



Kommuneplanen sin arealdel 2018 – 2030

Masfjorden kommune



Føresegner

Godkjent i Masfjorden kommunestyre den 9.mai 2019

(ArkivsakID: 17/1065)

Innholdsliste

1. Verknad av planen.....	5
2. Ordforklaringar.....	5
3. Anna lovverk som styrer arealbruken i kommunen (ikkje uttømmende).....	8
3.1.1.Kommunelova.....	8
3.1.2 Kulturminnelova	8
3.1.3 Jordlova	8
3.1.4 Naturmangfaldslova.....	9
3.1.5 Matrikkellova.....	9
3.1.6 Hamne- og farvasslova.....	9
3.1.7 Friluftsløva	9
3.1.8 Vassressurslova	9
3.1.9 Veglova.....	9
3.1.10 Følgjande senterstruktur skal gjelda i Masfjorden kommune, jf. retningsline 1.1 og 2.3 frå fylkesdelplanen.....	10
3.1.11 Helseovgjeving.....	10
3.1.12 Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven	10
4. Generelle føreseger, plan- og bygningslova § 11-9.....	11
4.1 Krav om reguleringsplan, plan- og bygningslova § 11-9 nr 1	11
4.2 Krav om utbyggingsavtaler, plan- og bygningslova § 11-9 nr 2.....	11
4.3 Infrastrukturkrav, plan- og bygningslova § 11-9 nr 3	11
4.4 Rekkefølgjekrav, plan- og bygningslova § 11-9 nr 4.....	12
4.5 Byggjegrense mot sjø og vassdrag, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5, jf § 1-8 nr 3.....	12
4.6 Utbyggingsvolum, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5.....	12
4.7 Funksjonskrav, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5.....	14
4.7.1 Leike- og uteopphaldsareal	14
4.7.2 Parkering	14
4.7.3 Universell utforming.....	14
4.8 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur, plan og bygningslova § 11-9 nr 6.....	14
4.8.1 Miljøkvalitet.....	14
4.8.2 Estetikk	14
4.8.3 Natur, landskap og grønstruktur.....	15
4.9 Omsyn til eksisterande byggverk og kulturmiljø, plan og bygningslova § 11-9 nr 7	15

4.10 Tilhøve som skal utgreiast i reguleringsplanarbeidet, plan- og bygningslova § 11-9 nr 8	16
1. Føresegner for einskildområde	16
5.1 Område for bygg og anlegg, plan- og bygningslova § 11-7 nr 1.....	16
5.1.1 Område for bustadbygging	16
5.1.2 Område for andre type anlegg – naust	17
5.1.3 Område for hytter.....	18
5.1.4 Område for forretning	18
5.1.5 Område for offentleg eller privat tenesteyting	19
5.1.6 Område for fritids- og turistføremål.....	19
5.1.7 Område for råstoffutvinning	19
5.1.8 Område for næringsverksemd	19
5.1.9 Anleggsområde for ballbinge og for gocartbane	20
5.1.10 Område for grav- og urnelund.....	20
5.1.11 Område for kombinert bebyggelse og anleggsføremål	20
5.1.12 Område for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, plan og bygningslova § 11-7 nr 220	
5.1.13 Område for grønstruktur, plan- og bygningslova § 11-7 nr 3	21
5.1.14 Friområde	21
5.2 Område for landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF), plan og bygningslova § 11-7 nr 5a.....	21
5.2.1. Område for landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF), plan og bygningslova § 11-7 nr 5a	21
5.2.2 Område for spreidd bustadbygging (LNF-kan), plan- og bygningslova § 11-7 nr 5 b	22
5.2.3 Område for spreidd hyttebygging (LNF-kan), plan- og bygningslova § 11-7 nr 5 b	24
5.2.4 Område for spreidd næringsbygging, plan- og bygningslova § 11-7 nr 5 b.	24
5.2.5 Område for spreidd naustbygging, plan- og bygningslova § 11-7 nr 5 b.	25
5.3 Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, plan- og bygningslova § 11-7 nr 6	26
5.3.1 Fleirbruksområde for (natur- og friluftsliv, ferdslø, farleier og fiske) bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, plan- og bygningslova § 11-7 nr 6.....	26
5.3.2 Område for småbåthamn	26
5.3.3 Område for farleier	27
5.3.4 Område for fiske.....	27
5.3.5 Område for gyteområde.....	27
5.3.6 Område for låssettingsplass	27
5.3.7 Område for akvakultur	27
5.3.8 Område for kombinert fleirbruksområde og akvakultur	28
5.3.9 Område for friluftsområde	28

5.4 Føresegner til omsynssoner, plan- og bygningslova § 11-8	28
5.4.1 Faresone	28
5.4.2 Sikringssone – drikkevasskjelder	28
5.4.3 Støysone	28
5.4.4 Omsyn landbruk.....	28
5.4.6 Omsyn friluftsliv.....	28
5.4.7 Bevaring kulturmiljø	28
5.4.8 Omsyn villreinområde.....	29
5.4.9 Bandleggingszone.....	29
5.4.10 Føresegnsområde knytt til reguleringsplanar.....	30

1. Verknad av planen

Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 11-5. Kommuneplanen sin arealdel skal vise hovudtrekka i arealdisponeringa, samt rammer, føresetnader og omsyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommuneplanen sin arealdel består av kart, føresegner og planskildring, jf plan- og bygningslova § 11-5. Kommuneplanen sin arealdel avklarar prosedyrar for sakshandsaming, rettsgyldigheit for tidlegare vedtekne planar og nærare krav til bruken av områda.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jf plan og bygningslova § 11-6.

Føresegnene inneheld både generelle føresegner som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilde føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremål. Den formelle delen av planen er:

- Plankart i målestokk 1: 40 000, dagsett 13.05.2019
- Føresegner og planskildring, dagsett 13.05.2019

Retningsliner til kommuneplanen er ein del av planskildringa. Planskildringa med tilhøyrande konsekvensutgreiing og ROS-analyse er rettleiande og kan ikkje brukast som heimelgrunnlag for vedtak etter planen. Dei representerer kommunen sine ønskjer og utvikling i planperioden og skal leggest til grunn i arealplanlegging og byggesakshandsaming.

Ny plan går ved eventuell motstrid framfor eldre plan for same areal med mindre anna er fastsett i den nye planen, jf pbl § 15-2, 2.ledd.

Reguleringsplanar som gjeld fullt ut er vist som omsynssoner i kartet jf pbl §11-8 bokstav f. Andre reguleringsplanar er definert innanfor føresegnsområde og er lista opp i punkt 5.4.10. Her gjeld byggjegranser og faresoner slik kommuneplankartet viser.

Kommunedelplan for Stordalen skal framleis gjelda, jf pbl § 1-5, 2.ledd. Den interkommunale planen for Fjellheimen inngår i denne kommuneplanen og både plankart og føresegner/ retningsliner vert vidareført i denne kommuneplanen.

2. Ordforklaringar

Arealdelen av kommuneplanen skal fastsetje hovudtrekka for korleis areala skal nyttast og vernast. I dette ligg kva viktige omsyn som skal ligge til grunn ved disponering av areala og korleis areala samla sett skal disponerast for å nå måla for samfunnsutvikling.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og ei planskildring med konsekvensutgreiing og ROS-analyse, jf pbl §§ 4-2, 2.ledd og 4-3, 1.ledd. Ein vedteken arealplan skal leggest til grunn for vidare planlegging og forvaltning (pbl § 1-5) og er bindande for framtidig arealbruk (pbl § 11-6).

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastlegg bruk, fleirbruk og vern i bestemte område og som gjev grunnlag for avklaring av kva byggeog anleggstiltak som kan gjennomførast innafor planområde. Større byggje- og anleggstiltak utløyser alltid krav om reguleringsplan, jf pbl § 12-1. Krav om reguleringsplan går elles fram av føresegnene. Det er krav om planskildring og risiko og sårbaranalyse for alle reguleringsplanar, jf pbl §§ 4-2 og 4-3. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering, jf pbl §§ 12-2 og 12-3.

Områderegulering er primært ei planform som vert utarbeidd av kommunen etter krav i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn at det er naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ivareta verneomsyn, eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging.

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

For reguleringsplanar som vesentleg avvik frå overordna planar er det krav om konsekvensutgreiing, jf pbl § 12-2, 3.ledd og § 4-3, 3.ledd, jf § 4-2, 2.ledd og forskrift om konsekvensutredning.

Reguleringsplanar skal utformast i samsvar med Nordhordland og Gulen si startpakke for private reguleringsplanar.

Konsekvensutgreiing skal gje ei særskild vurdering og skildring av verknadane planen har for miljø og samfunn. Krav om konsekvensutgreiing styres av Forskrift om konsekvensutredninger gitt med heimel i plan- og bygningslova §§ 4-2 og 14-6

Risiko og sårbaranalyse (**ROS-analyse**) er ei analyse av risiko og sårbarheit for eit tiltak. Analysen skal gje grunnlag for å førebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdier. Dette gjeld både naturgitt og menneskeskapt risiko og sårbarheit.

Område med fare, risiko eller sårbarheit vert merka i planen med omsynssone, jf pbl §§ 11-8 og 12-6.

Akspekterier for ROS-analyser er vedteke av Masfjorden kommunestyret den 09.12.2010 som sak 091/10.

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

Omsynssone – sone som ikkje regulerar arealbruken men som gjer rammer for å sikre at det vert teken omsyn til konkrete interesser som t.d. kulturminner, friluftsliv m.m.

Naudsynte tiltak i landbruket vert definert som i rettleiaren "Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss" frå Miljøverndepartementet (T-1443, 2005).

Bandlagte område er område som er eller skal bandleggast i følgje andre lover (naturmangfaldslova, kulturminnelova, energilova m.v)

Einebustad, tomannsbustad og andre bustadtypar vert definert som i rettleiaren "grad av utnytting" frå Kommunal og Moderniseringsdepartementet (H-2300).

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

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

Den **funksjonelle strandsona** er landområde som står i direkte samspel med sjøen økologisk, topografisk og bruksmessig. Denne sona kan vere både smalare og breiare enn 100-meters beltet etter plan- og bygningslova § 1-8. Ved å definere ei funksjonell strandsona får Masfjorden kommune ei lokalt tilpassa strandsona og ikkje ei statisk 100-meters grense.

Den funksjonelle strandsona er definert med grunnlag i biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø, fiske og akvakultur, forureining og bygningar i strandsona. Fastsetting av funksjonell strandsona i kommuneplanens arealdel har heimel i plan- og bygningslova § 1-8, 3.ledd, jf § 11-9 nr 5.

Område for offentleg eller privat tenesteyting. Plan- og bygningslova skil ikkje mellom kven som driv med tenesteyting. Ein skule kan vere privat eller offentleg og kan bli synleggjort som areal til undervisning i plankartet. Om eit areal i kartet skal vere reservert for offentlege tenesteytar må dette komme klart fram i føresegnene med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 nr 3.

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

Fritids- og turistføremål er bygningar og anlegg nytta til kommersiell turistverksemd og omfattar mellom anna utleigehytter, fornøylespark, campingsplass og leirplass.

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

MUA er minste uteopphaldsareal på tomta. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område knytt til den einskilde bueining (hage, balkong og terrasse der balkong og terrasse ikkje er overbygd) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til anna leike- og friområde utanom dei private områda for bustaden / bustadane. MUA er definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (H-2300).

Bygd areal (BYA) er de arealet som bygningen opptar av terrenget (fotavtrykk). Med i bygd areal reknast overbygd areal, utkraga bygningsdelar med fri høgde over terreng mindre enn 5 meter, konstruksjonar / bygningsdelar som stikk meir enn 0,5 m over gjennomsnittleg terrengnivå og parkeringsareal. BYA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (H-2300)

Bruksareal (BRA) gir oversikt over det samla arealet for alle plan i ein bygning. Bruksareal inkluderer også overbygd, ope areal og parkering. BRA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (H-2300).

Leikeareal er areal som er sett av til leik.

Leikeplass skal opparbeidast til leik for dei minste borna, til dømes med fallunderlag og leikeapparat.

Vassdrag er i følge vannressursloven § 3 definert som alt stillestående eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring med tilhøyrande botn og bredder inntil høgste vanlege flaumvasstand. Årsikker vassføring vil seie at vassdraget ved middeltemperatur over frysepunktet ikkje tørkar ut av naturlege årsaker oftare enn kvart 10ande år i gjennomsnitt.

Normalnull – Gjennomsnittshøgde av sjøoverflata i ein periode på 19 år (kartkote 0).

Kulturminne: alle spor etter menneskeleg verksemd i vårt fysiske miljø, her også lokalitetar det knyter seg historiske hendingar til.

3. Anna lovverk som styrer arealbruken i kommunen (ikkje uttømmende)

3.1.1. Kommuneleva

Formålet med denne lova er å legge forholda til rette for eit funksjonsdyktig kommunalt og fylkeskommunalt folkestyre, og for ein rasjonell og effektiv forvaltning av dei kommunale og fylkeskommunen fellesinteresser innafor ramma av det nasjonale fellesskap og med sikte på ein berekraftig utvikling. Lova skal også leggje til rette for ein tillitsskapande forvaltning som bygger på ei høy etisk standard.

3.1.2 Kulturminnelova

Kulturminnelova har som mål å verne kulturminne og kulturmiljø med deira eigenart og variasjon som del av vår kultur og identitet og som ledd i ein heilskapeleg miljø- og ressursforvaltning. Ved planlegging av tiltak pliktar den ansvarlege å undersøke om tiltaket råkar automatisk freda kulturminne, jf kulturminnelova § 9, 1.ledd ved å oversenda saka til Hordaland fylkeskommune.

3.1.3 Jordlova

Jordlova har som føremål å legge tilhøva slik til rette at arealressursane kan vert nytta

på den måten som er mest gangleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket, jf § 1. Kommunen kan ikkje godkjenne ein søknad om fradeling utan at det er gjeve samtykke til omdisponering, dersom søknad om deling gjeld eit føremål som inneberer omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, jf. jordlova sin § 12 andre ledd. Dette gjeld og i LNF-område for spreidd bygging til ulike føremål.

3.1.4 Naturmangfaldslova

Naturmangfaldslova har som føremål at naturen med det biologiske, landskapsmessig og geologiske mangfaldet og økologiske prosessar skal takast vare på ved berekraftig bruk og vern, jf § 1. Berekraftig bruk og vern skal og gi grunnlag for menneska si verksemd, kultur, helse og trivesel, no og i framtida.

3.1.5 Matrikkellova

Lov om eigedsregistrering, eller Matrikkellova, skal sikre tilgang til viktige eigedsopplysningar ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over all fast eigedom i landet og ved at grenser og eigedsforhold blir klarlagde.

3.1.6 Hamne- og farvasslova

Bygging, graving, utfylling og andre tiltak i eller nær sjø som kan ha verknad for tryggleik eller tilkomst må ha løyve frå hamnemynda, jf havne- og farvannslova § 27. Som tiltak reknast mellom anna fortøyingsinstallasjonar, kaiar, brygger, bruer, luftspenn, utdjuping, dumping, akvakulturanlegg, opplag av fartøy, lyskjelder, kablar og røyr, jf havne- og farvannslova § 27. Kommunen er hamnemynde etter havne- og farvannlova § 27, 1.ledd.

3.1.7 Friluftsløva

Formålet med denne lova er å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre ålmenta sin rett til ferdsel, opphald m.v. i naturen, slik at muligheita til å utøve friluftsliv som ein helsefremmande, trivselsskapande og miljøvennleg fritidsaktivitet bevarast og fremjast. Friluftsløva regulerer all ferdsel i utmark og den såkalla "Allemannsretten".

3.1.8 Vassressurslova

Vassressurslova har som føremål å sikre ein samfunnsmessig forsvarleg bruk og forvaltning av vassdrag og grunnvatn. Vassdragstiltak skal planleggast og gjennomførast slik at dei er til minst mogeleg skade og ulempe for private og ålmenne interesser.

3.1.9 Veglova

Veglova regulerer mellom anna byggegrense mot veg. Byggegrense skal ta i vare omsyn til vegen og trafikken, og til miljøet som grensar opp til eigedomen, jf veglova § 29, 1.ledd.

Byggegrense mot fylkesvegane er 50 m frå vegmidte med unnatak for følgjande vegar, der byggjgrensa vert 30 meter målt frå midten av vegen:

- Fylkesveg 376 - *Hosteland – grense Gulen*
- Fylkesveg 379 - *Mollandseid – Kringla*
- Fylkesveg 381 - *Matre – Stordalen*

For følgende fylkesvegar foreslå planen at byggjegrensa vert 15 meter målt frå midten av vegen:

- Fylkesveg 374 - Sandnes – Andvik/Totland
- Fylkesveg 377 - Risnes – kryss 376 (Sleire)
- Fylkesveg 379 - Krossleitet – Solheim
- Fylkesveg 383 - Matre – Haugsdalen

Byggegrense mot kommunal veg er 15 meter frå vegmidt, jf veglova § 29, 2-ledd.

Framlegg til «Rammeplan for avkøyrslar med strekningsvis vurdering av haldning til byggegrensar for riks- og fylkesveg i Region vest 2017 – 2020» skal leggjast til grunn ved handsaming av saker etter veglova i Masfjorden kommune. Same framlegget skal leggjast til grunn ved handsaming av dispensasjonssaker etter veglova.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging frå 2008 skal leggjast til grunn ved all planlegging. Det vert vidare vist til «Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel (2015-2026)».

3.1.10 Følgjande senterstruktur skal gjelda i Masfjorden kommune, jf. retningsline 1.1 og 2.3 frå fylkesdelplanen.

- A. **Sandnes er kommunesenteret med kommunehuset.** Avgrensing er mellom fergekaia på Masfjordnes og 750 meter sør for Sandnes barnehage til og med Botnaneset.
- B. **Hosteland er lokalsenter.** Avgrensing er Fv 570 kryss Ynnesdal til Nordbygda skule/ idrettsanlegg.
- C. **Haugsvær er lokalsenter.** Avgrensing er områdeplan for Haugsværdalen.
- D. **Matre er nærsenter.** Avgrensing er områdeplan for Matre.

3.1.11 Helselovgjeving

Kommunehelsetenestelova regulerer arbeidet for betre helse i kommunen. Folkehelse er omtalt i pbl § 3-1 f:

3.1.12 Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven har føresegner om universell utforming som gjeld sidestilt med plan- og bygningslova med forskrifter.

4. Generelle føresegner, plan- og bygningslova § 11-9

4.1 Krav om reguleringsplan, plan- og bygningslova § 11-9 nr 1

Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr 2 skal inngå i ein reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 er tillete, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål. Reguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder og terrenghandsaming.

Områdereguleringa skal avklare og detaljere arealbruken innafor områda, avklare behov for parkering, vurdere behov for etablering og oppgradering av gang- og sykkelveg, sett av naudsynt areal for kollektivtransport, medverke til å finne felles løysingar for infrastruktur m.m. og skal danne grunnlag for vidare detaljregulering.

4.2 Krav om utbyggingsavtaler, plan- og bygningslova § 11-9 nr 2

Kommunen kan stille krav om utbyggingsavtale, jf pbl kap 17. Utarbeidde retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar i Masfjorden kommune skal leggjast til grunn. Eventuell utbyggingsavtale med kommunen skal avklarast før planarbeidet startar opp.

4.3 Infrastrukturkrav, plan- og bygningslova § 11-9 nr 3

Framlegg til «*Rammeplan for avkøyrslar med strekningsvis vurdering av haldning til byggegrensar for riks- og fylkesveg i Region vest for 2017 -2020*», som gjeld Hordaland fylkeskommune, skal leggjast til grunn ved handsaming av byggjegrænse og avkøyring til riks- og fylkesvegar.

For følgjande tre fylkesvegar vert byggjegrænsa 30 meter målt frå midten av vegen:

- *Fylkesveg 376* - *Hosteland – grense Gulen*
- *Fylkesveg 379* - *Mollandseid – Kringla*
- *Fylkesveg 381* - *Matre – Stordalen*

For følgjande fire fylkesvegar vert byggjegrænsa 15 meter målt frå midten av vegen:

- *Fylkesveg 374* - *Sandnes – Andvik/Totland*
- *Fylkesveg 377* - *Risnes – kryss 376 (Sleire)*
- *Fylkesveg 379* - *Krossleitet – Solheim*
- *Fylkesveg 383* - *Matre – Haugsdalen*

Det skal etablerast felles vegløysingar for påkopling til fylkesvegnetter der større eller fleire bustadområde grensar opp mot dette. Det skal ikkje finne stad ny bustadbygging innafor areal merka med raud støysone.

4.4 Rekkefølgekrav, plan- og bygningslova § 11-9 nr 4

For nye bustadområde kan det settast rekkefølgekrav i reguleringsplanprosessen om at det skal etablerast sikker skuleveg frå bustadfeltet fram til næraste skule / nærast busstopp.

Det kan ikkje gjevast løyve til tiltak i areal avsett til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr 1 før infrastruktur er sikra etablert. Moment som er avdekka i ROS-analyse skal takast omsyn til, og det skal dokumenterast at dette er gjort, før det vert gjeve løyve til tiltak.

Tilkomstveg til bygning skal vere godkjent før det vert gjeve løyve til oppføring av bygning. Utsleppsløyve skal vere godkjent før det vert gjeve løyve til oppføring av bygning tilrettelagd for innlagt vatn.

For tiltak som ligg i område med potensiell fare for steinsprang og/eller snøskred som vist i temakart, eller der andre høve tilseier potensiell naturrisiko, skal det utarbeidast faresonekart. Før området kan takast i bruk skal det utførast fagkunnige utgreiingar og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført (PBL § 11-9 nr. 4 og 8).

4.5 Byggjegrense mot sjø og vassdrag, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5, jf § 1-8 nr 3

Der det i byggeområda er nytta byggjegrense vert den generell byggjeforbodsona på 100 meter erstatta (pbl § 1-8). Der det er fastsett byggjegrense mot sjø over tidlegare regulerte område, gjeld denne framfor reguleringsplanen.

Byggjegrensa for vassdrag er 50 meter om ikkje anna er visst i arealplankartet. I vassdragsbeltet, 50 m frå strandlina målt ved middels vasstand, er det forbode med bygge- og anleggstiltak utan at tiltaket inngår i reguleringsplan. Unntak frå dette er

- naudsynte bygningar og tekniske arrangement knytt til regulerte vassdrag.
- naudsynte bygningar knytt til eksisterande gardstun i drift som er naudsynt for den tradisjonelle drifta i landbruket

Tiltaka skal likevel meldast / søkjast om til kommunen.

Opphalds-, arbeids- og publikumsrom i nye og eksisterande byggjeområde skal ikkje ha golv lågare enn kote +3 m.o.h, målt frå kote 0 (Normalnull – NN2000) i sjø. Tekniske installasjonar skal etablerast over høgaste risikonivå. Der det er fare for oppstuing av vatn i tilknytning til vassdrag og/eller vesentleg bølgepåverknad skal høgde for lågaste golvnivå vurderast på bakgrunn av ei fagkunnig vurdering av person/firma med relevant kompetanse (PBL § 11-10, nr. 2).

4.6 Utbyggingvolum, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5

I bustadområde der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande plan, er utnyttingsgraden maks 25 % BYA

I område for hytter der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande plan, er utnyttingsgraden maks 20 % BYA

Hytter skal ha ein maks storleik på 120 m² bruksareal (BRA). Bod og uthus kjem i tillegg og kan til saman ha 60 m² bruksareal. Hytta si mønehøgde må ikkje overstige 6,0 meter og gesimshøgden må ikkje overstige 4,0 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng, jf pbl § 11-10 nr 2.

Det kan byggast terrasse på maks 1/3 av hytta sitt bruksareal. Bod/uthus/ garasje kan vera frittliggjande, jf pbl § 11-10 nr 2.

Ved søknad om utviding av eldre hytter kan maks bruksareal (BRA) på 120 m² løysast ved frittliggjande boder/uthus/garasjar på til saman 60 m² bruksareal, der omsynet til lokal byggjeskikk, estetikk og tomt tilseier at dette er tenleg.

Naust er bygg / uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40 m². Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Mønehøgda for naust skal vere under 5 meter målt frå normalt høgvatn etter terrengnivå under bygget., jf pbl § 11-10 nr 2.

I område for forretning, næring og område sett av til kombinert bustad og næring der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande plan, er utnyttingsgraden maks 30 % BYA.

Nytt bruksareal for detaljhandel skal vere innanfor sentrumsutstrekninga definert i punkt 3.1.10.

Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m² er det krav om samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter for Hordaland.

Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke med unntak for:

- Ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m² samla bruksareal lokalisert i kommunesenter, lokalsenter eller i nærsenter.

- Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.

4.7 Funksjonskrav, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5

4.7.1 Leike- og uteopphaldsareal

Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vera 200 m² pr bueining for bustader og hytter.

4.7.2 Parkering

Ved nye byggetiltak gjeld følgjande krav til personbilkparkeringsplassar:

Tiltak	Min tal parkeringsplassar
Einestader og hus med inntil 4 bueiningar	2 park. pl. per bueining
Hytter	2 park. pl. per hytteeining
Naust	1 park. pl. per nausteining
Småbåtanlegg	1 park. pl. per 4 båtplass
Forretning / kontor / service	1 park. pl. per 30 m ² BRA

For HC-parkering skal det presiserast at dette skal vera plant, nær inngang og godt opplyst.

4.7.3 Universell utforming

Bygningar, uteareal og tilknytning til nærområde skal utformast på ein slik måte at flest mogeleg kan bruka desse på ein liverdig måte. Nye bustader må leggja til rette slik at alle hovudfunksjonar kan vera på inngangsplanet. Trinnfri tilkomst skal vera hovudprinsipp.

4.8 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur, plan og bygningslova § 11-9 nr 6

4.8.1 Miljøkvalitet

Ved planlegging av nye byggjeområde og utforming av tiltak skal det takast omsyn til klimatiske tilhøve som sol, vind og kaldras. Planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand.

Jordressursar er karbonlager, og skal takast vare på, med lågast mogeleg utslepp av klimagassar.

Grønstruktur og skjerm mot andre arealføressmål skal fastsetjast i reguleringsplan.

4.8.2 Estetikk

Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar. Bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadane i karakter og form. Bygningar skal ha ein heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uterom.

Nye tiltak skal innordne seg hovudform på eksisterande bygg

Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader. Det skal vere

tradisjonelle dører i naustet. Altan, utkraging eller terrasser er ikkje tillate, jf pbl § 11-10 nr 2.

Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Det skal nyttast tradisjonelle byggemateriale jf pbl § 11-10 nr 2. Fargeval skal haldast i ein tradisjonell fargeskala. Dersom fleire naust vert ført opp side ved side bør dei få ei individuell utforming slik tradisjonen er.

Det ikkje tillate å ankra opp husbåt / lekter utan løyve frå kommunen. Det er ikkje tillate å sette opp "spikertelt" i tilknytning til campingvogn utan løyve frå kommunen.

4.8.3 Natur, landskap og grønstruktur

Planlegging og tiltak skal skje med omsyn til verdifulle landskaps-, natur-, kultur-, landskaps og friluftsinnteresser. Dei miljørettlege prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8-12 skal nyttast i alt reguleringsplanarbeid.

Planlegging og tiltak skal underordne seg stadens viktige landskapstrekk. Bygge- og anleggstiltak skal ikkje bryte åsprofilar, landskapssilhuettar og horisontliner. Det skal planleggjast for ein mest mogleg samanhengande grønstruktur. Ved planlegging og utføring skal det leggjast vekt på terrengtilpassing, mellom anna slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering, skjeringar og utfylling i sjø.

Etablering og opparbeiding av turstiar i LNF-område kan gjennomførast når tiltaket er skildra i eigen plan (folkehelseplanen eller kommunedelplan for idrett og friluftsliv) og ein ikkje kjem i konflikt med tema- og verdikartet.

4.9 Omsyn til eksisterande byggverk og kulturmiljø, plan og bygningslova § 11-9 nr 7

Ved all arealplanlegging av områdedisponeringar (planar, utgreiingar og einskildtiltak) som omfattar sjøareal skal desse så tidleg om råd leggjast fram for Bergen Sjøfartsmuseum for uttale via Hordaland fylkeskommune, seksjon for kulturminnevern og museum.

Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne eller kulturmiljø, (som til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand.

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

4.10 Tilhøve som skal utgreiast i reguleringsplanarbeidet, plan- og bygningslova § 11-9 nr 8

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal barn og unge sine oppvekstvilkår takast særskild omsyn til, jf pbl § 1-1, og egna areal for barn og unge skal lokaliserast før bygningar og vegar vert plassert.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast og det skal visast korleis ein har søkt å ta omsyns til desse.

Reguleringsplanar skal gjera greie for universell utforming både internt i planområdet og i samanheng med omgjevnadane.

Der det går kraftleidningar med lågare spenningsnivå gjennom byggjeområde skal jordkabel vurderast i samband med planlegging og utbygging.

1. Føresegner for einskildområde

5.1 Område for bygg og anlegg, plan- og bygningslova § 11-7 nr 1

5.1.1 Område for bustadbygging

Føremålet gjeld byggjeområde sett av til bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal.

I uregulerte område sett av til eksisterande byggjeområde for bustad og som er ferdig utbygd, kan fortetting ved einskild tomter skje utan krav til regulering, jf pbl § 11-10 nr 1 på følgjande vilkår:

- Søknad kan gjelde for inntil 4 bueiningar.
- Det skal utarbeidast utomhusplan som viser at mellom anna krav til parkering og uteopphaldsareal vert teke i vare både for eksisterande og nye bueiningar.
- Forhold til transportnett og anna lovverk etter kommunen si vurdering er ivareteke.

I eksisterande bustadområde kan løyve til mindre tiltak på bygd eigedom gjevast utan krav til regulering jf pbl § 11-10 nr 1.

I område avsett til eksisterande byggjeområde for bustad kan det gjevast løyve til oppføring av garasje på inntil 70 m².

I aktsemdsområda vist på plankartet merka med faresone ras og skredfare H310 skal områda vurderast av fagkunnig og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før området kan takast i bruk.

Byggeområde for bustadhus som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:

Sørsida	Nordsida	Indrefjorden
Bp_01 Skolten	B-22 Vikehaugane/Giljane	Bp_07 Kjølneset
Bp_02 Mjangerslia sør	B-17 Hosteland sør	
Bp_03 Mjangerslia nord	Bp_06 Duesund	
Bp_04 Kvamme – Varleite	Bp_06 Kvalhogen	
B-05 Botneset		

For byggeområde for bustadhus som ligg heilt eller delvis innafor funksjonell strandsone vist som bestemmelsesgrense i plankartet, skal ny, meir detaljert juridisk byggegrense fastsettast i samband med reguleringsplanprosessen der omsynet til strandsoneverdiane skal særleg vektleggast.

5.1.2 Område for andre type anlegg – naust

Føremålet gjeld byggeområde for naust til oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskereiskap med tilhøyrande båtopptrekk. Naust skal ikkje nyttast til varig opphald.

Naust skal vere bygg / uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40 m² . Ved etablering av fem eller fleire naust i nye naustområde bør nausta plasserast i klynger på to og tre naust med god tilkomst for ålmenta mellom naustgruppene.

Mønehøgda for naust skal vere under 5,0 meter frå normal høgvatn eller terrengnivå under bygget. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal, jf pbl § 11-10 nr 2.

Naust i samanhengande naustområde kan varierer i storleik, farge og materialbruk innafor rammene av lokal byggeskikk og med maksimum 40 m² i bruksareal.

Balkongar er framandelement på naust og skal ikkje tillatast. Naustdører skal ikkje ha garasjeportpreg, men vere i tradisjonell stil.

Byggeområde for naust som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:

Sørsida	Nordsida	Indrefjorden
Np_01 Einestrاند	Np_07 Ildalen	Np_09 Haugsvær
Np_02 Mjangerslia sør	Np_08 Reknesvågen	Np_10 Haugsvær
Np_03 Mjangerslia nord	NA-07 Træet (Hosteland)	
Np_04 Elvik		
Np_05 Bogslia		
Np_06 Andvik		

5.1.3 Område for hytter

Føremålet gjeld byggeområde sett av til hytter med tilhørende tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal, jf pbl § 11-7 nr 1.

Hytter skal ha ein maks storleik på 120 m² bruksareal (BRA), jf pbl § 11-10 nr 2. Hytta si mønehøgde må ikkje overstige 6,0 meter og gesimshøgden må ikkje overstige 4,0 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng, jf pbl § 11-12 nr 2.

Hyttetomtene skal ikkje vere større enn 1,5 daa og utnyttingsgraden skal maksimalt vere BYA = 20 %.

I eksisterande område for fritidsbustader kan løyve til mindre tiltak på bygd eigedom gjevast utan krav til regulering jf pbl § 11-10 n 1.

I aktsemdsområde vist på plankartet merka med faresone ras og skredfare H310 skal områda vurderast av fagkunnig og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før området kan takast i bruk.

Byggeområde for hytter som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:

Sørsida	Nordsida	Indrefjorden
H1 Kjekallen	H6 Sveneset	H12- Svaene
H2 Eikebotn	H7 Torsvik	H13- Eikemo
H3 Vågsbotn	H8 Byrkjeland nord	H14 Kalhovda
H4 Kalvehagen	H9 Byrkjeland sør	H15 Solheimsøyna
H5 Limunnen	H10 Mollandsøyna	H16 Åsen (Haukeland)
	H11 Rekneset	

For byggeområde for hytter som ligg heilt eller delvis innafor funksjonell strandsone vist som bestemmelsesgrense i plankartet, skal ny, meir detaljert juridisk byggegrense fastsettast i samband med reguleringsplanprosessen der omsynet til strandsoneverdiane skal særleg vektleggast.

5.1.4 Område for forretning

Føremålet gjeld byggeområde sett av til forretningsføremål med tilhørende infrastruktur.

5.1.5 Område for offentlig eller privat tenesteyting

Føremålet gjeld område sett at til privat eller offentlig tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg.

Byggeområde avsett i plankartet skal vere til offentlege føremål, jf pbl § 11-10 nr 3.

5.1.6 Område for fritids- og turistføremål

Føremålet gjeld byggeområde sett av til fritids- og turistføremål med tilhøyrande bygningar, vegar og teknisk anlegg. I desse områda kan ein berre sette opp bygningar nytta til fritids- og turistnæring, herunder utleigehytter.

Byggeområde for fritids- og turistføremål som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:

Sørsida	Nordsida	Indrefjorden
T1 Vågsbotn		T5 Kalhovda
T2 Nordkvingo		T6 Vågsetlia
T3 Mjanger		T7 Haugsvær (Rimmane)
T4 Kvamme		

5.1.7 Område for råstoffutvinning

Føremålet gjeld byggeområde sett at til råstoffutvinning med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar for støy, avrenning, fare, landskap og påverknadane på eksisterande deponi, jf pbl § 11-9 nr 8.

Det skal utarbeidast driftsplan samstundes med reguleringsplanen. Driftsplanen skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis område skal sjå ut etter ferdig uttak, jf pbl §11-9 nr 8.

Byggeområde for råstoffutvinning som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:

Sørsida	Nordsida	Indrefjorden
Sandneselva aust		

5.1.8 Område for næringsverksemd

Føremålet gjeld område sett av til næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal.

Føremålet omfattar ikkje forretnings og handelsverksemd.

Byggjeområde for næringsverksemd som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:

Sørsida	Nordsida	Indrefjorden
NÆ-09 Kvamme		

5.1.9 Anleggsområde for ballbinge og for gocartbane

Føremålet gjeld område sett av til ballbinge og gocartbane med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal.

Anleggsområde for idrettsanlegg som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:

Sørsida	Nordsida	Indrefjorden
AN-10 Gocartbane ved sida av skytebana på Åsheim		

5.1.10 Område for grav- og urnelund

Føremålet gjeld byggjeområde sett at til grav- og urnelund med tilhøyrande bygningar og tekniske anlegg.

5.1.11 Område for kombinert bebyggelse og anleggsføremål

Føremålet gjeld byggjeområde sett av til kombinert føremål bustad / næring med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. I eksisterande byggjeområde kan løyve til mindre tiltak på bygd eigedom gjevast utan krav til regulering jf pbl § 11-10 nr 1.

Byggjeområde for kombinerte formål som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:

Sørsida	Nordsida	Indrefjorden
Sørkvingekaien	Risneskaien	
Sørkvingo (ved butikken)		

5.1.12 Område for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, plan og bygningslova § 11-7 nr 2

Føremålet gjeld hovudinfrastruktur som vegar, sykkelvegar, trasear for teknisk infrastruktur.

Byggeområde for samferdselsanlegg som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:

Sørsida	Nordsida	Indrefjorden
	Endring av tilkomst frå fv 570 til fv 377 ved Risnes	
	Omlegging av Fv570 ved kommunegrensa til Gulen	

5.1.13 Område for grønstruktur, plan- og bygningslova § 11-7 nr 3

Føremålet gjeld område sett av til generell grønstruktur.

5.1.14 Friområde

Føremålet gjeld areal sett av til friområde.

Friområde knytt til lokalt viktige friluftsområde kan opparbeidast med stiar, gangveggar og estetiske element i samråd med kommunen jf pbl § 11-10 nr 2.

5.2 Område for landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF), plan og bygningslova § 11-7 nr 5a

5.2.1. Område for landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF), plan og bygningslova § 11-7 nr 5a

Føremålet gjeld område for landbruk, natur og friluftsliv.

I LNF-områda er det bare tillate å føre opp bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring. Inn under stadbunden primærnæring vert rekna næringsverkssemnd basert på garden sine egne ressursar.

Nye bustadhus skal plasserast i etablerte tun og tilpassast bygningar i tunet. Andre tiltak etter pbl § 1-6 1.ledd enn fasadeendring kan ikkje setjast i verk nærare vassdrag enn 50 meter frå strandlina. Dette er likevel ikkje til hinder for innløyising av bygd festetomt etter tomtfestelova.

Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak nærare eit automatisk freda kulturmine enn 50 meter. Ved utbygging / fortetting i LNF-område med høve til spreidd busetnad skal det takast omsyn til bevaring av eksisterande bygningar, anna kulturmiljø og landskap, jf pbl §11-9 nr 7. Kvar einskild byggjesak innafor LNF-område med høve til spreidd utbygging skal sendast kulturvernmynde for avklaring i høve til Kulturminnelova.

For plassering av tiltak som ligg innanfor aktsemdområde for steinsprang eller snøskred er det krav til fagkunnige undersøkingar, utarbeiding av faresonekart og at eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før tiltaket kan takast i bruk jf pbl § 11-11 nr. 1.

5.2.2 Område for spreidd bustadbygging (LNF-kan), plan- og bygningslova § 11-7 nr 5 b

Føremålet gjeld bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering.

Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark.

Frådelingar eller byggeløyve, samt bustader med tilkomstveg, må ikkje plasserast slik at dei fører til ulemper for landbruksdrifta eller annan næring, samt auka trafikk gjennom gardstun.

Bustadhus og tomter må plasserast min 100 meter frå næraste driftsbygning. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager. Vegframføring skal så framt mogleg ikkje leggast på dyrka eller dyrkbar mark.

Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak nærare eit automatisk freda kulturminne enn 50 meter.

Ved utbygging / fortetting i LNF-område med høve til spreidd busetnad skal det takast omsyn til bevaring av eksisterande bygningar, anna kulturmiljø og landskap, jf pbl §11-9 nr 7. Kvar einskild byggjesak innafor LNF-område med høve til spreidd utbygging skal sendast kulturvernmyndet for avklaring i høve til Kulturminnelova. For plassering av tiltak som ligg innanfor aktsemdområde i temakart steinsprang eller temakart snøskred er det krav til fagkunnige undersøkingar, utarbeiding av faresonekart og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før tiltaket kan takast i bruk.

I aktsemdsområda vist på plankartet merka med faresone ras og skredfare H310 skal områda vurderast av fagkunnig og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før området kan takast i bruk. Flomfare skal vurderast særskilt.

Fleire av områda ligg i faresona for ras. Dette er vist på plankartet. Då gjeld punkt 5.4.1 i førsegnene.

I tabellen nedunder er maksimum bustadeiningar i planperioden vist i kolonna bak kvart av områda.

LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate:

Sørsida		Nordsida		Indrefjorden	
1 - Sørkvingo sør	2	21 - Ytre Haugsdal	3	44 - Kalhovda	2
2 - Sørkvingo nord	2	22 - Stigebotn	3	45 - Solheim	2
3 - Åbakken	2	23 - Rambjørgsvika	3	46 - Furubotn	2
4 - Skutevika	2	24 - Rambjørg sør	2	47 - Haugsvær	3
5 - Nordkvingetunet	2	25 - Rambjørg nord	2	48 - Haugsvær	2
6 - Kvingedalen	3	26 - Risnes	1	49 - Haugsvær	2
7 - Mjanger	2	27 - Torsvik	2	50 - Haugsvær vest	2
8 - Hope Vest	4	28 - Frøyset vest	2	51 - Trodalen	3
9 - Elvik aust	2	29 - Frøyset aust	2	52 - Tirneset	1
10 - Elvik vest	4	30 - Lille Sleire	2	53 - Vikane	3
11 - Kvamme sør	2	31 - Store Sleire nord	2	54 - Indre Haugsdal	2
12 - Kvamme nord	3	32 - Store Sleire	2	55 - Vangen	1
13 - Bauge sør	2	33 - Store Sleire aust	2	56 - Bjørneklett	1
14 - Bauge nord	2	34 - Byrkjeland vest	1	B-13 Solheim	4
15 - Andvik vest	3	35 - Byrkjeland vest	1		
16 - Andvik vest	1	36 - Byrkjeland aust	2		
17 - Totland	2	37 - Kvamsdalen	2		
18 - Totland	2	38 - Kvamsdalen	2		
19 - Totland vest	2	39 - Gunnarbuøyra	3		
20 - Ådnekvamme	2	40 - Molland	2		
B-02 Katthamrane	3	41 - Skjelsundet sør	4		
B-03 Hope	2	42 - Duesund	4		
B-08 Nørland Øvre	1	43 - Rekneset	4		
B-09 Nørland Nedre	3	B-14 Rekneset	3		
B-11 Totland	2	B-18 Hosteland	2		
B-29 Kalvberget	4	B-19 Træet	2		
		B-26 Torsvik	4		
		B-27 Risnes	2		
		B-28 Haugsdalsbakken	4		

5.2.3 Område for spreidd hyttebygging (LNF-kan), plan- og bygningslova § 11-7 nr 5 b

Føremålet gjeld hyttebygging. Innafor avsett område skal hyttene vere i ein etasje, bruksareal skal vere maks 50 m² og mønehøgde under 5 m, og eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Det er ikkje tillat med terrasse.

Bygget skal leggjast mest mogeleg i koteretning for å unngå høge pelar/murar. Synleg grunnmur skal ikkje overstige 0,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Hyttene skal tilpassast eksisterande lokal byggjeskikk og ha saltak. Takvinkel skal vere mellom 22 – 37 grader, og bygget skal ikkje ha ekstra takutstikk eller terrasseoverbygg. Hyttene skal ha naturfargar.

Det er ikkje tillate å sette opp gjerde kring hyttene. Hyttene skal ikkje liggja nærare vassdrag enn 50 meter. Føresegnene gjeld og for frådelling av areal.

Utbyggingstiltak må ikkje koma i konflikt med verdifulle natur-, kultur-, landbruks eller friluftinteresser.

LNF-område der spreiddhyttebygging er tillate:

Sørsida	Nordsida	Indrefjorden
		Mosedalen 4

5.2.4 Område for spreidd næringsbygging, plan- og bygningslova § 11-7 nr 5 b.

Føremålet gjeld spreidd næringsbygging med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, kai og parkering. Områda kan nyttast til kontor, handverk- og lagerverksemd.

Det vert ikkje tillate forureinande og støyande aktivitetar i områda. Retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegginga skal gjelda.

Utnyttingsgraden vert avgrensa til maksimum 25 % BYA.

For tiltak som kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn er det krav om reguleringsplan, jf. pbl § 12-tredje ledd.

Detaljert utomhusplan skal utarbeidast før utbygging av tiltak i områda kan godkjennast.

Planen skal syne plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysing, materialbruk, høgder på terreng og bygg, grøntanlegg og leidningstrasear. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform samt tilpassing til terreng og omgjevnader.

Området Træet ligg i faresona for ras. Dette er vist på plankartet. Då gjeld punkt 5.4.1. i førsegnene.

LNF-område der spreidd næringsbygging er tillate:

Sørsida	Nordsida	Indrefjorden
NÆ-02 Saga på Kvinge	n2 - Duesund	n4 - Krossleite
n1 - Mjanger	NÆ-04 Selvåg (n3)	
	NÆ-05 Træet	
	NÆ-07 Leirvågen	

5.2.5 Område for spreidd naustbygging, plan- og bygningslova § 11-7 nr 5 b.

Føremålet er LNF-område med bestemmelsesgrense – naust N, der det kan byggjast naust med tilhøyrande båtoppdrag. Naust er bygningar for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje nyttast til varig opphald

Naust skal vere bygg / uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40 m²., og fortetting i naustområde kan skje ved oppføring av enkeltstående naust eller som forlenging av eksisterande naustrekke. Mønehøgde skal vere under 5 meter frå normalt høgvatn eller terrengnivå under bygget.

Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA)., jf pbl 11-10 nr 2.

Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen.

Fortetting av naustområde skal ta omsyn til friluftsiinteressene og landskapet.

Badeplassar og stiar / tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Det skal setjast av areal som sikrar passasje for ålmenta framfor nausta.

I samband med enkeltsaker må det dokumenterast at det er naudsynte parkeringsplassar i tilknytning til området samt at tilkomsten er sikra med tillyst avtale. I tabellen nedunder er maksimum naust i planperioden vist i kolonna bak kvart av områda.

LNF-område der spreidd naustbygging(fortetting) er tillate:

Sørsida		Nordsida		Indrefjorden	
N_01 Sørkvingevågen	2	N_10 Strømsvik	2	N_16 Solheim	2
N_02 Sørkvingevågen	2	N_11 Træsdalen	2	N_17 Hopsvågen	1
N_03 Skutevika	1	N_12 Nesjane	3	N_18 Juvik	1
N_04 Mjåneset	1	N_13 Duesund	2		
N_05 Nordkvingo	2	N_14 Duesund	3		
N_06 Nordkvingo	2	N_15 Mollandseidet	1		
N_07 Hope	2	NA-04 Solheimsneset	2		
N_08 Breimyra	2	NA-05 Rekneset/ Grønev.	5		

N_09 Breimyra	2			
NA-03 Nørland (sør)	1			

5.3 Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, plan- og bygningslova § 11-7 nr 6

5.3.1 Fleirbruksområde for (natur- og friluftsliv, ferdsle, farleier og fiske) bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, plan- og bygningslova § 11-7 nr 6

Føremålet er fleirbruksområde for natur- og friluftsliv, ferdsle, farleier og fiske, kvar for seg eller i kombinasjon.

I desse områda er det ikkje tillete å føre opp flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup varmpumper, straum- og telenett, jf pbl § 11-11 nr 3.

For alle tiltak i sjø skal det innhentast samtykke får Havnemynde i kommunen. Langs farleier må tiltak handsamast av Kystverket.

5.3.2 Område for småbåthamn

Føremålet er småbåthamn i sjø og tilhørende strandsone med naudsynt infrastruktur, parkering, tekniske anlegg og eventuelle servicebygg. Område omfattar ikkje naust. 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. I samband med kvar einskilt reguleringsplan må det tidleg avklarast om bruken skal avgrensast til spesielle eigedomar, eller om det skal vera eit anlegg for småbåtar av meir ålmann karakter.

Byggeområde for småbåthamn som krev detaljplan, jf pbl § 11-9 nr 1:

Sørsida	Nordsida	Indrefjorden
Sp_01 Kjekallen	Sp_07 Hosteland	SK-03 Solheim
Sp_02 Holo (Nordkvingo)	Sp_08 Nevrevågen	
Sp_03 Kvingebakkevegen		
Sp_04 Oldervoll		
Sp_05 Varleite		
Sp_06 Amundsbotn		

Det vert gjeve unntak frå kravet om reguleringsplan for mindre etablerte anlegg med

plassering og storleik som spesifisert under:

Område: maks storleik (med uteliggjar):

S_01 Hope 15 x 20 meter

S_02 Sandnesneset 20 x 3 meter (bølgedempar / landingsbrygge)

S_03 Sveneset 30 x 3 meter

S_04 Rambjørsvika 20 x 3 meter

S_05 Selvågen 20 x 3 meter

S_06 Solheim 12 x 3 meter (2 stk)

S_07 Haugsvær 3 x 40 meter

S_08 Indre Haugsdal 3 x 20 meter

5.3.3 Område for farleier

Føremålet er farlei for skipstrafikk og kabelferja. Lina som viser farleiene er ein indikasjon på farvatnet si tyding som ferdselsåre og inga definert avgrensing av farleia.

Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk i farleiene er ikkje tillate jf pbl § 11-11.

5.3.4 Område for fiske

Føremålet er område for fiske.

Tradisjonelt fiske vert ikkje pålagt restriksjonar utan samråd med fiskeristyresmaktene, jf pbl § 11-11 nr 3.

5.3.5 Område for gyteområde

Føremålet er gyteområde.

Tiltak som kan hindre gytesuksess skal ikkje tillastast på eller i nærleiken av områda.

Søknader om tiltak / inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for fiskeridirektøren for uttale, før vedtak vert fatta jf pbl § 11-11 nr 3

5.3.6 Område for låssettingsplass

Føremålet er kaste- og låssettingsplass.

Tiltak som kan hindre fisket skal ikkje tillastast på eller i nærleiken av områda.

Søknader om tiltak / inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for fiskeridirektøren for uttale, før vedtak vert fatta jf pbl § 11-11 nr 3.

5.3.7 Område for akvakultur

Føremålet er oppdrettsområde.

Det er plankrav til områda AK-01, AK-02 og AK-06 ved søknad om endringar i akvakulturløyve knytt til auke i biomassen innanfor desse områda.

Andre søknader om tiltak / inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for aktuell mynde for uttale, før vedtak vert fatta jf pbl § 11-11 nr 3.

For områda Bergsvik (Ak15) og Barlingebotn (Ak16) skal det vera minimalt til ingen utslepp av organiske partiklar til resipienten (lukka anlegg) (pbl § 11-9, nr 6).

5.3.8 Område for kombinert fleirbruksområde og akvakultur

Føremålet er fleirbruksområde for natur- og friluftsliv, ferdsle, fiske og akvakultur. Tiltak eller inngrep knytt til eksisterende anlegg er tillate så langt det er naudsynt for å sikre forsvarleg drift.

5.3.9 Område for friluftsområde

Føremålet er generelt friluftsområde - i sjø og / eller i strandsona. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur- eller friluftinteressene er ikkje tillate jf pbl § 11-11 nr 3.

5.4 Føresegner til omsynssoener, plan- og bygningslova § 11-8

5.4.1 Faresone

Område merka med faresone ras og skredfare H310 skal vurderast av fagkunnig og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før området kan takast i bruk.

5.4.2 Sikringssone – drikkevasskjelder

Sona omfattar drikkevasskjelder med tilhøyrande nedslagsfelt med vedtekne klausular for bruk. Byggje- og anleggsverksemd, lagring og anna som kan medføra skadeleg avrenning er ikkje tillate(jf. § 11-8a)

5.4.3 Støysone

Sona gjeld område som er utsett frå støy frå vegtrafikk lang hovudvegnettet i kommunen og omfattar gul og raud sone etter Y-1442, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. T-1442 skal leggjast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innafor sona.

Sona gjeld område som er utsett for støy frå skytebanar

5.4.4 Omsyn landbruk

Sona omfattar samanhengande jordbruksområde med stor produksjons- og / eller kulturlandskapsverdi og som er avsett til kjerneområde jordbruk. Det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandsskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor område. Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka.

5.4.6 Omsyn friluftsliv

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

5.4.7 Bevaring kulturmiljø

Sona omfattar område med kulturminne – og miljø av særskilt verdi og som skal i varetakast for framtida.

5.4.8 Omsyn villreinområde

Villreinstamma skal ha særskilt vern innafor sona og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor området.

Nye større tiltak i området skal vera heimla i reguleringsplan. Villreinnemda for fjellområdet skal ha rett til å gje uttale til alle søknader om dispensasjon og tiltak etter plan- og bygningslova før avgjerd. (Den interkommunale kommunedelplanen for Fjellheimen villreinområde 2016 – 2027 vart godkjent i kommunestyret den 29.09.2016 med omsynsområde (OM560-2) randområde til leveområde for villrein, jf. pbl § 11-8c.)

5.4.9 Bandleggingszone

Sona viser som bandlagt område:

Område verna etter naturmangfaldlova. Innanfor sona gjeld eigne forskifter. Tiltak som er i strid med verneføremålet og omsynet til naturmiljøet er ikkje tillete.

Automatisk freda kulturminne etter kulturminnelova

Mellomalderkyrkjegarden på Sandnes er eit automatisk freda kulturminne. Innafor 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 nyttast til gravlegging eller andre inngrep.

Alle tiltak innanfor omsynssone C-H570 skal sendast til kulturminnevernet for vurdering og fråsegn.

Omsynssone D-H730 er automatisk freda kulturminne. Jf. kulturminnelova § 3 kan det ikkje utan at det er lovleg etter § 8 setjast i gang tiltak som er eigna til å skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, dekkja til, skjula eller på anna vis utilbørleg skjemma kulturminnet.

Eventuell søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminna skal sendast rette kulturminnemynde i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til naudsynt arkeologisk undersøking skal dekkast av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

Område som er varig verna mot kraftutbygging etter verneplan.

Område som er konsesjonssøkt til høgspenningsanlegg etter energilova

Område som er bandlagt til reguleringsmagasin etter vassdragslovverket utan tidsavgrensing.

5.4.10 Føresegningsområde knytt til reguleringsplanar

I planområda nemnd nedunder gjeld kommuneplanen framom reguleringsplanen når desse er i strid med kvarandre. Dette gjeld anten byggjegranser mot sjø og vassdrag, eller faresoneområde knytt til skred og ras.

- 126620060005-Kommunedelplan Stordalen
- 126619880001_Kjekalvågen
- 126619900002_Skolten bustadfelt
- 126620100003_Skjerjebakken gravplass
- 126619960001-Oldervoll
- 126620000002-Kvamme_industriområde
- 126630030001-Bjørkeneset
- 126620110002-Sandnes-områdeplan
- 126620070004-Sandneselva vest
- 126620060001_Duesundøy
- 126619900001-Ådnekvam bustadfelt
- 126620000001-Ådnekvam hyttefelt
- 126620040002_Træsdalshaugane
- 126619920001-Skotneset
- 126619810001-Stokkevikfeltet
- 126619900003-Ytre Haugsdal
- 126620000003-Strømsvik-e1
- 126620100001-Skjelsundet bustadfelt-e1
- 126620070006-Giljane
- 126620050001_Solheim kyrkjegard
- 126620090003_Solheimneset bustadfelt-e2
- 126619810002_Haugsvær bustadfelt
- 126619970001_Haugsvær bustadfelt_utviding1
- 126620050002_Haugsvær bustadfelt_utviding2
- 126620060003_Matre
- 126619920002-Langevatn (Langevatnet)
- 126620010001_Gagnlausvatn
- 126619910001-Fitjane
- 126619820001-Kleivebotn
- 126619860001-Litlekupa hyttefelt