



LINDÅS KOMMUNE

# KOMMUNEDELPLAN KNARVIK-ALVERSUND MED ALVERSTRAUMEN 2019-2031

Høyringsutkat



Ein betre kommune

LINDÅS  
2019

## Innholdsfortegnelse

1.	Innleiing.....	3
1.1.	Innhald i planen Og oppbygging av føresegner .....	3
1.2.	oppbygging og struktur Av FØRESEGNER .....	3
2.	Generelle føresegner (pbl. § 11-9) .....	4
2.1.	Rettsverknad (pbl. § 11-6, jf § 11.5 2. ledd) .....	4
2.2.	Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1) .....	4
2.2.1.	Unntak frå krav om reguleringsplan .....	4
2.2.2.	Område med krav om detaljregulering.....	5
2.2.3.	Risiko og sårbarheit.....	7
2.2.4.	Andre krav til utgreiing .....	7
2.3.	Innhold i utbyggingsavtalar (pbl. § 11-9 nr. 2).....	7
2.4.	Krav til nærare angitte løysingar for vassforsyning, avløp, veg og anna transport (pbl. § 11-9 nr. 3) ..	8
2.4.1.	Generelt .....	8
2.4.2.	Veg og transport .....	8
2.5.	Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4).....	8
2.5.1.	Generelt .....	8
2.5.2.	Krav til byggje- og anleggsfasen.....	9
2.5.3.	Rekkefølgekrav for område.....	9
2.6.	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (pbl. § 11-9 nr. 5).....	9
2.6.1.	Byggegrenser langs sjø og vassdrag .....	9
2.6.2.	Byggegrenser mot anna infrastruktur.....	9
2.6.3.	Omsyn til havnivåstigning og stormflo .....	9
2.6.4.	Krav til uteopphaldsareal (MUA) og leikeplass .....	10
2.6.5.	Parkering.....	11
2.7.	Miljøkvalitet, estetikk, natur (pbl. § 11-9 nr. 6).....	12
2.7.1.	Landskap .....	12
2.7.2.	Estetikk.....	12
2.7.3.	Grønstruktur .....	13
2.7.4.	Mellombelse og flyttbare konstruksjonar (jf. pbl. § 30-5) .....	13
2.7.5.	Overvasshandtering .....	14
2.7.6.	Støy .....	14
2.7.7.	Avfallshandtering .....	14
2.8.	Omsyn til bevaring og kulturmiljø (Pbl. §11-9 nr. 7).....	14
2.9.	Forhold som skal avklarast og synleggjerast i vidare reguleringsarbeid (pbl. § 11-9, nr. 8).....	15
2.9.1.	Generelt .....	15
2.9.2.	Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet (ROS), jf. pbl. § 4-3.....	15

2.9.3.	Innhaldet i reguleringsplanar .....	15
3.	Føresegner knytt til arealføremål (pbl. §§ 11-10 og 11-7 nr. 1-4) .....	16
3.1.	Bygg og anlegg (PBL § 11-7 nr.1) .....	16
3.1.1.	Unntak frå krav om reguleringsplan og byggjegrænse .....	16
3.1.2.	Bustadføremål (B) .....	16
3.1.3.	Fritidsbustad (BFR) .....	16
3.1.4.	Sentrumsføremål (BS) .....	17
3.1.5.	Næringsområde (BN) .....	17
3.1.6.	Tenesteyting (BOP) .....	17
3.1.7.	Kombinerte føremål (BKB) .....	17
3.1.8.	Idrettsanlegg (BIA) .....	18
3.1.9.	Andre bygg og anlegg (BAB) .....	18
3.1.10.	Grav- og urnelund (BGU) .....	19
3.2.	Samferdselsanlegg og infrastruktur (Pbl. §§ 11-7 nr. 2 og 11-10 nr. 1 og 2) .....	19
3.3.	Grøntstruktur ( Pbl. §§ 11-10 og 11-7 nr. 3) .....	19
3.3.1.	Grønstruktur (G) .....	19
3.3.2.	Friområde (GF) .....	20
3.4.	Landbruks-, natur og friluftsområde (Pbl. §§ 11-7 nr. 5-6, 11-11 og 11-7 nr. 5) .....	20
3.4.1.	LNF-områder (L) .....	20
3.4.2.	LNF spreidd (LS) (pbl. §§ 11-7 nr. 5 og 11-11) .....	21
3.4.3.	LNF spreidd bustad (LSB) .....	21
3.4.4.	LNF spreidd fritidsbustad (LSF) .....	22
3.4.5.	LNF Spreidd naust .....	22
3.4.6.	LNF Spreidd næring (LSN) .....	22
3.4.7.	Eigedom med status som LNF-spreidd (pbl. §§ 11-7 nr. 5 og 11-11) .....	23
3.5.	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl. §§ 11-7 nr. 6 og 11-11) .....	24
3.5.1.	Generelt .....	24
3.5.2.	Fiske (VFI) .....	24
3.5.3.	Havbruk/Akvakultur (VA) .....	24
3.5.4.	Friluftsområde (VFV) .....	25
3.5.5.	Farlei (VF) .....	25
3.5.6.	Badeområde (VB) .....	25
3.5.7.	Småbåthamn (VS) .....	25
3.5.8.	Gyteområde (VFI) .....	26
3.5.9.	Trålefelt for reke (VFI) .....	26
4.	Sone med arealomsyn (pbl. § 11-8 ) .....	26

4.1.	Sikrings-, støy-, og faresone (Pbl. 11-8, 3. ledd a) (H100, 200, 300).....	26
4.1.1.	Sikringssone (H100) .....	26
4.1.2.	Støysone (H200).....	26
4.1.3.	Faresone (H300).....	26
4.1.4.	Særleg omsyn til landbruk, landskap, friluftsliv m.m. jf. Pbl. § 11-8, 3 ledd, C) (H500).....	27
4.1.5.	Omsyn kulturmiljø og kulturminner (H570).....	31
4.1.6.	H570_1 «Den Trondhjemske postvei».....	31
4.1.7.	H570_2 «Den indre farleia» .....	31
4.2.	Sone for bandlegging etter anna lov (pbl. § 11-8, 3. ledd, D) (H700) .....	32
4.2.1.	Bandlegging etter lov om:.....	32
4.2.2.	Sone for Bandleggingssone etter anna lov, jf. pbl. § 11-8 d (H710).....	32
4.2.3.	Sone for vidareføring av reguleringsplanar (H910).....	32
4.3.	Føresegnsområde – tilhøve mellom kommuneplanen og ELDRE reguleringsplanar .....	33
4.3.1.	Særskilt for #7 Alversund områdeplan, del av gnr 137 og 138 .....	35
4.3.2.	Særskilt for #16 Alver næringsområde sør .....	35
4.3.3.	Føresegner .....	35
4.3.4.	Byggegrense mot sjø og vassdrag .....	35
4.4.	andre Føresegnsområde.....	36
5.	Vedlegg.....	37
6.	Definisjonar .....	37

## 1. INNLEIING

### 1.1. INNHOLD 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 01.07.2019
- Føresegn, datert 01.07.2019
- Planskildring, datert 01.07.2019

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. pbl. § 11-6. Dei inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilte føresegner knytt til einskilde arealbruksføremål (Del 2 og 3), samt sone med arealomsyn.

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 leggest 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. 10, jf. pbl. § 11-8 bokstav f

### 1.2. OPPBYGGING OG STRUKTUR AV FØRESEGNER

Føresegnene til kommuneplanen 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. 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, byggjegrensar, 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 1, og så føresegna som gjeld for det aktuelle området i kapittel 2. 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 3 og 4.

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

## 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, 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 og vilkåra under i punkt 2.3 er vurdert oppfylt.

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

#### 2.2.1. Unntak frå krav om reguleringsplan

Unntak frå krav om reguleringsplan gjeld ikkje for dei områda som er lista opp i føresegn 2.2.2 og 2.2.3. For eksisterande bygde eigedommar kan det i desse områda tillatast mindre tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5 når vilkåra under er oppfylt.

For områder sett av til bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur og grønstruktur kan kommunen gje unntak frå krav om detaljregulering for oppføring og etablering av tiltak når samtlege kriterier er oppfylt:

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer
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 vesentlege regionale interesser.
3. Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur for veg, vatn og avløp jf. pbl. § 11-10.nr 1.
4. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. § 11-10.nr 2.
5. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
6. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område- eller strøksutvikling.

Ved fortetting i område for **bygg og anlegg**, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan vil det normalt kunna gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan for ubygdde tomter eller tomter som eignar seg for fortetting når dei same kriteria er oppfylte. Fortetting inneber etablering av ny(e) eining(ar) / bueining(ar), med inntil 2 naust, 2 bueiningar, 2 fritidsbustader (einingar), jf. pbl. § 11-10 nr. 1. Føresegna opnar for at tomte kan delast etter at tiltaka er ført opp, men gjev ikkje rom for oppføring av fleire einingar etter at ny eigedom er oppretta. For desse tilfella vil plankravet gjelda.

Ved søknad om tiltak skal det utarbeidast ein samla utomhusplan, jf. retningsline for punkt 2.9.2.



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/ vanskeleggjær gjennomføring av plan, jf. pbl. § 11-10 nr. 1.

For arealformåla grav- og urnelund, friområde og naust er det angitt egne unntak frå plankravet.

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

### 2.2.2.Område med krav om detaljregulering

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

Plankart ID	Område	Areal i daa (ca.)	Arealføremål
BOP 1	Skarsvegen/ Tveiten	25 daa	Bufelleskap. 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 eller ikkje, og dokumenterast at områdestabiliteten vert bevart. Reell flaumfare må undersøkast. Skog- og lyngbrann må utgreiast.
BN 1	Galteråsen	111 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 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.
BN 2	Hagalia	8,5 daa	Næring: kontor/konferansesenter. Utviding av eksisterande næringsareal. 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. Ferdsløse 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.
BN 3	Gjervik	36 daa	Næring. Det må undersøkast om det er marin leire i grunnen eller ikkje, 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.
BN 4	Alversund	2,8 daa	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. Terrengepassing for alle typar inngrep skal vere særskild 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.
B 7	Gjervik	32,8 daa	Bustader. Det må gjennomførast ein sårbarheitsanalyse før området kan detaljregulerast. Tilkømt frå E39 må løysast. Areal nedst mot sjø bør sikrast som LNF. Det må undersøkast om det er marin leire i grunnen eller ikkje, og dokumenterast at områdestabiliteten vert bevart. Skog- og lyngbrann må utgreiast i ROS-analyse. Detaljert vurdering av fare for transport av farleg gods må utarbeidast. Det skal utarbeidast ein støyanalyse.
B 8	Oterdalen	5,5 daa	Bustader. Det må undersøkast om det er marin leire i grunnen eller ikkje, 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 <i>Felt E Sjøta</i> , 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 <sup>2</sup> BRA. Det må undersøkast om det er marin leire i grunnen eller ikkje, 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.
SV 1	Alversund	4,2 daa	Vegføremål: ny Alversund bru. Skredfare skal utgreiast i regulingsplanarbeid. 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.
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 eller ikkje, 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. <i>Forstudie for kyststi</i> skal leggast til grunn for detaljplanlegging av kyststien.
Ny gang- og sykkelveg langs E39	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 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. Risiko og sårbarheit

For søknader om tiltak innanfor planar som ikkje har vore gjenstand for en risiko og sårbarhetsanalyse, eller der kommunen vurderer ROS-analysen som ikkje tilstrekkeleg, skal det leggast fram dokumentasjon i samsvar med pbl. § 28-1 der kommunen finn det naudsynt.

### 2.2.4. Andre krav til utgreiing

Der kor det i konsekvensutgreiinga av arealdelen (siste rullering) er avdekka konflikhtar med viktige omsyn, skal desse følgast opp ved tiltak/detaljregulering for å sikre at ein i naudsynt grad tek omsyn til angitte verdiar.

## 2.3. INNHOLD 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 leggest 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 avkøyrsløse. Veg-, vatn- og avløpsanlegg som skal overtakast av kommunen skal dimensjonast 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 har stigning på meir enn 1:8. og ikkje mindre enn 3 meter breidde på køyrebanane. Stigningsgrad og planlegging i samsvar med gjeldande teknisk forskrift skal dokumenterast i planarbeid og i søknad om løyve til tiltak.

Det skal etablerast snuhammar i enden av tilkomstveg.

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

Avkøyrsløse til private vegar skal tilfredsstillast dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett for avkøyrsløse til offentlege vegar.

Tilkomstveg til renovasjonsplass skal ha breidde på minimum tre meter og tilstrekkeleg akseltrykk for renovasjonsbil. Renovasjonsbil skal kunne vere operativ og snu utan hinder av anna ferdsel.

## **2.5. REKKEFØLGJEKRAV (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.

Før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest må kommunaltekniske anlegg, vassforsyning, sløkkevassløyving og avløp, el-forsyning og trafikksikker tilkomst for kjøyrande, syklande og gåande vere etablert. Etter særskild vurdering av kommunen kan gjeldande infrastruktur for adkomst brukast ved fortetting.

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

Før utbygging av område skal det utarbeidast plan for handsaming av massar. Planen skal vise både disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmasse, gjenbruk av matjord og trong for tilkøyrd 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 eller sikrast gjennom rekkefølgjekrav.

*Før rammeløyve vert gjeve bør ein vurderer å inngå utbyggingsavtale for området..*

### 2.5.2. Krav til bygge- og anleggsfasen

For utbyggingar som kommunen vurderer kan gje konsekvensar for bumiljøet, omgjevnadar eller naturkvalitetar som følgje av bygge- og anleggsfasen, skal det leggest fram ein plan for korleis desse forholda vert ivaretekne. Planen skal særleg gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerheit for gåande og syklende, støyforhold, rystelsar og vibrasjonar, reinhald og støvdemping, samt ivaretaking av grønstruktur og vassdrag, i den grad kommunen finn det naudsynt. Denne planen skal godkjennast før igangsetjingsløyve vert gjeve.

### 2.5.3. Rekkefølgjekrav for område

1. Før utbygging av nye bueiningar og bruksendringar som vil føre til auke i trafikkmengda for eigedommar som ligg langs fv. 404 frå Kvamme til Skaret ved grense mellom gardsnummer 148 og 149, skal fylkesvegen vera utbetra og fortau etablert frå krysset ved Håland fram til nordre kryss til Kvamsvågen i samsvar med reguleringsplan *Fv. 404 parsell Kvamme-til kryss ved veg til Fossevåtnet*, 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.

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

### 2.6.1. Byggjegranser langs sjø og vassdrag

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

Dele- og byggjegrænse mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring er 25 meter. For samferdselseanlegg og teknisk infrastruktur, er dele- og byggjegrænse 0 meter jf. pbl. § 1-8.

Dele- og byggjegrænse mot sjø og vassdrag gjeld for eit kvart tiltak etter pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendring, frådelling av festetomt og arealoverføring av inntil 200 m<sup>2</sup> 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. Byggjegranser mot anna infrastruktur

Byggjegrænse for eksisterande og nye nettstasjonar til tiltak med brennbare overflater er 5 meter. Avstanden gjeld og terrassar og likande brennbare utstikk som er direkte tilknytta ein bygning.

### 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.<sup>1</sup> 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

##### Kvalitets- og funksjonskrav til leike- og uteopphaldsareal

Lokalisering - Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokalisert 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 blokker over 3 etasjar kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan.

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 – Areal skal ha trafiksikker 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. Areal som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse.

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

##### Minste areal for uteopphald (MUA) og leik i byggeområde:

Område for eine- og tomannsbustader med inntil 4 hovedbueiningar	200 m <sup>2</sup> MUA per hovudbueining for privat leik og opphald 50 m <sup>2</sup> per sekundærleilighet
Område for eine- og tomannsbustader med fleire enn 4 hovedbueiningar	200 m <sup>2</sup> MUA samla for privat leik og opphald per hovudbueining 25 m <sup>2</sup> per hovudbueining for felles leik
Område for konsentrert busetnad	50 m <sup>2</sup> MUA per buening for privat opphald 50 m <sup>2</sup> per buening for felles leik Områdeleikeplass på 250 m <sup>2</sup> per 10. buening*

\* Områdeleikeplassen skal vere minst 250 m<sup>2</sup>, ikkje ligge lengre unna bustadane enn 200 meter og vera tilrettelagt med ballbane e.l.

---

<sup>1</sup> Gjeldande prognosar per 1.5.2019 for Lindås kommune er å finne her:

<http://www.dsbinform.no/DSBno/2016/Tema/havnivaastigning-og-stormflo/?page=40>

### Minsteareal i område for LNF spreidd bustad

For bustader i LNF-spreidd bustad skal MUA= 200 m<sup>2</sup> per hovudbueining og 50 m<sup>2</sup> per sekundærleilighet.

#### 2.6.5. Parkering

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

5% av alle parkeringsplasser skal vere utforma og reservert rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein tilpassa trasé.

10% av alle parkeringsplassar i region- og nærsenter<sup>2</sup> skal vere tilrettelagd for el-bilar.

Parkeringsnorm					
		Sykkel (minstekrav)		Bil	
		Andre områder	Regions-/nærsenter	Andre områder	Regions-/nærsenter <sup>3</sup>
Formål	Per				
Einebustad	Eining	Sykkelparkering føresatt dekkja på eiga 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 m <sup>2</sup> BRA	Eining	1	2	min 1,5 / max 2	min 1 / max 2
Konsentrert bustadførem.< 50 m <sup>2</sup> BRA inkl. hybler/hybelhus	Eining/hybel	0,5	1	min 0,5 / max 1	min 0,5 / max 1
Forretning	100m <sup>2</sup> BRA	0,5	1	min 2 / max 2,5	min 1,5 / max 2
Daglegvare	100m <sup>2</sup> BRA	0,5	1	min 2 / max 3	min 2 / max 3
Kontor	100m <sup>2</sup> BRA	1	2	min 1,5 / max 2	min 1 / max 1,5
Industri, verkstad, inkl handel store varegrupper	100m <sup>2</sup> BRA	0	0,5	min 1 / max 1,5	min 0,5 / max 1
Lager	100m <sup>2</sup> BRA	0	0	min 0,4 / max	min 0,4 / max

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

				0,8	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	100m <sup>2</sup> BRA	1	3	min 1 / max 2	min 0,5 / max 1,5
Forsamling/servering	100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> per plass.					
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 landskapsilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrengingrep 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 omkringliggende landskap og omgjevnadene sin karakter og form, og tilføre staden gode kvalitetar.

Det skal leggest 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

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

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

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

### 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 plasserast slik at dei:

- Kan skapa forurensingsproblemer 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.
- Kjem nærare bygg eller innretningar som campingvogner, telt, salgsboder e.l. enn 8 meter.
- Ikkje tilfredsstillir dømesvis reglar om avstand til nabogrense, regulerte byggegrensar, krav til estetikk, grunnforhold, rasfare, miljøforhold, tilknytning til offentlig vei og ledningsnett mv.
- Er i byggeforbudssonar, som t.d. friområde.

*Mellombelse og flyttbare konstruksjonar som skal stå i meir enn 2 månader, men ikkje lenger enn 2 år krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova. Dei kan plasserast uavhengig av føremål i reguleringsplan eller kommuneplan utan søknad om dispensasjon, dersom vilkåra i føresegna her er oppfylt.*

*Mellombelse bygningar eller konstruksjonar som kan føre til terrenginngrep som i seg sjølv er søknadpliktige må omsøkast.*

#### *Mellombels deponering av massar*

*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 omsynsone, i strandsona eller i område der eksisterande vegetasjon etter planen skal takast vare på.*



### 2.7.5.Overvasshandtering

I arealplanar skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, 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 tillatt. 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 nærmest mogeleg kjelda i den grad det er mogeleg, etter kommunen sin vurdering.*

### 2.7.6.Støy

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.

### 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 kulturminneinteressar, 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 ivaretek omsynet 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 leggest 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 hensynet.*

## 2.9. FORHOLD SOM SKAL AVKLARAST OG SYNLEGGJERAST I VIDARE

### REGULERINGSARBEID (PBL. § 11-9, NR. 8)

#### 2.9.1. Generelt

Barnetråkk må leggjast til grunn for reguleringsplan. For dei områda som ikkje har tilfredsstillande data frå barnetråkk, må det gjerast registrering av barn og unge sitt bruk av område til leik og ferdsel.

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

Før reguleringsplan kan bli vedtatt, må det ligge føre godkjent VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal vere i henhold til den til ein kvar tid gjeldande VA-norm for Lindås kommune.

#### 2.9.2. Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet (ROS), jf. pbl. § 4-3

Samla analyse for risiko- og sårbarheit for Lindås kommune 2011 skal leggjast til grunn for arbeid/ tiltak i kommunen. Tema frå risiko- og sårbarheitanalyse 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 utgangspunkt i gjeldande KOMROS og gjere greie for:

- Handtering av overvatn i samsvar med gjeldande VA-norm, slik at bygg og anlegg ikkje tek skade ved til dømes ekstremnedbør. Det må setjast av areal i plankart og/eller gå fram av føresegnene korleis overvatn vert løyst i planområdet.
- Særskild vurdering av vindtilhøva slik at bygningar og anlegg ikkje tek unødige skade av sterk vind
- 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

#### 2.9.3. Innhaldet i reguleringsplanar

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

Det skal vurderast og fastsetjast løysing for vatn, slokkevatn og avløp for område. Det skal vurderast og settast av areal til renovasjon innanfor planområdet. For alle reguleringsplanar skal det utarbeidast teknisk plan for veg, vatn og avløp som skal godkjennast av kommunen.

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

Det skal settast rekkefølgjekrav i tråd med føresegna i 2.5.1.

Det skal i naudsynt omfang fastsetjast utbyggingsrekkefølje.

*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, leikearealer, og anna disponering av ubebygde 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*
- *Gjerder støttemurar, benkar, belysning, leveggar/støyskjermar, postkassar, utvendige boder og andre konstruksjonar*

- *Materialbruk på gangareal*
- *Avfallsboder/løysingar og tilgang til desse med renovasjonskøyretøy*
- *Håndtering av overvatn*

### 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. Unntak frå krav om reguleringsplan og byggjegrænse

For unntak frå krav om reguleringsplan, sjå punkt 2.2.1.

Kravet om reguleringsplan og byggjegrænser mot sjø, vatn og vassdrag gjeld ikkje for tiltak på eigedom med eksisterande bygningar i område for bygg og anlegg dersom dei ikkje vert plassert nærare sjø enn eksisterande bygning (bygg/veggliv):

- Etablering av anlegg og leidningar for vatn og avløp
- Tiltak som fell innanfor reglane i pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6

Unntaket gjeld for tiltak som er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting samt må stetta krava som går fram i føreseger under det einskilde føremål, jf. pbl. § 11-10.nr 2. Tiltaket kan ikkje utgjere ny bueining eller føre til bruksendring av bygningen. Med heimel i pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 1.

##### 3.1.2. Bustadføremål (B)

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

**Minste tomteareal** for einebustader er 650 m<sup>2</sup> og for tomannsbustader 1000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> per bueining).

**Bygd areal** skal ikkje overstige 30 %- BYA. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>.

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

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.

##### 3.1.3. 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 m<sup>2</sup>. 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.

#### 3.1.4. Sentrumsføremål (BS)

Formålet gjeld forretningar, tenesteyting og bustad, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Innan for føremålet er det ikkje tillete med industri og lager, jf pbl. § 11-9 nr.5. Det er heller ikkje tillete 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 m<sup>2</sup> krevst det 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 blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke.

#### 3.1.5. Næringsområde (BN)

Føremålet er byggeområde for industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Det omfattar ikkje forretning/handel og tenesteyting. Det omfattar og kontor i den grad det kan reiknast som administrasjon av anna hovudaktivitet i tråd med føremålet.<sup>4</sup>

- 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. 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.
- c) **Særskilte område utan plankrav**

#### 3.1.6. Tenesteyting (BOP)

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

#### 3.1.7. Kombinerte føremål (BKB)

---

<sup>4</sup> «Kontor forbindes gjerne med "administrasjon". Man bruker tenesteyting 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*

Føremålet gjeld byggeområde 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

### 3.1.8. Idrettsanlegg (BIA)

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

Det kan gjevast unntak frå kravet om reguleringsplan for mindre tiltak i samsvar med pbl. §§ 20-4 og 20-5 knytt til eksisterande bygningar og drift når vilkåra i punkt 2.2.1. er oppfylt.

### 3.1.9. Andre bygg og anlegg (BAB)

#### 1. Naust

- a) 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.
- b) Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m<sup>2</sup>, og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust bør ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.
- c) Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Nye naust som vert ført i opp i etablerte naustmiljø skal tilpassast eksisterande naust i storleik og utforming, jf pbl. § 11-9 nr. 6.
- d) Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftsiinteressene 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.
- e) Det kan tillatast fellesanlegg på land og i sjø som båtopptrekk og bryggje/pir felles for to nausteiningar eller fleire.
- f) **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 føreseigna. Med heimel i pbl § 11-10 nr. 1.
- g) Særskilte område utan plankrav:

## 2. Småbåtanlegg<sup>5</sup>

Føremålet omfattar småbåtanlegg med tilhøyrande anlegg.

I tilknytning 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 vurderingar som sikrar at småbåtanlegga ikkje tek skade av sterk vind.

### 3.1.10. Grav- og urnelund (BGU)

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

**Unntak frå krav om reguleringsplan:**

Innanfor området kan det utan krav til regulering førast opp naudsynte bygningar på inn til 15 m<sup>2</sup> og 3 meter mønehøgde for drift av grav- og urnelund. Bygningane skal vere tilpassa eksisterande bygg og underordne seg kyrkja og kyrkjegarden.

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

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

### Særskilte områder, utan plankrav

Plankart ID	Område	Areal i daa (ca)	Arealføremål
SPA1	Erstadvjellet	0,5 daa	Det kan etablerast parkeringsplass i tilknytning til friluftsområde Erstadvjellet.

## 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

<sup>5</sup> «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

### 3.3.2. Friområde (GF)

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

#### Unntak frå krav om regulering for areal avsatt til friområde

Utan krav til reguleringsplan kan det etablerast enkle tilretteleggingstiltak for ålmenta si bruk av området, sti og universelt utforma gangveg i samråd med kommunen. Eksempel 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 inkludert våningshus 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, vegetasjon og landskapsbilete, jf. pbl.. § 11-11 nr. 1.
- b) I LNF-område innafor 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 av land- og havbruksareal** 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 pbl. § 20-1 bokstav k). I vurderinga av om terrenginngrepet er vesentleg, må det gjerast vurdering ut i frå:
  - Omfang av arealet inngrepet vert gjort på. Tiltak over 5000 m<sup>2</sup> er vesentlege.
  - Omsyn til kva fordeler for gjennomføring vil skape knytt til arrondering og framtidig landbruksdrift
  - Omsyn til om inngrepet vil kunne påføre eigedomen eller omgjevnadene skader / ulemper
  - Plassering av tiltaket i forhold til andre interesser, avrenning, transport, strandsone m.v.

*Det kan gjevast dispensasjon til frådelling av bustadtomt/ bustadhus nr. 2 på landbrukseigedom når:*

- *Bustaden eller ny tomt er plassert i tilstrekkeleg avstand til våningshus og driftsbygning(ar) slik at det ikkje er til hinder for eller vanskeleggjer drifta på garden (eksisterande eller framtidig drift)*
- *Tilkomsten går utanom tunet eller i tilstrekkeleg avstand til driftsbygning/ikkje vanskeleggjer tilkomst til teigar på landbrukseigedommen.*
- *Den frådelte eigedommen ikkje tek gode beiteareal, slåttemark eller anna unødvendig areal frå landbrukseigedommen.*



*Ved søknad om frådeling av einaste våningshus på landbrukseigedommen kan det gjevast dispensasjon dersom det i søknaden er dokumentert at det resterande landbruksarealet vert overført til ein annan landbrukseigedom i drift.*

### 3.4.2.LNF spreidd (LS) (pbl. §§ 11-7 nr. 5 og 11-11)

Føremålet gjeld spreidd byggeområde 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.

Område for spreidd byggjing kan i planperioden byggjast ut med det tal einingar som er nemnt i tabellane under det einskilde føremål. Tal eining vert utløyst ved frådeling av ei ny bustadtomt eller ved oppføring av ei ny bustadeining.

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 terrengingrep. 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:

Namn	Tal einingar
Erstad	0

Plankart ID	Område	Areal i daa (ca)	Føremål
LSB 1	Kvamme	15,3 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 tilrådest. Rapporten skal leggest ved søknad om byggeløyve.
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 tilrådest. Rapporten skal leggest ved byggesøknad. Støyanalyse skal leggest ved byggesøknad og støyreduserande tiltak skal vere gjennomført før det vert gitt bruksløyve.

- a) Nye bustader skal vere einebustader med ei bueining. Eitt sekundærhusvære med maks. 70 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) kan tillatast. 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 med unntak av sekundærhusvære inntil 70 m<sup>2</sup> i eksisterande bygning.
- 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<sup>2</sup>.

#### 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.

- Området for spreidd fritidsbustad på Nappane kan byggjast ut med 2 fritidsbustadar i planperioden, jf. pbl. § 11-11 nr 2.
- 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 bueningar eller bruksendring til anna føremål enn fritidsbustad.
- 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<sup>2</sup>. Naust skal ikkje vere med i berekninga av BYA eller BRA.

#### 3.4.5.LNF Spreidd naust

Område gjeld 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. For alle områda kan eksisterande naust erstattast med nye.

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

- Ved utbygging av naustområde skal det takast omsyn til friluftinteressene 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.
- Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m<sup>2</sup>, og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust bør ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.
- Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Nye naust som vert ført i opp i etablerte naustmiljø skal tilpassast eksisterande naust i storleik og utforming, jf pbl. § 11-9 nr. 6.

#### 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.

Plankart ID	Område	Areal i daa (ca.)	Føresegner
LSN 2	Tveiten	2,2	Gardsutsal, kursverksemd, etablera parkeringsplassar. Godkjenning av nye tiltak i tilknytning til næringsverksemd føreset at det ligg føre godkjent løysing for vatn og avløp.
LSN 3	Tveiten	8	Gardsutsal, parkeringsplassar Godkjenning av nye tiltak i tilknytning til næringsverksemd føreset at det ligg føre godkjent løysing for vatn og avløp.
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.
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.
LSN 5A	Alver	1,2	Gardsbutikk Godkjenning av nye tiltak i tilknytning 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 tilknytning 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 det etablerast/førast opp tiltak i samsvar med føresegn 2.2.1 og 3.4.1 i samsvar med eksisterande lovleg bruk som ikkje førar til nye bueiningar ut over sekundærbueining på inntil 70 m<sup>2</sup>.

Det er ikkje tillate å bygge eller føre opp tiltak som har negativ verknad for dyrka mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av super bonitet. Tilbygg skal heller ikkje hindre ålmen ferdsel, føre til større endringar i terreng og landskap eller som er skjemmaende i naturen. Ved handsaming av søknad kan det bli sett vilkår om at eigedomen skal ha tilkomst, parkering, 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, varmpumper, 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.

<i>Ved søknad om regulering av sjøområde og tiltak i sjø og strandsoner skal Fiskeridirektoratet region Vest høyrast.</i>
---

#### 3.5.3. Havbruk/Akvakultur (VA)

##### Område for Akvakultur (AK) (einbruk)

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

Føremålet er akvakulturområde. Tiltak som kan hindra eller forstyrre 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 prioriterar føremålet akvakultur når det gjeld naudsynt arealutviding.

##### Område med potensial for akvakultur (fleirbruk) (FAK – Ferdsle og akvakultur)

For området som skal nyttast til akvakultur gjeld plankrav, jf. punkt § 2.2. Regulering skal klargjer bruk og utnytting av vassflate, vassøyle og havbotn (ankring).

I områda sett av til akvakultur ved Bjørsvik, ved Likulten nord for Myking og ved Ådnøy, er det berre tillate med lukka anlegg og FOU-anlegg. Heimel: Pbl. § 11-11 nr.3

#### 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 bade plass/badebryggje og tilsvarande ålmennyttige tiltak som ikkje kjem i konflik 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 ferdslåre, 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)<sup>6</sup>

Føremålet omfattar småbåthamn med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg. I tilknytning 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 reguleringsplan før tiltak er tillate, med mindre anna går fram av desse føresegnene. Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 1
- 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.

---

<sup>6</sup> «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

### 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 fiskeridirektøren for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl. § 11-7 nr.

### 3.5.9. Trålefelt for reke (VFI)

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 fiskeridirektøren 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 forbode å forureine drikkevatn.

Forbudet 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 restriksjoner etter § 26, gjeld forbudet brudd på desse. I vanntilsigsområda kan landbruksaktivitet foregå dersom det ikkje forureiner drikkevatnet eller medfører brudd på beskyttelsestiltak etter drikkevassforskrifta § 12 eller restriksjoner 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.

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

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

#### 4.1.2. Støysone (H200)

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

#### Raud sone (H210)

I raud sone 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.

#### 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. gjeldande *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* som skal leggjast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innfor 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 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.

*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 leggest til grunn for dokumentasjon av sikkerhet for ras/skred.*

### Høgspenningsanlegg (H370)

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

#### 4.1.4.Særleg omsyn til landbruk, landskap, friluftsliv m.m. jf. Pbl. § 11-8, 3 ledd, C) (H500)

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

#### Omsyn landbruk (H510)

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

STAD	OMSYNSSONENAVN	Areal	Skildring
Fosse	H510_1 Landbruk	536 daa.	Detaljert skildring av områda vert lagt inn i føresegnene i høyringsperioden
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 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.

STAD	Omsynssonenamn	AREAL	Skildring	Føresegnsområde
Kvamsfjellet	H530_1 Friluftsliv	2 098 daa.	Innanfor omsynssona 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.	
Peprane	H530_2 Friluftsliv	277 daa.	Innanfor omsynssona 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.	
Hillandsvatnet	H530_3 Friluftsliv	133 daa.	Innanfor omsynssona 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.	
Remme	H530_4 Friluftsliv	8 daa.	Innanfor omsynssona 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.	
Erstadvjellet	H530_5 Friluftsliv	664 daa.	Innanfor omsynssona 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
Tveitavarden	H530_6 Friluftsliv	1 506 daa.	Innanfor omsynssona 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
Indregardsfjellet	H530_7 Friluftsliv	560 daa.	Innanfor omsynssona 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.	
Kyststien	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 friluftaktivitetar som badeplass, fiskeplass, mv.	# 21
Kvassnesstemma	H530_9 Friluftsliv	78 daa	Plankrav i områdeplan Knarvik	# 17
Knarvik	H530_10 Friluftsliv	3 daa		
Lonena-Isdal		1 685 daa	Innanfor omsynssona 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

## 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.

	Løpenr.	Informasjon	Omsynssone	Areal
560: Bevaring naturmiljø	H560_1	Detaljert skildring av områda vert lagt inn i føresegnene i høyringsperioden	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

#### 4.1.5. 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 ivaretaast for framtida. Nye tiltak vil normalt ikkje kunne godkjennast innafør sona utan særskilt handsaming.

*Eksisterande verneverdige kulturminne og kulturmiljø skal takast vare på og ikkje rivast. Ved utarbeiding av reguleringsplan eller søknad om løyve etter pbl. §§20-1 til 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 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*

#### 4.1.6. H570\_1 «Den Trondhjemske postvei»

Heile det historiske veganlegget *Den Trondhjemske postvei* innafør område H570 skal bevarast, dvs. vegbane og vegbreidde. Innafør omsynssona skal det ikkje gjerast inngrep i terreng og vegetasjon, eller setjast i verk tiltak eller bruksendringar som kan gjere skade på postvegen, forandre vegen sin karakter, eller utilbørleg skjemme kulturminnet, med mindre det er gjeve løyve til dette av kulturminnemyndighetene ved Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen.

#### 4.1.7. H570\_2 «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 elementer:

- 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
- Bøskog 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 hensynssona 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 tilknytta sjø, og til vår tids bruk av sjøen i fritids- og rekreasjonssamanheng.*

## 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 m<sup>2</sup> 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)
  - H730 Alversund mellomalderkyrkjestad

Den mellomalderske kyrkjegarden 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.

Det er med dette ikkje tatt uttrykkeleg stilling til arealbruken jf. kulturminnelova § 8 fjerde ledd.

### 4.2.2. Sone for Bandleggingssone etter anna lov, jf. pbl. § 11-8 d (H710)

Området innanfor bandleggingssona er bandlagt til framtidig trasé for E 39 mellom Flatøy og Eikefettunnelen, med tilhøyrande tilførselsveggar, lokalveggar, vegkryss, tunnell og tunnellpåhugg, gang- og sykkelveggar, 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:

- Tiltak på terrengnivå over tunnel som ligg nærmare tunnellportane enn 50 m.
- Tiltak som går lengre ned i grunnen enn 2 meter under overflata innanfor tunnellsone.
- 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 OMSYNSZONE_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/endingar 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

	<p>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</p>
#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	<p>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</p>
#10-200707-10082006-201201-200706-200604-200504-200505-200506-07022002-200503-21092006-08051965-05051981-197801-200302	<p>Rv.565 Isdalstø- Alverflaten  Kupeleitet(Alver)  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</p>



	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 Hagsundet Knarvik Aust Knarvik aust Såtafeltet Knarvik Terrasse Felt B Rv. systemet i Knarvik-Hagsundet 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 føresegningsområde # 15 vert sikra ei god framkommelegheit og sikker kryssing.

#### 4.3.3.Føresegner

Dei generelle føresegnene i kapittel 2 gjeld i områder der reguleringsplanen er taus eller ikkje har føresegner om tema. Der utnyttingsgrad ikkje kjem fram av reguleringsplanen skal følgjande gjelda:

- Område regulert til **bustad** skal bygd areal ikkje overstiga 30%-BYA Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstiga 400 m<sup>2</sup>.
- Område regulert til **fritidsbustad** skal bygd areal (BYA) ikkje overstiga 25 %. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad skal ikkje overstiga 150 m<sup>2</sup>. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Eksisterande naust på same eigedom inngår ikkje i berekninga av bruksareal og bygd areal.

#### 4.3.4.Byggegrense mot sjø og vassdrag

Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggjegrænse 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.

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

#### 4.4. ANDRE FØRESEGNINGSOMRÅDE

Namn på føresegningsområde	Område	Areal i daa	Føresegner
# 15	Galteråsen		Innanfor omsynssona kan det opparbeidast sammanhengande tursti/ gangveg
#17	Kvassnesstemma	78 daa	Innanfor føresegningsområdet 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 føresegningsområdet 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 føresegningsområdet 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	Erstadvjellet	664 daa	Innanfor føresegningsområdet 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 føresegningsområdet skal det leggjast til rette for ei trinnvis utbygging av kyststi, innanfor føresegningsområdet kan det tilretteleggast for tur og friluftaktivitetar som badeplass, fiskeplass, mv.

## 5. VEDLEGG

- Vedlegg A, eksisterande bustader i LNF

## 6. 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. Områderegulering 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 arealretningslinjer 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 <sup>2</sup> . 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 ålmann 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.
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 byggt teknisk forskrift (TEK)
Bruksareal (BRA)	BRA er summen av bruksarealet for kvar målbar etasje innafor omsluttande begger, pluss nærare opplista tilleggsareal i gjeldande byggt teknisk forskrift (TEK).
Teknisk infrastruktur	Teknisk infrastruktur er veg-, vatn-, og avlaups-anlegg, sløkkjevatn, miljøstasjon, vegljøs, 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 tydeleg 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 vurdere kva som kjem inn under gangavstand.

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 byggeområde skal § 9 om undersøkingsplikt ivaretaast. 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.
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 avkøyrslar	Rammeplan for avkøyrslar og byggjegrense på riks- og fylkesveggar i Region vest er retningsgjevande for vegstyresmaktene si handsaming av plan- og enkeltsaker.

Lokale forskrifter og veileder

Rettleiar Massehandtering	
Startpakke reguleringsplan	
VA- Norm	

**Vedlegg A**

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

<b>Bustad –fritidsbustad i LNF&lt; 5 daa</b>		
<b>Gnr</b>	<b>Bnr</b>	<b>Fnr</b>
130	3	
130	4	
130	5	
130	6	
130	11	
131	15	
131	19	
131	21	
131	23	
131	24	
131	25	
131	27	
131	28	
131	29	
131	36	
131	37	
131	38	
131	39	
131	41	
131	43	
131	44	
131	45	
131	47	
131	48	
131	50	
131	56	
131	58	
131	59	
131	63	
131	64	
131	67	
131	69	
131	74	
131	80	
131	82	
131	83	

<b>Bustad –fritidsbustad i LNF&lt; 5 daa</b>		
<b>Gnr</b>	<b>Bnr</b>	<b>Fnr</b>
139	22	
139	38	
139	41	
139	42	
139	43	
139	44	
139	46	
139	47	
139	48	
139	50	
139	51	
139	64	
139	65	
139	66	
139	69	
139	76	
139	85	
139	89	
139	90	
139	109	
140	46	
141	3	
141	18	
141	21	
141	24	
141	25	
141	26	
141	40	
141	42	
141	65	
141	70	
142	7	
142	9	
142	10	
142	11	
142	12	

Gnr	Bnr	Fnr
131	85	
131	96	
131	97	
131	98	
132	4	
132	7	
132	20	
132	23	
132	27	
132	30	
132	33	
132	35	
132	36	
132	38	
133	23	
133	28	
133	59	
133	62	
133	75	
133	77	
133	86	
133	104	
134	10	
134	52	
134	52	
134	54	
134	55	
134	60	
134	65	
134	108	
134	134	
134	147	
134	188	
134	274	
134	275	
134	327	
134	331	
137	30	
137	32	
137	64	
137	82	
137	150	
137	167	
137	269	
137	275	
137	285	

Gnr	Bnr	Fnr
142	13	
142	14	
142	15	
142	18	
143	6	
143	9	
143	10	
145	25	
145	32	
145	52	
145	62	
145	63	
145	66	
145	78	
146	6	
146	8	
146	16	
185	2	
185	19	
185	35	
185	40	
185	57	
188	7	
188	9	
188	11	
188	14	
188	15	
188	16	
188	17	
188	24	
188	30	
188	33	
188	65	
188	190	
188	307	
188	375	
188	647	
188	671	
188	672	
188	766	
189	5	
189	6	
189	7	
190	15	
190	16	
190	17	

Gnr	Bnr	Fnr
137	318	
137	349	
137	482	
137	483	
137	495	
137	518	
137	547	
137	548	
137	553	
137	558	
138	7	
138	20	
139	12	

Gnr	Bnr	Fnr
190	20	
190	26	
190	27	
191	8	
191	8	
191	12	
191	14	
191	15	
191	16	
191	18	
191	19	
191	20	
191	22	
191	25	
191	27	
191	28	
191	29	
191	31	
191	32	
191	33	
191	34	
191	36	
191	37	
191	39	
191	44	