB) 21
3.1.7. Idrettsanlegg (BIA) 21
3.1.8. Andre bygg og anlegg (BAB) 21
3.1.9. Grav- og urnelund (BGU) 22
3.1.10. Fritids- og turistføremål (BFT) 22
3.2. Samferdselsanlegg og infrastruktur (Pbl. §§ 11-7 nr. 2 og 11-10 nr. 1 og 2) 22
3.3. Grøntstruktur (Pbl. §§ 11-10 og 11-7 nr. 3) 22
3.3.1. Grønstruktur (G) 22
3.3.2. Friområde (GF) 22
3.4. Landbruks-, natur og friluftsområde (Pbl. §§ 11-7 nr. 5-6, 11-11 og 11-7 nr. 5) 23
3.4.1. LNF-områder (L) 23
3.4.2. LNF spreidd (LS) (pbl. §§ 11-7 nr. 5 og 11-11) 23
3.4.3. LNF spreidd bustad (LSB) 24
3.4.4. LNF spreidd fritidsbustad (LSF) 24
3.4.5. LNF Spreidd naust 25
3.4.6. LNF Spreidd næring (LSN) 25
3.4.7. Eigedom med status som LNF-spreidd (pbl. §§ 11-7 nr. 5 og 11-11) 27
3.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl. §§ 11-7 nr. 6 og 11-11) 28
3.5.1. Generelt 28
3.5.2. Fiske (VFI) 28
3.5.3. Havbruk/Akvakultur (VA) 28
3.5.4. Friluftsområde (VFV) 28
3.5.5. Farlei (VF) 28

3.5.6. Badeområde (VB) ... 29
3.5.7. Småbåthamn (VS) ... 29
3.5.8. Gyteområde (VFI) ... 29
3.5.9. Trålefelt for reke (VFI) ... 29
4. Sone med arealomsyn (pbl. § 11-8) ... 30
4.1. Sikrings-, støy-, og faresone (Pbl. 11-8, 3. ledd a) (H100, 200, 300) ... 30
4.1.1. Sikringssone (H100) ... 30
4.1.2. Støysone (H200) ... 30
4.1.3. Faresone (H300) ... 30
4.1.4. Infrastruktur (H 400) ... 31
4.1.5. Særleg omsyn til landbruk, landskap, friluftsliv m.m. jf. Pbl. § 11-8, 3 ledd, C) (H500) 31
4.1.6. Omsyn kulturmiljø og kulturminner (H570) ... 34
4.1.7. «Den Trondhjemske postvei» ... 34
4.1.8. «Den indre farleia» ... 34
4.1.9. «Isdal» ... 35
4.2. Sone for bandlegging etter anna lov (pbl. § 11-8, 3. ledd, D) (H700) ... 35
4.2.1. Bandlegging etter lov om: ... 35
4.2.2. Sone for Bandleggingssone etter anna lov, jf. pbl. § 11-8 d (H710) ... 36
4.2.3. Sone for vidareføring av reguleringsplanar (H910) ... 36
4.3. Føresegnsområde – tilhøve mellom kommuneplanen og ELDRE reguleringsplanar ... 37
4.3.1. Særskilt for #7 Alversund områdeplan, del av gnr 137 og 138 ... 39
4.3.2. Særskilt for #16 Alver næringsområde sør ... 39
4.3.3. Byggegrense mot sjø og vassdrag ... 40
4.4. andre Føresegnsområde ... 40
5. Definisjonar ... 42
6. Vedlegg ... 45
6.1. Vedlegg A ... 45
6.2. Vedlegg B ... 47

1. INNLEIING

1.1. INNHALD I PLANEN OG OPPBYGGING AV FØRESEGNER

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

Den formelle delen av planen er:

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

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

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

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

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

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

2. GENERELLE FØRESEGNER (PBL. § 11-9)

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1. UNNTAK FRÅ KRAV OM REGULERINGSPLAN

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

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

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

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

Unntak frå krav om reguleringsplan for etablering av nye einingar gjeld ikkje for dei områda som er lista opp i føresegn 2.2.2 og 2.2.3.

Ved søknad om tiltak for etablering av nye einingar skal det utarbeidast ein samla utomhusplan, jf. retningsline for punkt 2.9.3.

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

Andre unntak kan gå fram av det einskilde føremålet.

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

2.2.2.OMRÅDE MED KRAV OM DETALJREGULERING

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

Tabell 1 Område med krav om detaljregulering

Plankart ID	**Område**	**Areal i daa (ca.)**	**Arealføremål**
BOP 1	Skarsvegen/ Tveiten	25 daa	Bufellesskap. Turveg gjennom tunet må sikrast eller erstattast. Eksisterande tilkomstveg må oppgraderast for at utrykkingskøyretøy skal kunne kome fram, og det skal vurderast å etablere eit tilbod for mjuke trafikantar langs vegen. Det må undersøkast om det er marin leire i grunnen og dokumenterast at områdestabiliteten vert bevart. Reell flaumfare må undersøkast. Skog- og lyngbrann må utgreiast.
BN 1	Galteråsen	87,7 daa	Næring. Turveg gjennom området fram til store friluftsområde er viktig og skal oppretthaldast. Turvegen skal sikrast som ein trygg, oversiktleg og attraktiv veg gjennom området. Det skal takast omsyn til terrengform og registrert myr skal ikkje byggast ned. Det skal vurderast om ein kan unngå

			å gjere tiltak i myrene, og ved eventuelle tiltak skal det dokumenterast at det ikkje vil påverke handtering av overvatn. Det skal opnast for ny tilkomstveg mellom næringsområda Alver sør og Galteråsen. Det skal utarbeidast ein geologisk rapport og planområdet skal utformast i tråd med tilrådingane i denne. Eventuelle kjemikalieutslepp og anna forureining for tiltenkte næringsverksemder må sjåast opp mot bustadområda rundt. Det må undersøkast om grunnen er forureina, som følgje av nærleiken til potensielt forureina område.
BKB 2	Hagalia	6,7 daa	Kombinert føremål: næring/tenesteyting. Det skal gjennomførast ein sårbarheitsanalyse før vidare planlegging kan verte tilrådd. Området er i konflikt med registrert myr, og ein skal gjere det ein kan for å unngå å bygge ned denne. Ved eventuelle tiltak skal det dokumenterast at det ikkje vil påverke handtering av overvatn. Eksisterande friluftsområde på land og i vatn, inkludert fiskeplassar, skal ivaretakast og særleg vektleggast i reguleringsplanarbeidet. Ferdsle i strandsona skal ikkje forringast. Attraktiv gangtilkomst frå sentrum gjennom næringsområdet til friluftsområdet skal etablerast. Reguleringsplan skal også sikre at gangtilkomst til sentrum vert utbetra før området næringsområdet vert teke i bruk. *I detaljregulering av BKB2 skal området sikrast ei trafikksikker tilkomst. Det må gjerast ei konkret vurdering innanfor omsynssone H 430_1 på om det er kapasitet til meir trafikk både i krysset med fv. 57 og i rundkøyringa mellom E39 og fv. 57.»* Ny trase for E39 må vere avklart før realisering

BKB 3	Gjervik	36 daa	Kombinert føremål: forretning/industri. Innanfor området vert det ikkje opna opp for detaljhandel, men berre plasskrevjande varer som til til dømes forretningar med sal av bilar, motorkøyrety, lystbåtar, landbruksmaskiner, trelast og andre byggjevarer og sal frå planteskule/hagesenter Det må undersøkast om det er marin leire i grunnen og dokumenterast at områdestabiliteten vert bevart. Reell flaumfare må undersøkast. Det skal vurderast om ein kan unngå å gjere tiltak i myrene, og ved eventuelle tiltak skal det dokumenterast at det ikkje vil påverke handtering av overvatn. Eventuelle kjemikalieutslepp og anna forureining for tiltenkte næringsverksemder må sjåast opp mot bustadområda rundt. Legge inn rekkefølgjekrav ift. infrastruktur og E 39 Ny trase for E39 må vere avklart før realisering
BN 4	Alversund	2,8 daa	Næring. Når BS1 vert regulert, skal BN4 inngå i samla detaljregulering av desse to områda.
B 6	Langheiane	20,7 daa	Bustader. Det må gjennomførast ein sårbarheitsanalyse før området kan detaljregulerast. Terrengtilpassing for alle typar inngrep skal vere særs god. Attraktiv tursti/-ar gjennom planområdet til friluftsområde skal etablerast og vere tilgjengelege for ålmenta. Skog- og lyngbrann må utgreiast i ROS-analyse. Detaljert vurdering av fare for transport av farleg gods må utarbeidast. Det skal utarbeidast ein støyanalyse. Rekkefølgjekrav går fram av føresegn 2.5.3.
B 8	Oterdalen	5,5 daa	Bustader. Det må undersøkast om det er marin leire i grunnen og dokumenterast at områdestabiliteten vert bevart. Detaljert vurdering av transport av farleg gods må utarbeidast. Alle delområda for B8 skal inngå i reguleringsendring av planen *Felt E Såta*, med planID 1263-19831605. Felles leikeplass for alle bustadene som ligg innanfor denne reguleringsplanen skal dekkast innanfor eit av delområda for B8.

BS 1	Alversund	27 daa	Sentrumsføremål. Når BS1 vert regulert, skal BN4 inngå i samla detaljregulering av desse to områda. Areal til forretning skal ikkje være høgare enn 1 000 m^2 BRA. Det må undersøkast om det er marin leire i grunnen og dokumenterast at områdestabiliteten vert bevart. Det må undersøkast om grunnen er forureina. Fare ved transport av farleg gods skal utgreiast i detaljert ROS-analyse.
SKV 1	Alversund	4,2 daa	Vegføremål: ny Alversund bru. Skredfare skal utgreiast i reguleringsplanarbeid. Det blir føresett at fare knytt ein situasjon på bensinstasjonen blir vurdert meir detaljert seinare planfasar for sentrumsområdet og ny Alversund bru. Det må undersøkast om grunnen er forureina. Ny Alversund bru skal ha god arkitektonisk utforming med gode visuelle kvaliteter og det skal takast særskilt omsyn til landskapstilpassing i utforming av anlegget. Ny bru ligg i omsynssone Indre farlei og skal utformast i tråd med føringar som ligg til omsynssona. Forlenging av kyststien under brua som vist i vegplanen skal inngå i detaljreguleringsplanen. Deler av BS1 og BN4 kan inngå i detaljreguleringsplan for SV1, ny Alversund bru, utan at det utløyser krav om regulering av heile BS1 og BN4.
BAB 1	Alverneset	1,2 daa	Naustområde. Kyststi skal inngå i planområdet. Tilgang til sjø for ålmenta skal sikrast gjennom planen. Det må undersøkast om det er marin leire i grunnen og dokumenterast at områdestabiliteten vert bevart. Det skal vurderast om tilkomstvegen må utbetrast.
Kyststien	Alversund bru til Kvassnesstemma		Kyststi. Deler av kyststien som ikkje er opparbeidd skal inngå i detaljreguleringsplan. Kyststien må ikkje regulerast i ein plan, men kan delast opp i delstrekningar. *Forstudie for kyststi* skal leggast til grunn for detaljplanlegging av kyststien.
Ny gang- og sykkelveg	Knarvik sentrum – Gjervik bru		Gang- og sykkelveg, vist med raud prikkete line i plankartet. Utforming skal knytast på og ha same utforming som gang og sykkelveg på nordsida av

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

2.2.3. ANDRE KRAV TIL UTGREIING

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

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

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

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

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

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

2.4.1.GENERELT

For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl. § 11-7 nr. 1, skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn, sløkkevatn og avlaup sjåast i 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. Den til ein kvar tid gjeldande VA-norm for Lindås kommune skal leggast til grunn for all utbygging av hovudvatn og avløpsanlegg. Område der det allereie er etablert infrastruktur skal prioriterast utbygd, og nye tiltak skal så langt som råd knytast til eksisterande vegnett og avkøyrsle. Veg-, vatn- og avløpsanlegg som skal overtakast av kommunen skal dimensjonerast og byggjast i samsvar med gjeldande norm og skal ha førehandsgodkjenning frå kommunen.

2.4.2. VEG OG TRANSPORT

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

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

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

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

2.5.1.GENERELT

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

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

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

2.5.2.REKKEFØLGJEKRAV FOR OMRÅDE

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

Området er illustrert i vedlegg B.

2.5.3.REKKEFØLGJEKRAV FOR OMRÅDE LANGS LONSVEGEN

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

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

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

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

2.6.1. BYGGJEGRENSER LANGS SJØ OG VASSDRAG

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

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

- 20 meter der nedslagsfeltet er mindre enn 20 km2

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

Dele- og byggjegrense mot sjø og vassdrag gjeld for eit kvart tiltak etter pbl.. § 1-6, med unntak av fasadeendring, frådeling av festetomt og arealoverføring av inntil 200 m^2 i samsvar med arealføremålet. Sjå unntak i punkt 3.1.1.

Der det er naudsynt for framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur, kan graving i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag utførast så lenge inngrepet skjer skånsamt og terrenget vert ført attende til det opphavlege.

2.6.2.BYGGJEGRENSER MOT ANNA INFRASTRUKTUR

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

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

2.6.3. OMSYN TIL HAVNIVÅSTIGNING OG STORMFLO

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

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

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

2.6.4. KRAV TIL UTEOPPHALDSAREAL (MUA) OG LEIKEPLASS

a) Kvalitets- og funksjonskrav til leike- og uteopphaldsareal

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet – Areala skal ha trafikksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (< 55dB), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.

Form og struktur – Areala skal ha tenleg form, storleik og plassering. Restareal reknast ikkje med. Minimum 50% skal liggje samla og sentralt i bustadområdet og knytast mot anna grøntområde. Areal som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse.

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

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

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

Område for eine- og tomannsbustader med inntil 4 hovedbueiningar	200 m^2 MUA per hovudbueining for privat leik og opphald 50 m^2 per sekundærleiligheit
Område for eine- og tomannsbustader med fleire enn 4 hovedbueiningar	200 m^2 MUA samla for privat leik og opphald per hovudbueining 25 m^2 per hovudbueining for felles leik
Område for konsentrert busetnad	50 m^2 MUA per bueining for privat opphald 50 m^2 per bueining for felles leik Områdeleikeplass på 250 m^2 per10.bueining*

* Områdeleikeplassen skal vere minst 250 m^2, ikkje ligge lengre unna bustadane enn 200 meter og vera opparbeida med ballbane e.l.

c) Minsteareal i område for LNF spreidd bustad

For bustader i LNF-spreidd bustad skal MUA vere 200 m^2 per hovudbueining.

2.6.5. PARKERING

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

10% av alle parkeringsplassar i region- og nærsenter[2] skal vere tilrettelagd for el-bilar.

Tabell 3 Parkeringsnorm

Parkeringsnorm					
		Sykkel (minstekrav)		Bil	
		Andre områder	Regions-/nærsenter	Andre områder	Regions-/nærsenter[3]
Formål	Per				
Einebustad	Eining	Lagt til grunn at sykkelparkering vert dekka på eige grunn		2	2
Tomannsbustad	Eining			4	Min 3 / max 4
Tremannsbustad	Eining			min 5 / max 6	min 5 / max 6
Tillegg for hybel	Eining			1	1
Konsentrert bustadføremål over 50 m² BRA*	Eining	1	2	min 1,5 / max 2	min 1 / max 2
Konsentrert bustadføremål over 50 m² BRA inkl. hybler/hybelhus*	Eining/hybel	0,5	1	min 0,5 / max 1	min 0,5 / max 1
Forretning*	100m² BRA	0,5	1	min 2 / max 2,5	min 1,5 / max 2
Daglegvare*	100m² BRA	0,5	1	min 2 / max 3	min 2 / max 3
Kontor*	100m² BRA	1	2	min 1,5 /	min 1 / max

[2] / [3] Kommunen har definert nærsenter som Lindås og Ostereidet, og regionsenter som Knarvik, men krava for nær- og regionsenter inkluderer og Alversund.

				max 2	1,5
Industri, verkstad, inkl handel store varegrupper*	100m² BRA	0	0,5	min 1 / max 1,5	min 0,5 / max 1
Lager	100m² BRA	0	0	min 0,4 / max 0,8	min 0,4 / max 0,8
Fritidsbustad	Eining	0	0	min 1 / max 2	min 1 / max 2
Naust med eige gnr/bnr/snr	Per naust	0	0	1	1
Naustområde*	Per naust	0,1	0,2	min 0,3 / max 1	min 0,3 / max 1
Småbåtanlegg*	Per båtplass	0,1	0,2	min 0,3 / max 1	min 0,3 / max 1
Idretts- og symjehall*	Hall	60	60	min 60 / max 80	min 60 / max 80
Fotballbane*	Bane	25	25	25	25
Treningssenter*	100m² BRA	1	3	min 1 / max 2	min 0,5 / max 1,5
Forsamling/servering*	100m² BRA	0	2	min 3 / max 5	min 3 / max 5
Hotell/overnatting*	Gjesterom	0,5	0,5	min 0,6 / max 1	min 0,6 / max 1
Skule og barnehage*	Tilsett	0,2	0,3	min 0,5 / max 1	min 0,5 / max 1
	Born under 8 år	0	0	min 0,2 / max 0,5	min 0,2 / max 0,5
	Born over 8 år	0,6	0,7	0	0
Sjukeheim*	Tilsett	0	0,3	1	1
	Sengeplass	0	0	0,3	0,3
Omsorgsbustad*	Bueining	0	0,3	1	1
Vidaregåande skule*	Årsverk	0,2		min 0,5 / max 1	min 0,5 / max 1
	10 elevar	5	5	0,5	0,5
Parkeringsplass reknast med i BRA og BYA med 18 m^2 per plass.					
*5% av alle parkeringsplasser skal vere utforma og reservert rørslehemma.					
Maksimalkrav til parkeringstal gjeld ved utarbeiding av reguleringsplan.					
Definisjon av eining følgjer matrikkellova sin definisjon av bueining, knytt til adresseeining, jfr matrikkellova § 21 og matrikkelforskrifta § 50.					
For fritidsbustad og naust med eige gards- og bruksnummer skal det etablerast parkering i samsvar med tabellen i gangavstand til eigedomen.					

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

2.7.1. LANDSKAP

Det skal leggjast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapssilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan- og byggeområde.

2.7.2. ESTETIKK

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

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

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

2.7.3. GRØNSTRUKTUR

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

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

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

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

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

- Kan skapa forureiningsproblem der dei står, eller i sjø og vassdrag.
- Er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsle eller friluftsliv, eller på anna måte fører til vesentleg ulempe for omgjevnadane.
- Er til hinder for fiske
- Kjem nærare bygg eller innretningar som campingvogner, telt, salgsboder e.l.
- Ikkje tilfredsstiller reglar om avstand til nabogrense, regulerte byggegrenser, krav til estetikk, grunnforhold, rasfare, miljøforhold, tilknyting til offentlig veg og ledningsnett mv.
- Er i byggeforbodssoner

Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan berre skje i område med arealføremål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynssone, i strandsone eller i område der eksisterande vegetasjon etter planen

skal takast vare på. Mellombels deponering av masser må ikkje hindra allmenn ferdsel eller bruk av eit område.

2.7.5. OVERVASSHANDTERING

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

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

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

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

2.7.6. STØY

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

2.7.7.AVFALLSHANDTERING

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

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

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

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

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

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

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

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

2.9. FORHOLD SOM SKAL AVKLARAST OG SYNLEGGJERAST I VIDARE REGULERINGSARBEID (PBL. § 11-9, NR. 8)

2.9.1. INNHALDET I REGULERINGSPLANAR

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

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

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

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

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

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

Før utbygging av område skal det utarbeidast plan for handsaming av massar. Planen skal vise disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmasse, gjenbruk av matjord og behov for tilkøyrde massar. Det skal vere eit mål å oppnå massebalanse i området. Plan for handsaming av massar skal ligga som vedlegg til reguleringsplan, i søknad om tiltak/ sikrast gjennom rekkefølgjekrav. Det skal settast rekkefølgjekrav i tråd med føresegna i 2.5.1.

Det skal i naudsynt omfang fastsetjast utbyggingsrekkjefølgje.

Utomhusplanar bør vise og i naudsynt grad skildra:

- *Tiltaka og eventuell eksisterande bygningar og anlegg på eigedomen*
- *Eksisterande og planlagd terreng, samt terrengtilpassing mot naboeigedomar*
- *Gangareal, ledeliner, stigningsforhold, uteopphaldsareal, leikeareal, og anna disponering av ubygd areal*
- *Parkeringsareal og snuplass for bil på eigen grunn*
- *Sykkelparkering*
- *Eksisterande trær som skal takast vare på / fjernast, samt val og plassering av ny vegetasjon*
- *Gjerde, støttemurar, benkar, belysning, leveggar/støyskjermar, postkassar, utvendige bodar og andre konstruksjonar*
- *Materialbruk på gangareal*

- *Avfallsbodar/løysingar og tilgang til desse med renovasjonskøyretøy*
- *Handtering av overvatn*

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

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

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

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

3.1. BYGG OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR.1)

3.1.1.BUSTADFØREMÅL (B)

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

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

Bygd areal skal ikkje overstige 30 %- BYA. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m².

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

Tabell 4 Særskilte bustadområder utan plankrav

Plankart ID	Område	Areal i daa (ca)	Arealføremål
B 2	Tveiten	1,2 (+2,5 daa eksisterande bustad)	Det kan etablerast ein tomannsbustad med totalt maksimalt 2 bueiningar på gbnr. 139/94. Ved utforming av tiltak skal det gjennomførast ei støyvurdering og uteareal skal vere sikra tilfredsstillande støytilhøve i tråd meg gjeldande føringar.

3.1.2.FRITIDSBUSTAD (BFR)

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

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

3.1.3.SENTRUMSFØREMÅL (BS)

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

Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om løyve overstig 3.000 m2 er det krav om samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10.12.2014. Det er krav om handelsanalyse for å vurdere samtykke.

3.1.4.NÆRINGSOMRÅDE (BN)

Føremålet er byggjeområde for industri-, handverks- og lagerverksemd. Det omfattar ikkje forretning/handel og tenesteyting. Det omfattar og kontor i den grad det kan reknast som administrasjon av anna hovudaktivitet i tråd med føremålet. [4]

a) 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. Næringsbygg skal etablerast slik at dei gjev ein støyskjermande effekt mot tilgrensande bygningar. Verksemder skal lokalisert slik at dei tek i vare grenseverdiane for støy i gjeldande *Retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging.* Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak, jf. pbl. § 11-9 nr 6 og 8.

b) I næringsområda skal det setjast av areal til vegetasjonsskjerm (buffer) mot tilgrensande område eller område med innsyn til næringsområdet. Grønstruktur og skjerming mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 8.

---

[4] «Kontor forbindes gjerne med ”administrasjon”. Man bruker tjenesteyting når det er tale om mer typisk kunderettet ”produksjon”, (Tjenesteyting avstedkommer gjerne mer trafikk til og fra virksomheten enn det som
normalt gjelder for kontor.)» Henta frå *Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål*
og digitalt planregister

3.1.5.TENESTEYTING (BOP)

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

3.1.6.KOMBINERTE FØREMÅL (BKB)

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

3.1.7.IDRETTSANLEGG (BIA)

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

3.1.8.ANDRE BYGG OG ANLEGG (BAB)

Naust

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

a) Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltståande 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 bør ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.

b) Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftsinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Reguleringsplan og byggesøknad skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel: pbl.. § 11-9 nr 6 og 8.

c) Unntak frå krav om reguleringsplan:
Utan krav til regulering kan det etablerast båtopptrekk til eksisterande naust dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering av området. Eksisterande naust kan erstattast med nye så lenge nytt naust er i samsvar med denne føresegna. Med heimel i pbl § 11-10 nr. 1.

Småbåtanlegg

Føremålet omfattar småbåtanlegg med tilhøyrande anlegg[5].

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

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

3.1.9. GRAV- OG URNELUND (BGU)

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

3.1.10. FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL (BFT)

Føremålet gjeld byggeområde sett av til fritids- og turistføremål med tilhøyrande bygningar, vegar og tekniske anlegg.

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

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

a) Nye tilkomstvegar i Dyrkolbotn skal opparbeidast som landbruksveg og er unnateke krav om reguleringsplan.
b) Nye turstiar i Dyrkolbotn og mellom Hølleland og Sjurneset på Stranda kan opparbeidast som gruslagt sti inntil 1,5 m breidd utan krav om reguleringsplan.
c) Der det går kraftleidningar med 22 kV eller lågare spenningsnivå gjennom byggjeområde skal jordkabel vurderast i samband med regulering og utbygging. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 6.

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

3.3.1.GRØNSTRUKTUR (G)

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

3.3.2.FRIOMRÅDE (GF)

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

<u>Unntak frå krav om regulering for areal avsett til friområde</u>

Utan krav til reguleringsplan kan det etablerast enkle tilretteleggingstiltak for ålmenta si bruk av området, sti og universelt utforma gangveg i samråd med kommunen. Døme på enkle tilretteleggingstiltak kan vere enkel ballplass med grus, sand eller naturgras, universelt utforma

badeplass, gapahuk, grillplass, leikeapparat, bord og benkar og enkle toalettbygg. Det er ikkje tillete med tiltak som kan redusere opplevingsverdiane eller hindre ferdsel for ålmenta.

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

3.4.1. LNF-OMRÅDER (L)

Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pbl. § 11-7 nr. 5, a). For tiltak i LNFR-område sjå elles rettleiarane «Garden som ressurs» (2017) og «Jordmassar – Frå problem til ressurs» (2016).

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

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

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

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

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

Ved utbygging i tråd med føresegnene under må eigedommen:

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

Det kan ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet, jf. pbl. § 11-11 nr. 2. Det skal ikkje byggjast på areal

som ligg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert fragmentert eller det krevst store terrenginngrep. Dette gjeld også tilhøyrande parkering, garasje, uthus, veg m v.

Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 6.

3.4.3.LNF SPREIDD BUSTAD (LSB)

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

Tabell 5 LNF-spreidd bustad med tal einingar

Plankart ID	Område	Areal i daa (ca)	Føremål
LSB 2	Indre Fosse	11,8 daa	Det skal gjennomførast ein sårbarheitsanalyse som viser om bygging kan tillatast. Det kan i så fall etablerast inntil 4 nye bueiningar innanfor området. Det skal utarbeidast ein geologisk rapport som viser om og kvar bygging kan tilrådast. Rapporten skal leggast ved byggesøknad. Støyanalyse skal leggast ved byggesøknad og støyreduserande tiltak skal vere gjennomført før det vert gitt bruksløyve.

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

3.4.4.LNF SPREIDD FRITIDSBUSTAD (LSF)

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

a) Området for spreidd fritidsbustad på Nappane kan byggjast ut med 2 fritidsbustadar i planperioden, jf. pbl. § 11-11 nr 2.
b) På eigedom med eksisterande bygningar kan det gjevast løyve til tiltak i samsvar med føresegn 2.2.1 når tiltaket ikkje fører til etablering av nye bueiningar eller bruksendring til anna føremål enn fritidsbustad.
c) Utbygging som vist over kan skje innanfor desse rammene: Bygd areal skal ikkje overstiga 25 %-BYA. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad skal ikkje overstiga 150 m^2. Naust skal ikkje vere med i berekninga av BYA eller BRA.

3.4.5.LNF SPREIDD NAUST

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

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

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

#	Namn	Tal einingar
2 og 3	Kvamsvågen	1

a) Ved utbygging av naustområde skal det takast omsyn til friluftsinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Nausta skal plasserast slik at det vert sikra passasje for ålmenta. Reguleringsplan og byggesøknad skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel: pbl.. § 11-9 nr 6 og 8.

b) Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltståande 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 bør ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.

3.4.6.LNF SPREIDD NÆRING (LSN)

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

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

Tabell 6 LNF-spreidd næring

Plankart ID	**Område**	**Areal i daa (ca.)**	**Føresegner**
LSN 2	Tveiten	2,2	Gardsutsal, kursverksemd, etablera parkeringsplassar. Gjeldande kartgrunnlag gir ikkje tilstrekkeleg informasjon til at ein kan fastsetta om det er førekomstar av marin leire i grunnen eller ikkje. Ved seinare detaljreguleringsfasar eller ved byggesaksbehandling må det setjast krav til at det kan dokumenterast at

			områdestabiliteten blir bevart.
LSN 3	Tveiten	3,5 daa	Gardsutsal, parkeringsplassar Godkjenning av nye tiltak i tilknyting til næringsverksemd føreset at det ligg føre godkjent løysing for vatn og avløp. Gjeldande kartgrunnlag gir ikkje tilstrekkeleg informasjon til at ein kan fastsetta om det er førekomstar av marin leire i grunnen eller ikkje. Ved seinare detaljreguleringsfasar eller ved byggesaksbehandling må det setjast krav til at det kan dokumenterast at områdestabiliteten blir bevart.
LSN 4A	Alver		Areal for overskotsmasser til jordforbetringstiltak innan landbruket. Jordmassar som tilførast skal ikkje vere forureina. Arealføremålet går tilbake til LNF etter at mottaket av jordmassar er avslutta. Gjeldande kartgrunnlag gir ikkje tilstrekkeleg informasjon til at ein kan fastsetta om det er førekomstar av marin leire i grunnen eller ikkje. Ved seinare detaljreguleringsfasar eller ved byggesaksbehandling må det setjast krav til at det kan dokumenterast at områdestabiliteten blir bevart.
LSN 4B	Alver	17,6 (samla areal for LSN A og B)	Areal for overskotsmasser til jordforbetringstiltak innan landbruket. Areal for overskotsmasser til jordforbetringstiltak innan landbruket. Jordmassar som tilførast skal ikkje vere forureina. Arealføremålet går tilbake til LNF etter at mottaket av jordmassar er avslutta. Gjeldande kartgrunnlag gir ikkje tilstrekkeleg informasjon til at ein kan fastsetta om det er førekomstar av marin leire i grunnen eller ikkje. Ved seinare detaljreguleringsfasar eller ved byggesaksbehandling må det setjast krav til at det kan dokumenterast at områdestabiliteten blir bevart.
LSN 5A	Alver	1,2	Gardsbutikk Godkjenning av nye tiltak i tilknyting til

			næringsverksemd føreset at det ligg føre godkjent løysing for vatn og avløp.
LSN 5B	Buhaugen	4,2	Areal for overskotsmasser til jordforbetringstiltak innan landbruket. Jordmassar som tilførast skal ikkje vere forureina. Arealføremålet går tilbake til LNF etter at mottaket av jordmassar er avslutta.
LSN6	Isdal	1	Gardsutsal, galleri, atelier, parkering. Godkjenning av nye tiltak i tilknyting til næringsverksemd føreset at det ligg føre godkjent løysing for vatn og avløp. Krav om at den reelle skredfaren blir vurdert før det blir gitt løyve til bruksendring.

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

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

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

- Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav b, c, e, f, h, i, j
- Tilbygg og påbygg med samla bruksareal (BRA) inntil 50 m2
- Tiltak som inngår i pbl §§ 20-4 a, b, c, e og 20-5

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

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

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

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

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

3.5.1.GENERELT

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

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

3.5.2.FISKE (VFI)

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

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

3.5.3.HAVBRUK/AKVAKULTUR (VA)

<u>Område for Akvakultur (AK) (einbruk)</u>

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

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

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

3.5.4.FRILUFTSOMRÅDE (VFV)

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

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

3.5.5.FARLEI (VF)

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

Lina som viser farleiene er ein indikasjon på farvatnet si tyding som ferdsleåre, og inga definert avgrensing av farleia Det er vist i plankartet som linjesymbol – Farlei – i samsvar med Kystverket sine registreringar og Farledsforskriften. Streken må ikkje tolkast som ei definert avgrensing av farleia.

Sjøtrafikken si utstrekning varierer ut frå trafikkbilete, sjøen si form, vermessige høve, natt- og dagseilas og navigasjonsinstallasjonar knytt til farleia. Annan arealbruk i sjø må ha sikker avstand til sjøtrafikken.

3.5.6.BADEOMRÅDE (VB)

Føremålet er friluftsområde – badeområde (merka FB) med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg, jf. pbl. § 11-7 nr. 6.

I område FB8 kan det tillatast bygging av molo utan krav til reguleringsplan for å skjerma stranda, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.

3.5.7.SMÅBÅTHAMN (VS)[6]

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

a) I område sett av til småbåthamn skal tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 inngå i reguleringpslan før tiltak er tillate, med mindre anna går fram av desse føresegnene. Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 1

b) Ved planlegging eller etablering av tiltak for områda skal det gjerast ei særskilt vurdering av vindtilhøva. Det skal planleggjast slik at bygg og anlegg ikkje tek unødig skade av sterk vind. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.

3.5.8.GYTEOMRÅDE (VFI)

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

3.5.9.TRÅLEFELT FOR REKE (VFI)

---

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

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

4. SONE MED AREALOMSYN (PBL. § 11-8)

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

4.1.1.SIKRINGSSONE (H100)

Nedslagsfelt for drikkevatn (H110), drikkevannsforskriften § 4, jf. § 26.

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

Det er forbod mot å forureine drikkevatn.

Forbodet omfattar alle aktivitetar, frå vanntilsigsområdet til tappepunkta, som medfører fare for at drikkevatnet blir forureina. Med aktivitetar er det også meint friluftsliv og anna utøving av allemannsretten. Der det er fastsett beskyttelsestiltak etter drikkevassforskrifta § 12 eller restriksjonar etter § 26, gjeld forbodet brot på desse. I vanntilsigsområda kan landbruksaktivitet foregå dersom det ikkje forureinar drikkevatnet eller medfører brot på beskyttelsestiltak etter drikkevassforskrifta § 12 eller restriksjonar etter § 26. Innanfor nedslagsfelt for drikkevatn kan det ikkje førast opp ny bustad eller fritidsbustad, eller godkjennast nye tiltak knytt til eksisterande bygd eigedom som legg til rette for auka eller endra bruk. Det vert ikkje opna for nye eller endra utslepp i området.

Abonnentane skal ha eigna sikring mot tilbakestrømming i samsvar med krava i plan- og bygningslova og byggteknisk forskrift for å hindre at drikkevatnet i distribusjonssystemet blir forureina.

Tiltak må og forhalde seg til klausuleringar som gjeld for drikkevatn.

4.1.2. STØYSONE (H200)

Gjeld område som er utsett for støy frå vegtrafikk.

I raud sone (H210) er det ikkje tillate å føre opp nye bygg som skal nyttas til føremål som er vare for støy. Tiltak på eksisterande bygningar kan ikkje medføre nye bueiningar eller nytt bruksareal for varig opphald.

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

4.1.3. FARESONE (H300)

Ras- og skredfare (H310)

Denne markerer faresona både for potensielt utløysingsområde og utlaupsområde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-4 bokstav b og c, skal det gjerast ei geologisk vurdering av risiko for ras forutløysingsområde og utlaupsområde. Dersom det vert avdekka risiko/fare, må tilstrekkeleg sikkerheit mot ras vera gjennomført eller dokumentert før det kan gjevast løyve til tiltak.

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

Høgspenningsanlegg (H370)

Faresone høgspenningsanlegg markerer faresona langs høgspentleidningar og andre anlegg i transmisjonsnettet. Heimel: Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

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

Brann- /eksplosjonsfare (H350)

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

4.1.4.INFRASTRUKTUR (H 400)

Rekkjefølgjekrav infrastruktur (H 430)

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

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

4.1.5.SÆRLEG OMSYN TIL LANDBRUK, LANDSKAP, FRILUFTSLIV M.M. JF. PBL. § 11-8, 3 LEDD, C) (H500)

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

<u>Omsyn landbruk (H510)</u>

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

Tabell 7 Omsynssone landbruk

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

Omsyn friluftsliv (H530)

Sona omfattar område som har særleg verdi for friluftsliv. I desse områda skal landskaps- og friluftsinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved planlegging, handsaming av søknadar og gjennomføring av tiltak i områda. Innanfor sonene vert det ikkje tillate tiltak som kan hindre tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller redusere eksisterande tilstand, kvalitet og opplevingsverdi på anna vis.

Stad/Føresegnsområde	Omsynssonenamn	AREAL	Skildring
Kvamsfjellet	H530_1 Friluftsliv	2 098 daa.	
Peprane	H530_2 Friluftsliv	277 daa.	
Hillandsvatnet	H530_3 Friluftsliv	133 daa.	
Remme	H530_4 Friluftsliv	8 daa.	
Erstadfjellet #20	H530_5 Friluftsliv	664 daa.	
Tveitavarden #19	H530_6 Friluftsliv	1 506 daa.	
Indregardsfjellet	H530_7 Friluftsliv	560 daa.	
Kyststien #21	H530_8 Friluftsliv	183 daa	Kyststien – Eksisterande / Framtidig kyststi frå Alversund til Knarvik. Innanfor omsynssona skal det leggjast til rette for ei trinnvis utbygging av kyststi, innanfor omsynssona kan det tilretteleggast for tur og friluftsaktivitetar som badeplass, fiskeplass, mv.

Kvassnesstemma #17	H530_9 Friluftsliv	78 daa	Plankrav i områdeplan Knarvik
Knarvik	H530_10 Friluftsliv	3 daa	
Lonena-Isdal #18		1 685 daa	

Omsyn naturmiljø (H560)

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

Omsynssone er utarbeida over naturtypar basert på Direktoratet for naturforvaltning(DN) sine tilgjengelege registreringar på vilt og biologisk mangfald. Nokon av desse registrerte områda vil komme til å ligge nær nye utbyggingsområde. Det er viktig at nye planar for utbygging, nye veganlegg o.s.v. tek omsyn til områda og tek opp i seg ei bærekraftig forvaltning av desse naturområda i planane for utvikling av områda.

	Løpenr.	**Omsynssone**	**Areal**
560: Bevaring naturmiljø	H560_1	Naturmiljø	3 812
560: Bevaring naturmiljø	H560_2	Naturmiljø	4 625
560: Bevaring naturmiljø	H560_3	Naturmiljø	17 578
560: Bevaring naturmiljø	H560_4	Naturmiljø	27 801
560: Bevaring naturmiljø	H560_5	Naturmiljø	7 065
560: Bevaring naturmiljø	H560_6	Naturmiljø	7 467
560: Bevaring naturmiljø	H560_7	Naturmiljø	327
560: Bevaring naturmiljø	H560_8	Naturmiljø	20 174
560: Bevaring naturmiljø	H560_9	Naturmiljø	135 252
560: Bevaring naturmiljø	H560_10	Naturmiljø	43 241
560: Bevaring naturmiljø	H560_11	Naturmiljø	15 401
560: Bevaring naturmiljø	H560_12	Naturmiljø	485
560: Bevaring naturmiljø	H560_13	Naturmiljø	25 122

560: Bevaring naturmiljø	H560_14	Naturmiljø	79 502
560: Bevaring naturmiljø	H560_15	Naturmiljø	16 569
560: Bevaring naturmiljø	H560_16	Naturmiljø	10 077
560: Bevaring naturmiljø	H560_17	Naturmiljø	31 371
560: Bevaring naturmiljø	H560_18	Naturmiljø	14 649
560: Bevaring naturmiljø	H560_19	Naturmiljø	406

4.1.6.OMSYN KULTURMILJØ OG KULTURMINNER (H570)

Det er teke omsyn til kjente kulturminner og kulturmiljø ved lokalisering av nye arealformål. Det er lagt inn nokre kulturmiljø som omsynssone. Sona omfattar område med kulturminne- og miljø av særskilt verdi, og som skal ivaretakast for framtida. Nye tiltak vil normalt ikkje kunne godkjennast innanfor sona utan særskilt handsaming.

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

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

4.1.7. «DEN TRONDHJEMSKE POSTVEI»

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

4.1.8. «DEN INDRE FARLEIA»

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

- Kultivert lyngheilandskap
- Skogfattig landskap og store myrer

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

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

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

4.1.9. «ISDAL»

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

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

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

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

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

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

4.2.1.BANDLEGGING ETTER LOV OM:

- Naturvern (H720)
- Kulturminner (H730)

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

Den mellomalderske kyrkjegarden på Alversund er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

4.2.2.SONE FOR BANDLEGGINGSSONE ETTER ANNA LOV, JF. PBL. § 11-8 D (H710)

Området innanfor bandleggingsona er bandlagt til framtidig trasé for E 39 mellom Flatøy og Eikefettunnelen, med tilhøyrande tilførselsvegar, lokalvegar, vegkryss, tunnel og tunnelpåhugg, gang- og sykkelvegar, rasteplassar og kontrollplassar.

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

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

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

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

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

4.2.3.SONE FOR VIDAREFØRING AV REGULERINGSPLANAR (H910)

Sone H910 er sone der reguleringsplanar vedteke før kommuneplanen sin arealdel fortsatt skal gjelde uendra. Reguleringsplanane er lista opp i tabell 1.

NAMN PÅ OMSYNSSONE_planID	PLANNAMN

H910_201206	Alver næringsområde
H910-201402	Alverneset
H910-201207	Breimyra (Alvervegen 10), Gnr 137 bnr 109
H910-201704	E39 Knarvik sentrum, oval rundkjøring
H910-200903	Galtaråsen gnr. 137
H910-201212	Hordasmibakken
H910-200203MVE	Knarvik Terrasse
H910-201215	Kubbaleitet
H910-201005	Langheiane - B3,B4 og B5
H910-201003	Langheiane - B6 og B7
H910-201004	Langheiane B1 og B2
H910-201006	Langheiane B10
H910-201602	Langheiane B8 og B9
H910-200817	Mangerbua II
H910-201112	Reguleringsplan FV 404
H910-201302	Stølshaugane
H910-201103	Sundeheim i Isdalstø
H910-201303	Vesleheimen

4.3. FØRESEGNSOMRÅDE – TILHØVE MELLOM KOMMUNEPLANEN OG ELDRE REGULERINGSPLANAR

Områder der eldre reguleringsplanar vert vidareført som føresegnsområde, men med suppleringar/endringar som vist nedanfor.

NAMN PÅ FØRESEGNSOMRÅDE	PLANNAMN
#1-10052007	Indre Fosse G.nr.145 B.nr.81 og 90
#2 og 3	spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse(Kvamsvåg,

	naust)
#4 – 25082004	Kvamsvågen
#5-16042004-201305-06012006-25111999-02051985-09062006-06022003-200602-29051979-200507-200105-200402-200819-200508-200821	Hilland vest bebyggelsesplan felt 4 Hilland, gnr 134 bnr 196, 78 m.fl. Hilland Vest Hilland Vest- felt 7 del II Hilland vest bebyggelsesplan felt 3 og 5 Hilland vest bebyggelsesplan Felt 5 Hilland vest bebyggelsesplan Felt 6 Hilland vest bebyggelsesplan felt 7 Hilland G.nr.134 B.nr.4 og 37 Endra Hilland bustadfelt Hilland Sør Haghaugen felt B Haghaugen gbnr. 134/1 og 3 mfl. Alverstraumen(Rognaldsen bakeri)gbnr 132 og 133 Rv 565 parsell Hilland -Alverstraumen Vindkallen gnr 134, bnr 6,7 mfl
#6-201104	Tveiten Garveritomta G.nr. 138 B.nr.21
#7-200902	Alversund områdeplan, del av gnr 137 og 138
#8-200817	Mangerbua II
#9-11061974-198501-22011973-200711-200202-201111-200816-21052007	Buheimen Mangerbua Alver utmark del av gnr 137 Alverflaten gbnr 137/188 Alverflaten gbnr 137/333 mfl. Ikenberget. Del av gnr. 137 Ikenberget. Del av gnr. 137 Reg.endring Gamlestøa G.nr.137 B.nr. 90, 172, 188 og 248
#10-200707-10082006-201201-200706-200604-200504-200505-200506-07022002-200503-	Rv.565 Isdalstø- Alverflaten Kupeleitet(Alver)

21092006-08051965-05051981-197801-200302	Tunnell på Fv 57 Juvikstølen bebyggelsesplan B3 Juvikstølen bebyggelsesplan B10 A Juvikstølen bebyggelsesplan B10 B Juvikstølen bebyggelsesplan B12 Isdal og Gjervik Ytre Blad I og II og III Juvikstølen bebyggelsesplan B15 Juvikstølen del av gnr 185 Isdal felles Isdalstø kaiområde Naustområde gnr.185 bnr 49 Felt H Knarvik Rv. systemet i Knarvik-Hagelsundet bru Hagelsundet
#13-22062001-200302-08051965-197801-13021975-196701-22061989-200203-22061989-16051983-200818-25092003-18061965	Rundkjøring v/Hagelsundet bru Haglsundet Knarvik Aust Knarvik aust Såtafeltet Knarvik Terrasse Felt B Rv. systemet i Knarvik-Haglsundet bru Isdal og Gjervik Ytre Blad I og II og III Felt C Industriområde i Knarvik Felt E Såta Felt D Stallane Felt C Industriområde i Knarvik Felt A Klubben
# 16- 201601	Alver næringsområde sør

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

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

4.3.2.SÆRSKILT FOR #16 ALVER NÆRINGSOMRÅDE SØR

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

4.3.3.BYGGEGRENSE MOT SJØ OG VASSDRAG

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

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

4.4. ANDRE FØRESEGNSOMRÅDE

Namn på føresegns-område	**Område**	**Areal i daa**	**Føresegner**
# 15	Galteråsen		Innanfor omsynssona kan det opparbeidast sammanhengande tursti/ gangveg
#17	Kvassnesstemma	78 daa	Innanfor føresegnsområdet er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere bruksverdien av områda vesentleg i høve tur- og friluftsliv.
#18	Lonena-Isdal	1 686 daa	Innanfor føresegnsområdet er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere bruksverdien av områda vesentleg i høve tur- og friluftsliv.
#19	Tveitavarden	1 506 daa	Innanfor føresegnsområdet er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere bruksverdien av områda vesentleg i høve tur- og friluftsliv.
#20	Erstadfjellet	664 daa	Innanfor føresegnsområdet er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere bruksverdien av områda

			vesentleg i høve tur- og friluftsliv.
#21	Kysstien	183 daa	Kyststien – Eksisterande / Framtidig kyststi frå Alversund til Knarvik. Innanfor føresegnsområdet skal det leggjast til rette for ei trinnvis utbygging av kyststi, innanfor føresegnsområdet kan det tilretteleggast for tur og friluftsaktivitetar som badeplass, fiskeplass, mv.

5. DEFINISJONAR

Kommuneplan	Kommuneplanen sin arealdel fastlegg hovudtrekka i korleis areala skal brukast og vernast. I dette ligg kva viktige omsyn som skal liggje til grunn ved disponering av areala og korleis areala skal disponerast samla sett for å oppnå måla for samfunnsutviklinga. Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og ei planskildring med konsekvensutgreiing med risiko- og 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	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	Områderegulering er ei planform som kan utarbeidast av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn det naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging. Områdereguleringsplan er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlate til andre mynde eller private å utarbeide forslag til områderegulering.
Detaljregulering	Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere overordna arealdisponering i kommuneplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljregulering.
Konsekvensutgreiing	KU gjer greie for korleis rikspolitiske mål, eksempelvis statlige plan- og arealretningsliner i regional plan, er ivaretekne og fylgt opp.
Risiko- og sårbarheitsanalyse	ROS er ei analyse av risiko og sårbarheit. Analysen skal gje grunnlag for å førebyggje risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgitt og menneskeskapt risiko og sårbarheit.
Utbyggingsavtale	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.
Landbrukstiltak	Nødvendige tiltak i landbruket er definert som i rettleiar for Landbruk +, T-1443:2005
Einebustad	Einebustad er ei bueining (primær) + eventuell sekundærhusvære på inntil 70 m^2. Tilhøvet mellom primær- og sekundæreining kan vere inntil 3:1.
Fritidsbustader	Fritidsbustader er nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk.
Næringsområde	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	Naust er uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.
Universell utforming	Universell utforming vil seie at produkt, byggverk og uteområde som er i ålmenn bruk, skal utformast slik at alle menneske skal kunne nytte dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.
Bueining	Bueining følgjer definisjonen i matrikkellova, knytt til adresseeining, jf matrikkellova § 21 og matrikkelforskrifta § 50. Bueining har alle nødvendige hovudfunksjonar som opphaldsrom, kjøkken, bad og toalett, og har eigen inngang eller inngang via felles inngang via rom for kommunikasjon (inkludert trapp), jf. plan- og bygningslova § 20-1 jf, byggesaksforskrifta § 2-2.
Tilgjengeleg bueining	Tilgjengeleg bueining er bueining som er tilgjengeleg for personar med funksjonsnedsetting
Leikeareal	Leikeareal er areal som er sett av til leik, medan Leikeplass er areal som er opparbeidd til leik, til dømes med fallunderlag og leikeapparat. Leikeplass kan inngå i leikeareal.
Uteopphaldsareal (MUA)	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 bueining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike og friområde.
Bygd areal (BYA)	BYA er bygd areal og er det arealet som bygningen opptar av terrenget. I bygd areal reknast også med overbygd areal, utkraga bygningsdelar samt konstruksjonar og bygningsdelar som stikk meir enn 0,5 m ut over veggliv. Parkeringsarealet inngår i utrekningsgrunnlaget jf.

	gjeldande byggteknisk forskrift (TEK)
Bruksareal (BRA)	BRA er summen av bruksarealet for kvar målbar etasje innafor omsluttande vegger, pluss nærare opplista tilleggsareal i gjeldande byggteknisk forskrift (TEK).
Teknisk infrastruktur	Teknisk infrastruktur er veg-, vatn-, og avlaups-anlegg, sløkkjevatn, miljøstasjon, vegljos, andre samordna tekniske installasjonar mm (straum, breiband, TV, telefon)
Vassdrag	Vassdrag er i følgje vassressurslova § 3 definert som alt stillestående eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring, med tilhøyrande botn og bredder inntil høgste vanlege flaumvasstand. Sjølv om eit vassdrag på einskilde strekningar renn under jorda, reknast det i si heilskap som vassdrag. Som vassdrag reknast og vasslaup utan årsikker vassføring dersom det skil seg tydleg frå omgjevnaden.
Barnetråkk	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.
Gangavstand	Gangavstand er i denne planen sett til 500 meter. I einskilde søknader må det likevel nyttast skjønn for å vurdera kva som kjem inn under gangavstand.
Motstrid	

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

Kulturminnelova.	Har som mål å verne kulturminne og kulturmiljø med deira eigenart og variasjon som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i ein heilskapleg miljø- og ressursforvaltning. I alle byggjeområde skal § 9 om undersøkingsplikt ivaretakast. Dette gjeld både land- og sjøområde. Dersom det er sett i gang tiltak som kan virke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og sendast til kulturmynde for handsaming, jf. § 8.
Jordlova	Har som føremål å leggje tilhøva slik til rette at arealressursane kan verte brukt på den måten som er mest gagneleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket, jf. § 1. Deling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova § 12. Dette gjeld og i område der spreidd bustadbygging er tillate
Naturmangfaldslova	Har som føremål at naturen med sin biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfald og økologiske prosessar blir tatt vare på ved berekraftig bruk og vern, slik at den gjev grunnlag for menneske si verksemd, kultur, helse og trivsel, no og i framtida, og som grunnlag for samisk kultur.
Matrikkellova	Matrikkellova set krav til registrering av eigedomsopplysningar og klargjering av grenser.
Veglova	Veglova set vilkår for vegstandard og forvaltning av offentleg og privat vegnett.
Ureiningslova	Ureiningslova har som formål å verne det ytre miljøet mot ureining og sikre miljøkvalitet, helse og trivsel for menneska og naturen
Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK)	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 avkøyrsler	Rammeplan for avkøyrsler og byggjegrense på riks- og fylkesvegar i Region vest er retningsgjevande for vegstyresmaktene si handsaming av plan- og enkeltsaker.

Lokale forskrifter og veileder

Rettleiar Massehandtering	
Startpakke reguleringsplan	
VA- Norm	

6. VEDLEGG

- Vedlegg A, eksisterande bustader og fritidsbustader i LNF
- Vedlegg B Føresegn 2.5.2 Rekkefølgjekrav for område.

6.1. VEDLEGG A

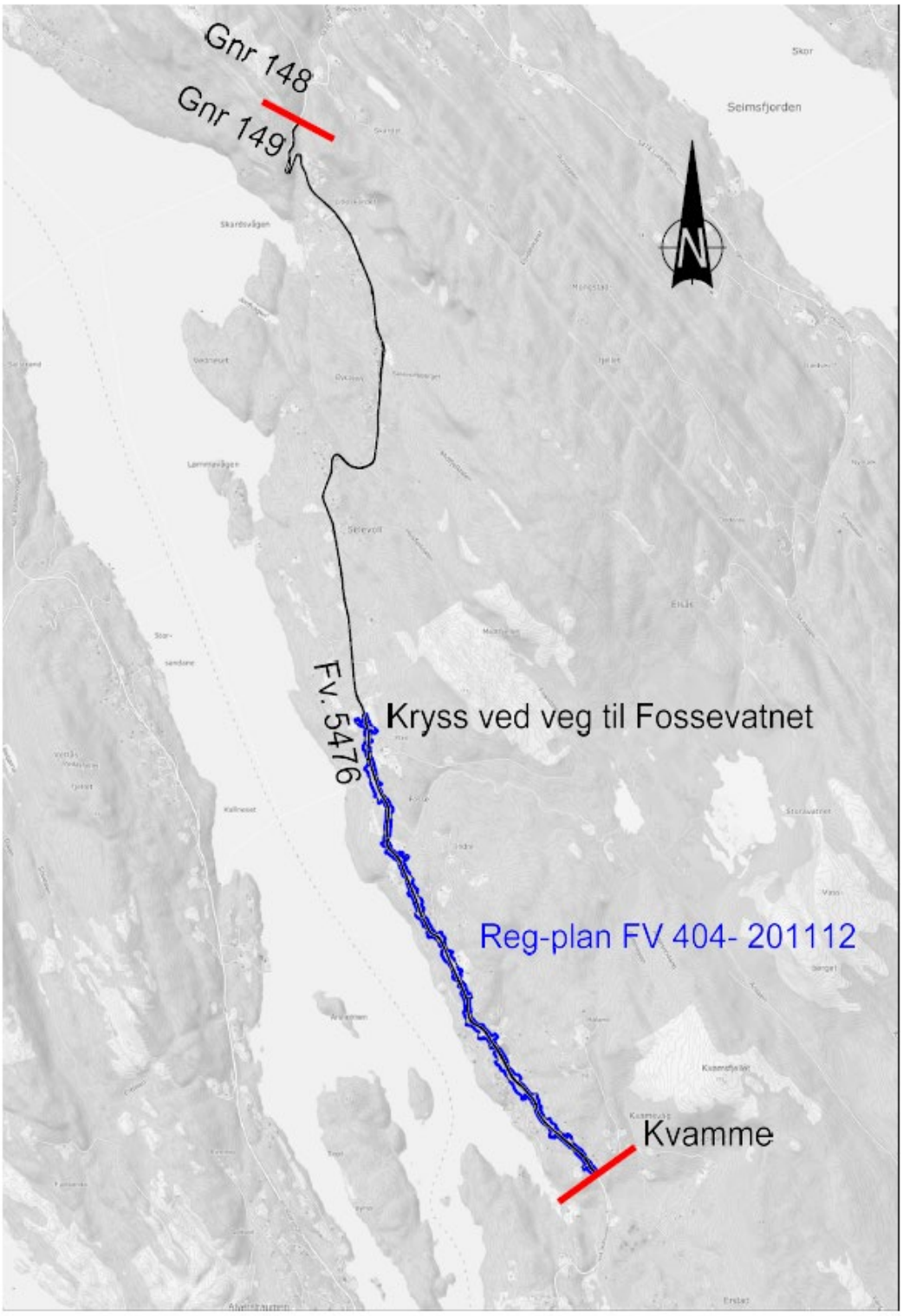
Eksisterande bygde bustad- og fritidsbustadeigedomar i LNF-områda som har status som LNF –spreidd

Tabell A.1.1 Bustad – fritidsbustad i LNF <5 daa

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

Tabell A.1.2 Bustad – fritidsbustad i LNF <5 daa

Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
185	35	188	375	191	14	191	36
185	40	188	647	191	15	191	37
185	57	188	671	191	16	191	39
188	7	188	672	191	18	191	44
188	9	188	766	191	19		
188	11	189	5	191	20		
188	14	189	6	191	22		
188	15	189	7	191	25		
188	16	190	15	191	27		
188	17	190	16	191	28		
188	24	190	17	191	29		
188	30	190	20	191	31		
188	33	190	26	191	32		
188	65	190	27	191	33		
188	190	191	8	191	34		
188	307	191	12	191	36		

6.2. VEDLEGG B

Vedlegg B Illustrasjon knytt til føresegn 2.5.2 Rekkefølgjekrav for område.