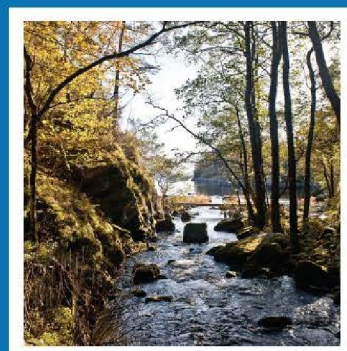
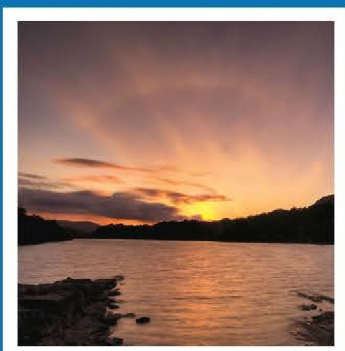
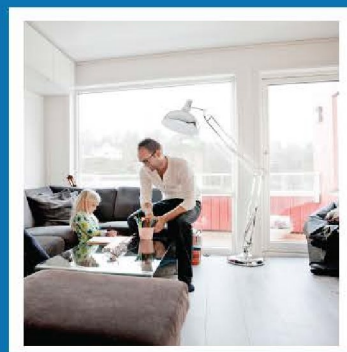




# Planføresegner

for Meland kommune



Planføresegner  
2014  
Meland kommune

Arealdelen  
av kommuneplanen

## Innhald:

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

## Verknader av planen.

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

## Definisjonar (utan rettsverknad)

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

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

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

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

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

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

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

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

**Fritidsbustader** er nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk.

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

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

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

**Tilgjengeleg bueining** er bueining som er tilgjengeleg for personar med funksjonsnedsetting.

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

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

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

**Teknisk infrastruktur** er veg-, vatn-, og avlaups-anlegg, sløkkjevatn, miljøstasjon, vegljøs, andre samordna tekniske installasjonar mm (straum, breiband, TV, telefon)

**Vassdrag** er i følge vassressurslova § 3 definert som alt stillestående eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring, med tilhørande botn og bredder inntil høgste vanlege flaumvasstand. Sjølv om eit vassdrag på einskilde strekningar renn under jorda, reknast det i si heilskap som vassdrag. Som vassdrag reknast og vasslaup utan årsikker vassføring dersom det skil seg tydeleg frå omgjevnaden.

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

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

### 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** er ei lov om forvaltning av naturens mangfald.
- **Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK)** Forskrifta skal sikre at tiltak vert planlagt, prosjektert og utført ut frå omsyn til gode visuelle kvalitetar, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til tryggleik, miljø, helse og energi.
- **Rammeplan for avkøyrslar og byggjegrænse på riks- og fylkesveggar i Region vest** er retningsgjevande for vegstyresmaktene si handsaming av plan- og enkeltsaker.
- Nordhordland Digitalt sin **Startpakke for private planar** skal leggest til grunn for utarbeiding av private planar.

# 1 GENERELLE FØRESEGNER, JF. PBL § 11–9

## 1.1 Tilhøve mellom kommuneplanens arealdel og gjeldande reguleringsplanar

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

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

Tab. 1 Område der kommuneplanens arealdel går føre reguleringsplan

PlanID	Plannamn	Område
125620060002	Reguleringsplan for Mjåtveitmarka	B_7
125619971015	Reguleringsplan for Flatøy sør/aust	B_1, NA_1, NA_2, NA_3, FL_1
125619930624	Reguleringsplan for Frekhaug aust	oT_1
125619890001	Reguleringsplan for Flatøy Vest	B_2, N_2, NA_3, FL_2, FE, GR
125619850923	Reguleringsplan for Holmemarka	oT_3
125619780001	Reguleringsplan for Moldekleiv	oT_4

Tab.2 Reguleringsplanar som utgår

PlanID	Plannamn
125619920804	Reguleringsplan for Hatleberget/Fosse

## 1.2 Plankrav, jf. pbl § 11–9, nr 1

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

1.2.2 I områder merka med sone «H810 – krav til felles planlegging» kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre områderegulering. For utfyllande liste, sjå pkt. 4.4

1.2.3 På følgjande arealføremål kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre detaljregulering, med mindre anna er sagt i desse føresegnene:

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

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

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

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

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

Bustad: Alle område med arealføremål «framtidig bustad» har krav om detaljregulering. Område med arealføremål «eksisterande bustad» har ikkje krav om detaljregulering. Unntak går fram av tab. 3 og pkt. 1.2.4.

Tab. 3

Område	Plankrav
B_1 Flatøy	Krav om planendring
B_2 Flatøy	Krav om planendring
B_3 Litlebergen - Fosse	Krav om detaljreguleringsplan
B_4 Moldekleiv	Krav om detaljreguleringsplan
B_5 Langeland	Krav om detaljreguleringsplan
B_7 Mjåtveit	Krav om planendring
B_8 Mjåtveit	Krav om detaljreguleringsplan
B_9 Dalstø	Krav om detaljreguleringsplan
B_10 Holme	Krav om detaljreguleringsplan
B_13 Vikebø	Krav om detaljreguleringsplan
B_14 Ryland	Krav om detaljreguleringsplan
B_15 Ryland	Krav om detaljreguleringsplan
B_16 lo	Krav om detaljreguleringsplan
B_17 Fosse	Krav om detaljreguleringsplan
B_18 Sundet	Krav om detaljreguleringsplan
B_19 Flatøy	Krav om detaljreguleringsplan
B_20 Ryland	Krav om områdeplan
B_21 Vikebø	Krav om detaljreguleringsplan
B_22 Husebø	Krav om detaljreguleringsplan

- 1.2.4 Det kan gjevast fritak frå kravet til reguleringsplan jf. pbl § 11–9, nr 1, for tiltak:
- inntil 4 bustadeiningar dersom det vert utarbeidd og godkjent heilskapleg plan for tomtedeling og felles infrastruktur, før det blir gitt løyve til frådelling eller igangsetting av byggtiltak.
  - etablering eller utviding av kaiar, flytebryggar eller småbåtanlegg inntil 9 båtplassar
  - etablering av jordtippar for lagring av jord som skal nyttast direkte i landbruket

### **1.3 Utbyggingsavtale, jf. pbl § 11–9 nr 2 og kap. 17**

- 1.3.1 Kommunen legg følgjande prinsipp til grunn for inngåing av utbyggingsavtalar for nye utbyggingsområde i heile kommunen, jf pbl § 17–2:
- Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale før det blir gjeve løyve til igangsetting av tiltak, når godkjent arealplan (kommuneplan eller reguleringsplan) med tilhøyrande føresegner inneber utbygging av offentlege anlegg, til dømes offentlege trafikkområde eller grønstruktur / friområde, kommunalteknisk infrastruktur / kablar o.l.
  - Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale i område der kommunen ønskjer å fastsette talet på bustader, storleiken på bustadene eller krav til utforming av bustadene.
  - Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tildelingsrett til bustader.
- 1.3.2 Utfyllande eller utdjupekrav til innhaldet i utbyggingsavtalen kan innarbeidast i kommunedelplan eller reguleringsplan.

### **1.4 Krav om nærare gjevne løysingar, jf. pbl § 11–9, nr 3 (vassforsyning, avlaup, veg mm)**

- 1.4.1 Meland kommune sin godkjente VA- norm og vegnorm skal leggjast til grunn ved all utbygging.
- 1.4.2 Langs FV245 Ådlandsvegen skal det setjast av plass til infrastruktur til kollektivtransport i samband med regulering av nye bustadområde. Det skal etablerast gang- og sykkelvegnett og samband til busstopp.
- 1.4.3 Det kan krevjast tilknytingsplikt til offentleg vatn og avlaup for hytter, jf. pbl § 30–6.
- 1.4.4 I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak, og forsyning av eksempelvis vassboren varme og biovarme.
- 1.4.5 I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for intern gang- og sykkeltransport, med samband til busstopp o.l.

### **1.5 Krav om rekkjefølgje for å sikre samfunnsservice, teknisk infrastruktur mm, jf. pbl § 11–9, nr 4**

- 1.5.1 Utbyggingstakt (rekkefølgje på utbygginga)  
I område sett av til framtidig bustadbygging kan det totalt byggjast inntil 150 nye bustader i året i planperioden.
- 1.5.2 Krav til teknisk infrastruktur jf. pbl §§ 27–1,2,3 og 4
- For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11–7 nr. 1, der det er plankrav, skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur.
  - Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før hovudplan for teknisk infrastruktur er omsøkt og godkjent av kommunen.

- Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.
  - Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.
  - Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevattn må vere etablert før område for utbygging blir tekne i bruk.
- 1.5.3 For område avsett til framtidig bustad- og næringsbygging kan det ikkje gjevast rammeløyve eller løyve til igangsetting av tiltak før:
- Naudsynt kapasitet på skule og barnehage er etablert (gjeld ikkje næringsbygg)
  - Det ligg føre ROS-analyse som syner utfordringar knytt til miljø, overvatn, sårbare artar, avløp, massehandtering m.m.
- 1.5.4 For område avsett til framtidige område for bygg og anlegg kan det ikkje gjevast bruksløyve til bustader før:
- Leikeplassar er opparbeidd og ferdigstilte
  - Avkøyringar/kryss med eventuelle naudsynte busslommer og fortau/gang- og sykkelveg til næraste skule er opparbeidd
- 1.5.5 Krava om rekkjefølgje er ikkje til hinder for tiltak på eigedom med eksisterande bygningar for:
- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
  - Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4
  - Påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m<sup>2</sup>
- 1.5.6 Område med særskilt rekkjefølgje, jf. pbl §11-9 nr. 4
- For framtidige område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland kan ikkje nye bygg og anlegg takast i bruk før nytt kryss ved Krossnessundbrua er etablert
  - For framtidige område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland kan ikkje nye bygg og anlegg takast i bruk før det er gjennomført trafikksikringstiltak langs FV 245.
  - For området Midtmarka (BE\_1) og Rotemyra (N\_1) kan ikkje nye bygg og anlegg takast i bruk før planfritt kryss med E 39 er etablert.
  - For næringsområde Landsvik ( N\_13 og N\_14) må Sambandet Vest vere etablert før utbygging.
- 1.5.7 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet (ROS), jf. pbl § 4-3  
Som utgangspunkt skal samla analyse for risiko- og sårbarheit for Meland kommune 2013 (KOMROS) leggjast til grunn for arbeid/ tiltak i kommunen. Tema frå KOMROS skal vurderast og takast med i ROS-analyse for planarbeid og tiltak. Vurdering av planlagde tiltak og beredskap skal sjåast i samanheng.
- 1.6 Krav om byggjegrensar, leikeareal, utnytting, funksjonskrav m.m. jf. pbl § 11-9, nr 5 og 8**
- 1.6.0 Generelt
- Statens vegvesen (SVV) sin Handbok 017 (veg og gateutforming) skal gjelde fram til kommunen har godkjent eigen vegnorm.
  - Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (+2,5-3m)



- Dersom ikkje anna er fastsett i kommuneplanen eller godkjend reguleringsplan, gjeld ei generell byggegrense mot sjø på 100m og mot vatn og vassdrag på 50m, jf. pbl § 1–8.
- Byggegrense mot sjø i gjeldande reguleringsplaner er vist i plankartet, jf. pkt. 4.5 tabell 10
- Det skal vera mogleg for allmenta å ferdast langs stranda. Bygningar og anlegg må ikkje stenge korridorar og passasjer ned til og langs strandlina, med mindre betre alternativ er sikra. Etablerte stiar skal takast i vare.
- 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.

1.6.1 Følgjande byggjegranser gjeld **mot sjø** for areal lagt ut til følgjande føremål:

- Fritidsbustad (ny eining) = 30m
- Hamn/kai = 0 m
- Naust (framtidig og eksisterande), småbåthamn, flytebyggjer og fellesanlegg = 0m
- Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur med underføremål = 0m

1.6.2 Følgjande byggjegranser gjeld **mot vatn og vassdrag** for areal lagt ut til følgjande føremål:

- Bygningar og anlegg med underformål = 50m
- LNF–spreidd byggeområde (bustad, fritidsbustad, næring) = 50m
- Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur med underføremål = 0m

1.6.3 På uregulert bygd bustadeigedom og i område lagt ut til spreidd byggeområde gjeld ikkje byggjegranser **mot sjø, vatn og vassdrag** for følgjande tiltak:

- Tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på inntil 50m<sup>2</sup> til eksisterande bygg
- Garasje med bruksareal (BRA) på inntil 50m<sup>2</sup> eller tilbygg til eksisterande garasje, men der samla bruksareal (BRA) = 50m<sup>2</sup>
- Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15m<sup>2</sup>
- Fasadeendring på eksisterande bygningar eller riving
- Tiltak innomhus som ikkje fører med seg bruksendring, tilrettelegging for endra bruk eller auka tal på einingar
- Tiltak kan likevel ikkje plasserast nærare sjø og vassdrag enn eksisterande bygningar (bygg/veggliv)

1.6.4 På uregulert bygd fritidseigedom gjeld ikkje byggjegranser **mot sjø, vatn og vassdrag** for følgjande tiltak:

- Tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på inntil 30m<sup>2</sup> til eksisterande fritidsbustad
- Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15m<sup>2</sup>
- Fasadeendring på eksisterande bygningar eller riving
- Tiltak innomhus som ikkje fører med seg bruksendring, tilrettelegging for endra bruk eller auka tal på einingar
- Tiltak kan likevel ikkje plasserast nærare sjø og vassdrag enn eksisterande bygningar (bygg/veggliv)

1.6.5 For LNF–område innafor 100– metersbeltet langs sjø og vassdrag er det tillate med nødvendige bygningar, landbruksgjerde, leskur, landbruksveg, opplag for landbruk, fiske, akvakultur og ferdsløse til sjøs eller andre tiltak som er nødvendige for landbruksdrifta, jf pbl § 11–11 nr.4.

- 1.6.6 For følgjande område gjeld særskilt i høve til byggegrenser mot sjø:
- Frå Litlebergen til Frekhaug går byggegrense mot sjø i hovudveg, FV564 og FV 245, utanom naustområde NA\_32 på Fosse.
  - Fløksand: Grense inst i vågen går i vegen, FV 564 og Beitingsvegen.
  - I Beitingen hyttefelt gjeld grense som på uregulert bygd bustadeigedom, pkt. 1.6.3
  - Vikebø–Rossland–Skintveit: For alle bustadområde mellom Rylandsvassdraget og Eldsfjellet går byggegrense mot sjø i arealføremålet.
  - Rosslandspollen: Grense går arealføremålet for N\_11, N\_12, N\_15 og N\_16.
  - Ypsøy: grense går i arealføremålet for areal til fritidsbustad, naust og LNF-spreidd busetnad.
  - I Sætrevågen går byggjegrensa i veg fram til område for naust/næring der det går i arealføremålet.
  - På Skjelanger går grensa i vegen på oppsida av strandenga, definert ved to av teigane på 55/16 og 55/7.
  - Flatøy: byggegrenser går i grense for arealføremål for L\_1 og N\_2
- 1.6.7 For bryggjer gjeld følgjande:
- På areal med direkte tilknytning til eksisterande bygningar (bustad, fritidsbustad eller naust) er arealføremålet i plankartet og føresegnar om byggegrense mot sjø etter pbl. § 1–8, ikkje til hinder for utlegging av flytebryggje som fellesanlegg på inntil 15 m<sup>2</sup>, med maksimal breidde på 3 m.
  - Bryggjer skal ha god terrengtilpassing og utformast slik at dei ikkje verkar dominerande eller er til hinder for ferdsel. Bryggjer, båtfeste og andre konstruksjonar og anlegg skal ta omsyn til allmenn ferdsel og utformast nøkternt. Bryggjefront skal utførast i tre, stein og/eller betong. Evt pir skal ikkje vere breiare enn 2 m.
  - Til byggjeområde for naust kan det tillatast fellesanlegg på land og i sjø.
  - I naustområde kan det etablerast båtopptrekk og bryggje/pir felles for to nausteiningar eller fleire.
- 1.6.8 I småbåthamn utan tilgrensande byggjeområde kan det byggjast molo, kai og bryggje i sjøen og tilhøyrande anlegg for båtopptrekk, lagringsplass, parkering o.l. på land. Evt. molo skal ha gangoverflate i tre, betong eller murt stein.

### 1.6.9 Tab.4 – Krav til parkering

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

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

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

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

1.6.10 Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.

1.6.11 Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillе dei same tekniske krav til utforming og friskt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.

### 1.6.12 Tab.5 – Krav til felles leike- og opphaldsareal ute

	Sandleikeplass	Nærliekeplass	Større leikeområde
<b>Bustadeiningar pr. leikeplass</b>	• 5-24	• 15-150	• 150-500
<b>Storleik (min)</b>	• 150-250m <sup>2</sup>	• 500-1500m <sup>2</sup> • 2 x 750m <sup>2</sup> • 3 x 500m <sup>2</sup>	• 3000-5000m <sup>2</sup> • 2 x 2500m <sup>2</sup>
<b>Utstyr</b>	• Sandkasse • Leikereiskap (min. 2) • Bord/benk	• Leikereiskap (min. 2) • Vegetasjon • Naturterreng • Sand/asfalt • Bord/benker	• Vegetasjon • Naturterreng • Gress/grus • Asfalt • Mål
<b>Aktivitet</b>	• Småbarnsleik	• Balleik • Sykling • Aking • Byggeleik	• Balleik • Sykling • Aking • Byggeleik
<b>Plassering</b>	• Max 50m frå bustadeining • Augekontakt med bustadeinig • Skjerma frå køyreveg • Meste av arealet er flatt • Min 50% sol ved jamdøgn kl. 15	• Max 150m frå bustadeining • Trafikktrygg tilkomst • Skjerming mot trafikk og bustad • Min. 50% flatt • Min. 50% sol ved jamdøgn kl. 15	• Max 500m frå bustadeining • Trafikktrygg tilkomst • Skjerma mot trafikk • God avstand frå bustadar • Min. 50% flatt • Min. 50% sol ved jamdøgn kl. 15
<b>Dekke</b>	• Toppdekke 0-5mm banedekke • 10cm tykkelse på grov grus 0-16 T1	• Toppdekke 0-5mm banedekke • 10cm tykkelse på grov grus 0-16 T1	• Toppdekke 0-5mm bane-dekke • 10cm tykkelse på grov grus 0-16 T1
<b>Gjerde</b>	• Flettverksgjerde • Maske 5x5cm • Sintret plast • T50 stolper vert styrkt med rør oppe og nede • Høgde 113cm	• Inngjerding vurderast • Høgde etter vurdering/behov • Same kvalitet som sandleikeplass	• Inngjerding vurderast • Høgde etter vurdering/behov • Same kvalitet som sandleikeplass
<b>Port</b>	• Port med barnehagelås	• Etter vurdering	• Etter vurdering

### 1.6.13 Areal for opphald ute (MUA)

#### Arealkrav

- I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m<sup>2</sup> pr. bustadeining over 60 m<sup>2</sup>. For kvar bustadeining under 60 m<sup>2</sup> er kravet min. 50 m<sup>2</sup>.
- Når det samla vert bygd fleire enn 4 bustadeiningar over 60 m<sup>2</sup>, skal i tillegg min. 150 m<sup>2</sup> setjast av til felles sandleikeplass.
- I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min 50 m<sup>2</sup> pr. bustadeining og felles leikeareal MUA = min. 50 m<sup>2</sup> pr. bustadeining.
- Ved bymessig utbygging med gatestruktur eller ved blokker over 3 etasjar kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan.

#### Kvalitetskrav fellesareal

- Lokalisering – Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokaliserast tidleg i prosessen.

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

#### 1.6.14 Tilhøve mellom busetnad og tomt

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

#### 1.6.15 Universell utforming

- Måla om universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av og innhaldet i reguleringsplanar. Fellesareal og offentleg areal, medrekna gangveg og fortau, skal ha universell utforming.

- I framtidige utbyggingsområde med krav om utarbeiding av reguleringsplan skal minimum 50 % av nye bueningar utformast som tilgjengeleg buening.

#### 1.6.16 Skilt og reklame

- I heile kommunen gjeld at skilt, reklamearrangement og liknande over 0,5 m<sup>2</sup> 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. Kommunen kan krevje søknad også for mindre skilt/ reklame.
- For bygningar som inneheld fleire verksemder skal det utarbeidast ein samla skiltplan.
- Skilt og reklameinnretningar skal utførast på ein måte som etter kommunen si vurdering tilfredsstillir rimelege omsyn til estetikk både i seg sjølv og i høve til omgjevnadene. Skilt skal vera samstemte med fasaden på bygget dei er plasserte på. Bygningen sine fargar og hovudoppdeling av fasaden skal respekterast.
- Skilt og reklameinnretningar skal ta omsyn til nabobygg. Det skal takast omsyn til arkitektonisk utforming, proporsjonar, fasadeinndeling, materialbruk og fargar.
- Skilt- og reklameinnretningar skal tilfredsstillir krava til mekanisk påkjenning og dei skal vedlikehaldast. Grafitti og lause plakatrestar skal straks fjernast. Lysarrangement som ikkje fungerer fullt ut skal sløkkjast inntil vedlikehald er utført. Skilt- og reklameinnretningar som ikkje lenger har nokon funksjon skal straks fjernast.
- Skilt- og reklameinnretningar som ikkje er direkte knytt til verksemda/-ene som vert driven på eigedomen vert ikkje tillatne.
- Skilt og reklameinnretning på laus fot skal ikkje vere til hinder for ferdsel eller til fare for fotgjengarar, syklistar, synshemma, rørslehemma eller andre.
- I ope naturlandskap, kulturlandskap, parkar og friområde er det ikkje tillate å føre opp frittstående reklameskilt.
- Innanfor verneverdige bygningsmiljø er det ikkje tillate å føre opp skilt og reklameinnretningar som ikkje er tilpassa karakteren i området.
- I reine bustadområde er det ikkje tillate å føra opp skilt og reklameinnretningar.
- Arenareklame som er orientert inn mot sjølve arenaen er ikkje omfatta av føresegnene.
- Skilt og reklameinnretningar skal ikkje vere samanhengande over heile bygningsfasaden. Skilt og reklameinnretningar skal ikkje plasserast på møne, takflate, takutstikk eller gesims.
- Skilt kan lyssetjast, men då på ein slik måte at naboar, trafikantar og fasaden ikkje vert skadelidande. Lyskassar vert berre tillate dersom dei høver inn arkitektonisk og er utforma med lukka front og sider slik at berre tekst eller symbol gjev lys. Gesimsar utforma som lysande kassar vert ikkje tillate.
- Uthengsskilt skal av omsyn til sikt og ferdsel plasserast tilstrekkeleg høgt på fasaden. Slike skilt skal maksimalt stikka 1,0 m ut frå fasaden og storleiken skal ikkje vera over 0,5 m<sup>2</sup>.
- Markiser skal avgrensast til vindaugsopningar og skal vera tilpassa bygningen si arkitektoniske utforming og fargebruk.

#### 1.7 Omsyn til miljøkvalitet, natur, estetikk, landskap, m.m., jf. pbl § 11-9, nr 6 og 8

Krava gjeld også mellombelse og flyttbare bygningar, konstruksjonar eller anlegg.

- 1.7.1 Områdeplanar /detaljreguleringsplanar og tiltak må vere avklara i høve til alle relevante interesser som t.d. miljø, landskap, jordvern, natur, landbruk, friluftsliv, kulturminne, ferdsel, tryggleik osb.
- 1.7.2 Areal med registrert verdi for biologisk mangfald, område med utheva/særleg landskapsverdi og område som på annan måte inngår i grønstrukturen skal takast vare på. Prinsippa i Naturmangfaldlova (§§ 8–12) skal leggjast til grunn for forvaltninga.
- 1.7.3 Estetikk
- I alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for tiltaket sine estetiske sider i høve til seg sjølv og omgjevnadene og av fjernverknad. Det skal leggjast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapsilhuetar. 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-/ byggeområdet.
  - Ved fortetting i eksisterande område skal nye bygningar stå i høve til nabobygga, terrenget og landskapet og som hovudregel tilpasse seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder.
  - Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslova § 20–1 skal lagast utomhusplan som viser eksisterande og planlagt terreng, korleis uteareala skal opparbeidast, evt. murar, gjerde, legger, avkjørsel, oppstillingsplassar for bilar og sykklar, stigningstilhøve på interne vegar, samt høgdedata for plassering av bygningar, parkering mm.
- 1.7.4 Kommunen kan krevje støyvurdering som følgjer gjeldande nasjonale metodar ved reguleringsplanlegging og/eller før godkjenning av tiltak for varig opphald i område med risiko for støyplager.
- 1.7.5 Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftsiinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Det skal vera mogleg for allmenta å ferdast framfor eller bak, samt mellom naust/naustgrupper.
- 1.8 Omsyn til bevaring og kulturmiljø, jf. pbl § 11–9, nr 7**
- 1.8.1 Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak etter pbl kap. 20, skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast, og det skal gjerast greie for korleis nye/planlagde tiltak tek omsyn til desse.
- 1.8.2 Tiltak nærare enn 100m frå freda kulturminne skal leggjast fram for kulturminnemynde for handsaming etter lov om kulturminne før igangsetting av tiltak. Tiltak i kulturmiljø, nærare enn 100m frå verna kulturminne eller verneverdige nyare tids kulturminne og kulturmiljø, skal leggjast fram for kommunal avdeling med ansvar for kulturminnevern for uttale.
- 1.9 Om avklaringar som skal gjerast i vidare planarbeid, jf. pbl § 11–9, nr 8**
- 1.9.1 Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal tilhøyrande ROS-analyse ta utgangspunkt i KOMROS 2013 og gjere greie for:
- ei tilstrekkeleg handtering av overvatn mht. regionen si VA-norm , slik at bygg og anlegg ikkje tek skade ved til dømes ekstremnedbør

- ei særskild vurdering av vindtilhøva slik at bygningar og anlegg ikkje tek unødig skade av sterk vind
- ei særskild vurdering av risikoen for flaum, der naudsynte førebyggjande tiltak for å få risikoen ned på eit akseptabelt nivå skal planleggjast og sikrast gjennom rekkefølgjekrav
- nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar for støy, avrenning, fare, landskap og påverknad på eksisterande deponi

1.9.2 Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det:

- Fastsetjast utbyggingsrekkefølje ved regulering av områda for å sikre ei god utnytting.
- Utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lavt energiforbruk
- Vurderast etablering av veglys

1.9.3 Kartlagd naturmangfald skal leggjast til grunn for utforming av reguleringsplanar.



## 2 FØRESEGNER KNYTT TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL §11–7 NR. 1–4, JF. § 11–10

### 2.1 Bygg og anlegg, jf. pbl §11–7 nr 1

2.1.1 I eksisterande område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast løyve til nye tiltak utan regulering, dersom nye tiltak kan nytta seg av eksisterande infrastruktur, jf. pbl § 11–10 nr. 1.

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

Nye tiltak skal tilpassast eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum og grad av utnytting, og skal knyte seg til eksisterande tekniske anlegg, jf. pbl § 11–10.nr 2

### 2.1.2 Råstoffutvinning

- Reguleringsplan skal innehalde krav om driftsplan. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis området skal sjå ut etter ferdig uttak. Område med lausmassar skal i størst mogeleg grad førast tilbake til opphavleg bruk, jf pbl § 11–10 nr 2.

### 2.1.3 Næringsområde, jf pbl § 11–10 nr 2

- I næringsområda Mjåtveit (N\_4), Fløksand (N\_10) og Flatøy (N\_1) kan det ikkje etablerast industriverksemder og detaljhandel.
- I næringsområde Landsvik ( N\_13 og N\_14) kan det etablerast industriverksemder.
- Verksemder 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 annan følsam bruk, 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 retningsliner T–1442. Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak, jf pbl § 11–9 nr 6 og 8.
- I næringsområda skal det setjast av areal til vegetasjonsskjerm (buffer) mot tilgrensande område eller område med innsyn til næringsområdet. Internt i næringsområda skal det setjast av ein grønstruktur som viser noko av dei opphavlege terrengformasjonane. Grønstruktur og skjerming mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan og vere min. 5 % av tomtearealet, jf pbl § 11–9 nr 6 og 8.
- Nye verksemder skal plasserast slik at dei ikkje vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande bygningar eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet, jf pbl § 11–9 nr 6.

### 2.1.4 Midtmarka BE\_1, jf pbl §11–10 nr 3

Turvegen til Håøytoppen skal takast vare på i min 20 m brei korridor.

## 2.1.5 Naust

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

Tab. 6 Tal for nye naust i planperioden

Naust	Områdenamn	Einingar
NA_1	Flatøy	1
NA_2	Flatøy	2
NA_3	Flatøy	3
NA_4	Mjåtveit	0
NA_5	Fløksand	0
NA_6	Fløksand	0
NA_7	Eikeland	0
NA_8	Io	3
NA_9	Io	0
NA_10	Ryland	0
NA_11	Vikebø	3
NA_12	Skurtveit	0
NA_13	Skjelanger	0
NA_14	Husebø	3
NA_15	Husebø	3
NA_16	Bratshaug	3
NA_17	Kårbø	0
NA_18	Landsvik	2
NA_19	Landsvik	0

NA_20	Ådland	3
NA_21	Refskar	3
NA_22	Sundet	4
NA_23	Dalstø	2
NA_24	Ypsøy	2
NA_25	Skurtveit	2
NA_26	Sætre	4
NA_27	Sætre	0
NA_28	Skjelanger	2
NA_29	Husebø	5
NA_30	Espetveit	4
NA_31	Sundet	0
NA_32	Fosse	4
NA_33	Gaustad	2
NA_34	Skarpeneset	2
NA_35	Sætre	1
NA_36	Skurtveit	2
NA_37	Io	1
<b>Totalt antall nye einingar</b>		<b>66</b>

### **3 FØRESEGNER KNYTT TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL § 11-7 NR. 5-6, JF § 11-11**

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

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

3.1.1 I LNF- områda er tiltak i samband med stadbunden næring tillate. Nye landbruksbygg inklusiv våningshus og bustad nr 2 skal så langt det er driftsmessig forsvarleg plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun. Det skal takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden, og vegetasjon og landskapsbilete, jf. pbl. § 11-11 nr. 1.

3.1.2 For eksisterande bebyggd eigedom for bustad eller fritidsbustad kan det gjevast løyve til arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m<sup>2</sup> (samla) etter pbl § 20-1 m), dersom LNF- omsyn ikkje blir sett tilsides, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.

3.1.3 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. Tiltak over 10 000 m<sup>2</sup> krev søknad om løyve etter pbl § 20-1, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2. For høgdereglar, sjå SAK 10.

#### **3.2 Spreidd byggeområde (bustad, næringsbygg, fritidsbusetnad)**

Føremålet gjeld spreidd byggeområde med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering m.m., jf. pbl § 11-7 nr. 5 b).

Område for spreidd byggeområde kan i planperioden byggjast ut med det tal einingar som er nemnt i tab.7 (bustad) og 8 (næring). Det kan ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet, jf. pbl § 11-11 nr. 2.

##### **3.2.1 Spreidd bustad**

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4
- Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m<sup>2</sup> etter pbl §20-a)
- Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m<sup>2</sup> (samla) etter pbl §20-1 m)

Tiltak krev søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

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

Spreidd bustad	Områdenamn	Einingar
SB_2	Hopland	4
SB_3	Erstad	4
SB_4	Vollo	2
SB_5	Hestdal	2
SB_6	Gausdal	2
SB_7	Refskar	4
SB_11	Io	6
SB_12	Kårbø	4
SB_13	Husebø	3
SB_14	Espetveit	3
SB_15	Io	1

SB_16	Skurtveit	2
SB_17	Håtuft	5
SB_18	Hestnes	4
SB_19	Refskar	2
SB_20	Refskar	2
SB_21	Landsvik	4
SB_22	Husebø	4
SB_23	Skjelanger	4
SB_24	Espetveit	4
SB_25	Brakstad	4
SB_26	Ådland	2
SB_27	Ådland	2
<b>Totalt antall einingar</b>		<b>74</b>

### 3.2.2 Spreidd næring

Tab.8 Område for spreidd næring

Område	Areal i daa	Føremål
SN_1 Hopland	20	Familiebarnehage, kurslokale, utleige
SN_2 Tveit	5	Produksjonslokale gardsmat, gardsbutikk/kafé, kurslokale, gardsturisme, 2 utleigehusvære knytt til: Inn på Tunet, kurs, avløyser, anna utleige.
SN_3 Bjørndal	4	Område for sagbruk, lagerplass/lagerbygg
SN_4 Håtuft	2	Smådyrkrematorium og minnelund
SN_5 Gripen	9	Næringsbygg knytt til Inn på tunet, gardsturisme, verkstad, kurslokale
SN_6 Ypsøy	3	Servering, matforedling, kurs, gardsturisme, overnatting, Inn på Tunet.
SN_7 Ypsøy	1	Saltebu, lager, gjestemottak, kai/brygge, småbåthamn
SN_8 Rosslund	4	Gardsturisme, driftsbygning, overnatting/utleigehusvære
SN_9 Kårbø	32	Gardsturisme, servering, gardsmatproduksjon, bygdemuseum, utleigehusvære med parkering, fruktlager, hestesenter, stallanlegg, luftegard, smie.
SN_10 Fosse	5	Servering/besøksgard.
SN_11 Espetveit	1	Utleigehusvære/næringslokalar.
SN_12 Myrtveit	2	Grøn omsorg, utdanning, arbeidstrening, matproduksjon/foredling.
SN_13 Ryland	11	Oppstillingsplass campingvogn og-bil.
<b>Totalt nytt areal</b>	<b>99</b>	

3.2.3 I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet har dei eksisterande bygde bustad- og fritidsbustadeigedomane som er lista opp i tabell 9 status som LNF-spreidd bustad, jf punkt 3.2.1.

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

Areal avsett til hovudføremålet kan utnyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla med unntak av akvakultur og småbåthamn, §§ 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, varmpumper, straum og telenett, jf pbl § 11-11 nr. 3.

#### 3.3.1 Ferdsel

I ferdselsområde går ferdsel framfor anna bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for ferdsel innafør området.

#### 3.3.2 Fiske

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

I område for kaste- og låssettingsplass går omsyn for dette framfor anna bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for kaste- og låssettingsplass innafør området.

#### 3.3.3 Akvakultur

I akvakulturområde går akvakultur framfor annan bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for akvakultur innafør området.

#### 3.3.4 Naturområde

I naturområde går naturomsyn framfor anna bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for naturomsyn innafør området.

#### 3.3.5 Friluftsområde

I friluftsområde går friluftsliv framfor annan bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for friluftsliv innafør området.

#### 3.3.6 Kombinerte føremål i sjø og vassdrag

Inngrep eller tiltak skal vurderast som enkeltsaker. Dei kombinerte føremåla gjeld likestilt der anna ikkje er nemnd.

- FEFIKFR\_1 -Tiltak eller inngrep kan ikkje tillatast på stader som kjem i konflikt med fiske-, ferdsel-, friluftsliv- eller akvakulturinteresser.
- FEFIKFR\_2 -Tiltak eller inngrep kan ikkje tillatast på stader som kjem i konflikt med fiske-, ferdsel-, friluftsliv- eller akvakulturinteresser. Skjel- og skaldyranlegg kan tillatast dersom dei ikkje er til hinder for allmenne interesser.

3.3.7 Hovudleier og bileier 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.

## 4 SONE MED AREALOMSYN, JF. PBL § 11–8

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

#### 4.1.1 Sikringssone (H100)

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

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

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

*H190\_1 Rylandsvassdraget* – verneplan for Rylandsvassdraget

*H190\_2 Heggerneset* – forbodssone Forsvaret

#### 4.1.2 Støysone (H200)

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

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

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

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

I gul sone er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. T-1442, *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* 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 20–2 bokstav b og c, skal det gjerast ei vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatta både potensielt utløysingsområde og utlaupsområde og om naudsynt skal det nyttast geologisk kompetanse. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg sikkerheit mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak.

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

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

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

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

#### 4.2.1 Omsyn landbruk (H510)

Sona omfattar område med særskilde landbruksinteresser i pressområde. Landbruk skal ha særskilt vern innafor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor områda.

*H510\_1 Sagstad*

*H510\_2 Ryland*

*H510\_3 Vikebø*

#### 4.2.2 Omsyn friluftsliv (H530)

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

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

*H530\_2 Håøya*

*H530\_3 Havrevågen*

#### 4.2.3 Omsyn naturmiljø (H560)

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

*Særlig verdifulle naturtypar*

Det er utarbeida eit temakart over naturtypar basert på Direktoratet for naturforvaltning(DN) sine tilgjengelege registreingar på vilt og biologisk mangfald. Nokon av desse registrerte områda vil komme til å ligge nær nye utbyggingsområde. Eit eksempel er edellauvskog/almeskog ved Åsebøvegen med nærleik til nye bustadområde i Vikebø, eller Lunden i tilknytning til nye bustader rundt idrettsbanen ved Eikeland/Ryland. 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.

*H560\_1 Mjåtveitelva* – Omsynet gjeld heile vassdraget frå Dalevatnet til utløpet i Elvavika. Vassdrag med tilhøyrande lokal, regionalt og nasjonalt viktig naturmangfald (musling særskilt). Vassdraget skal skjermast mot alle inngrep i ei 30 meter brei sone, rekna 15 m frå midten av elva. I byggeforbudssona elles, på kvar side av elva (jf desse føresegnene pkt 1.6.0), er tiltak berre tillate i tilknytning til stadbunden næring/landbruk, og då berre når tiltaket ikkje vil øydelegge føremålet med etablering av arealføremålet/omsynssona. Det kan leggest til rette for ferdsel. Tiltaka må vere tilpassast elva og føremålet med vernet. Tilrettelegging for ferdsel skal skje med minimale terrenginngrep

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

#### **4.2.4 Omsyn kulturmiljø og kulturminner (H570)**

Det er teke omsyn til kjente kulturminner og kulturmiljø ved lokalisering av nye arealformål. Det er lagt inn nokre kulturmiljø som omsynssone.

Sona omfattar område med kulturminne- og miljø av særskilt verdi, og som skal ivaretakast for framtida. Nye tiltak vil normalt ikkje kunne godkjennast innafor sona utan særskilt handsaming.

*Følgjande retningsliner gjeld for område lista opp under:*

- Eksisterande verneverdige kulturminne og kulturmiljø skal takast vare på og ikkje rivast
- Ved utarbeiding av reguleringsplan eller søknad om løyve etter pbl §§20 1,20-2,20-3 og 20-4 i område og kulturmiljø skal tiltaket skje på vernet sine premisser og innanfor kulturminne/miljøet si tålegrense for endring. Det gjeld særleg tilpassing til bygningane si plassering i tun eller tereng, utforming, hovudkonstruksjonar, takform, fasadermaterialbruk 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.

##### *H570\_1 Mjåtveitstø*

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

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

*H570\_4 Io* – Høgt potensiale for funn av automatisk freda kulturminne. Ved tiltak som t.d. nye butadeiningar skal søknad sendast til kulturminnemynde for vurdering.

*H570\_5 Meland* – Området gjeldt den gamle kyrkjegarden på Meland.

*H570\_6 Vikebø* – Eit heilskapleg kulturmiljø knytt opp mot kystkulturen i Vikebø.

*H570\_7 Frekhaug* – kulturmiljøsona viser Frekhaug sin kulturhistoriske tilknytning til sjøen med m.a. administrasjonsbygg, ferdsselsåre, meieri og kai.

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

Sona viser bandlagte område.



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

*H720\_1 Herdla fuglereservat*

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

*H740\_1 Io friluftsområde - friluftsløva*

*H740\_2 Lunden friluftsområde - friluftsløva*

*H740\_3 Smineset friluftsområde - friluftsløva*

*H740\_4 Høgspenningsanlegg - energiløva*

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

*H810\_1 Flatøy nord* – Det ligg føre eit godkjent planprogram for Midtmarka. Planprogrammet skal reviderast i tråd med nasjonale føringar. Det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan over området.

*H810\_2 Flatøy* – Det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på Flatøy i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd.

*H810\_3 Skjelanger* – Området var tidlegare bandlagt som militært område. Det skal utarbeidast ein heilskapleg plan for utvikling av LNF-området med vekt på friluftsføremål.

*H810\_4 Rydland* – Det skal utarbeidast ein områdereguleringsplan for deler av Rydland i høve til infrastruktur og bustader.

*H810\_5 Langeland* – Det skal utarbeidast ein områdereguleringsplan på Langeland, område for tenesteyting.

*H810\_6 Flatøy aust* – Det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy.

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

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

Tab. 10 Gjeldande reguleringsplanar

PlanID	Plannamn
125620120001	Detaljregulering Mjåtveit Næringspark
125620110007	E39 Flatøy - Midtdelar
125620110004	Detaljregulering for Holme forretningsområde
125620110003	Detaljregulering for Elvaåsen
125620110002	Detaljregulering for Bergotunet
125620100004	Områderegulering for Frekhaug senter

125620090002	Reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit – Dalstø
125620090001	Busetnadsplan for Nausthaugen
125620080002	Reguleringsplan for Solhaug, gnr. 18 bnr. 14 mfl.
125620080001	Reguleringsplan for Badevika –Utviding av friområde – Gnr. 23, bnr. 12, 183 og del av bnr. 1
125620070007	Utviding av reguleringsplan for Moldekleiv
125620070004	Reguleringsplan Fv245 frå Hatleberget til Skarpeneset
125620070002	Reguleringsplan for Midtsundet bustadfelt
125620070001	Reguleringsplan for Løypetona bustadområde
125620060007	Reguleringsplan for Tua
125620060006	Reguleringsplan for Rosslund motorcrossanlegg
125620060005	Reguleringsplan for Sundet (Nordsundet)
125620060004	Reguleringsplan for Litlebergen
125620060002	Reguleringsplan for Mjåtveitmarka
125620050316	Reguleringsplan for Hjertås nord
125620050004	Reguleringsplan for Grasdal–Moldekleiv
125620050003	Reguleringsplan for Holme
125620040513	Reguleringsplan for Markavegen
125620031126	Reguleringsplan for Langeland
125620031030	Reguleringsplan for Leirdalen
125620031029	Reguleringsplan for Holmemarka aust
125620021218	Reguleringsplan for Naustvika på Landsvik
125620020904	Reguleringsplan for Mjåtveit Barnehage
125620010502	Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane
125620010328	Reguleringsplan for RV564 Dalstø – Mjåtveit
125620010117	Reguleringsplan for trafikkområde – Vegkryss Rv.564 – Fv.244, Del av Frekhaug senter
125620000301	Reguleringsplan for Fossemyra idrettsanlegg
125620000127	Reguleringsplan for Dalemarka bustadområde
125620000126	Reguleringsplan for søre del av Hjertås Industriområde gnr. 9 bnr. 156
125619990818	Busetnadsplan for Beitingen bustadfelt
125619990318	Endring av reguleringsplan for Frekhaug senter nord – felt B2
125619990317	Reguleringsplan for Frekhaug senter nord
125619990004	Busetnadsplan for område KB11 i reguleringsplan for Nordgarden
125619981214	Reguleringsplan for Beitingen bustadfelt
125619971016	Busetnadsplan for Flatøy sør/aust
125619971015	Reguleringsplan for Flatøy sør/aust
125619970924	Tomtedelingsplan for Sætre bustadområde, del av 54/3, 57/4 og 7
125619961113	Reguleringsplan for Nordgarden – Frekhaug
125619960529	Reguleringsplan for del av Leirvik gard

125619960001	Kommunedelplan for Leirvik Gard – Golfbane
125619951011	Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest
125619940907	Reguleringsplan for delar av Holme – Holmeknappen
125619930624	Reguleringsplan for Frekhaug aust
125619920205	Reguleringsplan for Meland Kyrkje
125619890002	Reguleringsplan for flytebru med vegnett, Flatøy
125619890001	Reguleringsplan for Flatøy Vest
125619881026	Utviding av Orrhøyen
125619880003	Reguleringsendring for del av Moldekleivmarka utbyggingsområde
125619870909	Reguleringsplan for hyttefelt på Skarpenes
125619860611	Reguleringsplan for Fløksand friluftsområde
125619850923	Reguleringsplan for Holmemarka
125619790703	Reguleringsplan for Frekhaug senter/Grønland
125619780310	Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit – Frekhaugmarka
125619780207	Reguleringsplan for skytebanen på Espetveit
125619780001	Reguleringsplan for Moldekleiv

Ajourført 11.12.2014

## 5 VEDLEGG

### 5.1 Temakart

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

#### *Natur*

Artsførekomstar, Naturtypar, Inngrepsfrie naturområde, Naturvernområde, Verna vassdrag, Kystlynghei

#### *Kultur*

Kulturminner, Sefrak

#### *Landbruk*

Kjerneområde jordbruk og kulturlandskap, Økonomisk drivverdig skog

#### *Friluftsliv*

Barnetråkk, Regionale friluftsområde, Statlege og kommunale friluftsområde, Turkart

#### *Landskap*

Landskapsanalyse, Funksjonell strandsone, Aktsemdkart steinsprang, snøskred og flaum-/jordskred.

#### *Kystdata*

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

*Andre*  
Støysonekart, Sambandet vest