



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	389	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620130020
Navn	390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf
Delarealer	Delareal 950 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 73 m ² KPHensynsonenavn H900_90 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 950 m ² KPHensynsonenavn H190_10 KPSikring Andre sikringssoner
	Delareal 831 m ² KPHensynsonenavn H220_1 KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124619990002
Navn	71 RP Høganeset, S.Bjorøyna (51-12)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.06.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/2604/124619990002_H%c3%b8ganeset_F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 30 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 43 m ² Formål Anlegg for lek



Øygarden kommune

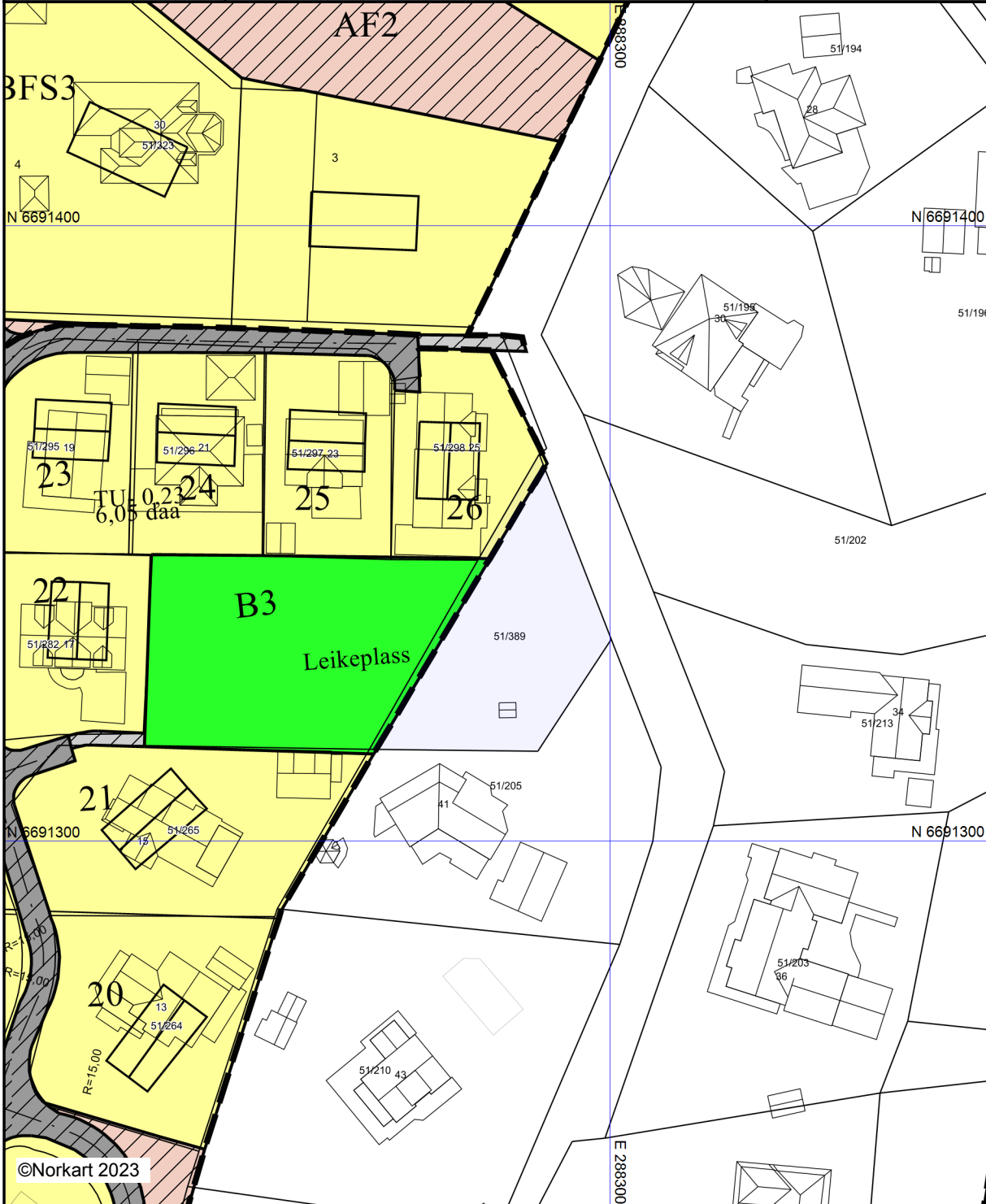
Reguleringsplankart

Eiendom: 51/389
Adresse:
Utskriftsdato: 11.12.2023
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32

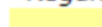



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for fritidsbebyggelse

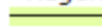

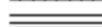
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

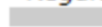


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Privat småbåthavn (land)
-  Frisiktsone ved veg

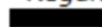
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §









-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tek

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Samferdselsanlegg og/ellertechnisk infrastru

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnyttning
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør



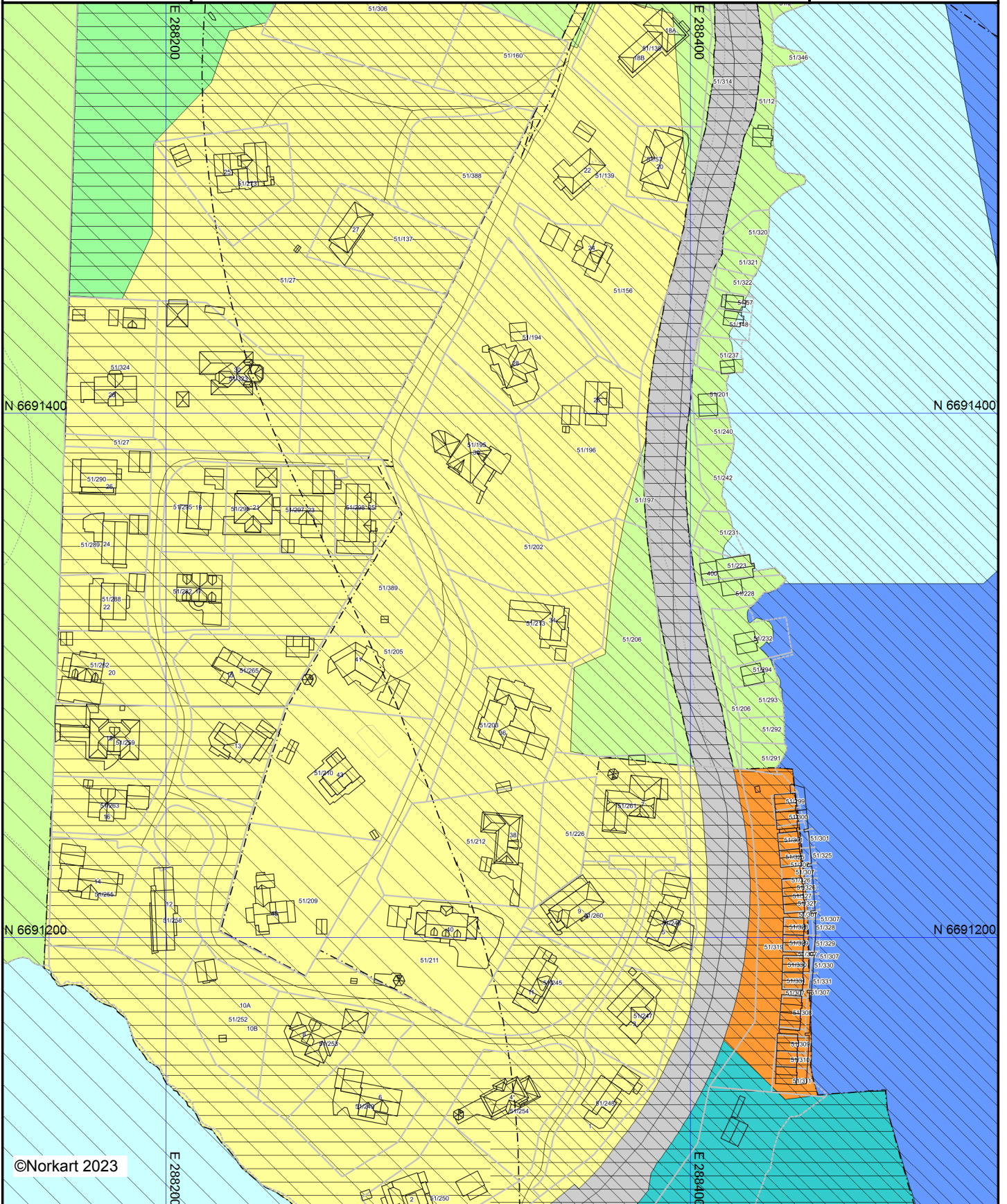
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 51/389
Adresse:
Dato: 11.12.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2023


- 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
- 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli uøyaktig
- 3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være uøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende





Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Grønnstruktur - nåværende




Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa

-  LNFR-areal - nåværende





Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
-  Småbåthavn - nåværende
-  Fiske - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende






Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Sikringssonегrense
-  Støysonegrense
-  Detaljeringgrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealmål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende

DEL 4

9. Føresegner



Klargjering av omgrep

Arealdelen til kommuneplanen kommuneplanen viser hovudtrekka av korleis areala i kommunen skal brukast og vernast, og kva som må takast omsyn til ved disponering av areala for å oppnå måla for den ønska samfunnsutviklinga.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og planskildring med konsekvensutgreiing og risiko- og sårbaranalyse, jf. pbl. § 4-2, 2. ledd. Arealdelen til kommuneplanen er bindande for framtidig arealbruk jf. § 11-6, og vedteken plan skal leggast til grunn for vidare planlegging og forvaltning, jf. § 1-5.

Kommunedelplan er ein kommuneplan for tema, sektorar eller geografiske delområder. Planen følgjer same lovverk som arealdelen til kommuneplanen.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastset bruk, vern og utforming av areal og fysiske miljø jf. pbl. § 12-1. Ein reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering (§ 12-2) eller detaljregulering (§ 12-3).

Områderegulering er ei form for arealplanlegging som kan utarbeidast av kommunen etter krav frå arealdelen til kommuneplanen, eller der kommunen finn det naudsynt for å kunna leggja til rette og setja rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områderegulering kan også nyttast for å ta omsyn til verneinteresser

Detaljregulering er ein plan for bruk og vern av mindre område, og for utforming, bruk og vern av bygningar, utomhusareal og anlegg. Denne forma for planlegging vert nytta for å følgja opp og konkretisera overordna areal-disponering i arealdelen til kommuneplanen, kommunedelplanar eller i områdereguleringar.

Konsekvensutgreiing (KU) har som formål å få fram verknadane av ein plan eller eit tiltak som kan ha vesentlege konsekvensar for liv, helse, miljø, naturressursar og samfunn. Ei konsekvensutgreiing skal sikra at verknadane for dei nemnde tilhøva vert vurderte i planlegginga.

Risiko- og sårbaranalyse (ROS-analyse). Analysen skal leggja grunnlaget for å kunna førebyggja risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgjeven og menneskapt risiko og sårbarheit.

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommune og grunneigar eller utbyggjar om privat utbygging og gjennomføring av ein vedteken plan, som pålegg private like store eller større plikter og/eller rettar enn plan- og bygningslova og andre regelverk elles ville tillate.

Mindre tiltak etter denne planen er tiltak som er i samsvar med pbl. §§ 20,3, jf. 20-1c, 20-4 og 20-5, og vass- og kloakkanlegg.

Universell utforming skal sikra god tilgjenge til bygg, anlegg og uteområde for heile befolkninga, inkludert personar som har særskilte utfordringar med rørsle og orientering i samfunnet. Kravet om universell utforming er i tråd med ein langsiktig nasjonal strategi for å tilføra omgjevnaden kvalitetar som er positive for alle innbyggjarar. Prinsippet om universell utforming skal ligga til grunn for all planlegging, noko som er nedfelt i formålsparagrafen i Plan og bygningslova § 1-1

Den funksjonelle strandsona er bestemt ut i frå skjønn, og står i direkte samspel med sjø når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er kommunen si vurdering av kva som er den mest verdifulle



strandsona. Den funksjonelle strandsona går gjennom ulike arealformål og gjeld som byggegrense mot sjø.

Naust er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og liknande. Naust skal ikkje vera innreia eller brukast til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

Stadbunden næring er bygningar og anlegg som er naudsynt å plassere på staden, av omsyn til drifta av primærnæringane, landbruk og fiske. Næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, inngår i landbruksomgrepet. Ved tvil om eit tiltak kjem inn under stadbunden næring skal føringane i Strategisk landbruksplan og gjeldande landbrukspolitikk leggast til grunn.

Naudsynte tiltak i landbruket er definert etter rett-leiar for Landbruk + T-1443:2005

Utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd skal normalt ha ein gjennomsnittleg avstand mellom husa på minst 50 meter. Samstundes vil det vera naturleg å bygga bustadhus i tun for å ta vare på landbruksareal og kulturlandskap i områda. Utbyggingsmønsteret i LNF-spreidd områda skal ikkje føra til ei nedbygging av landbruksjord, men vera ei styrt tilvekst som stimulerer til livskraftige grender. LNF-spreidd områda skal halda på uttrykket som eit landbruksområde, med enkeltvise bustader som bidreg til å framheva karakteren i landskapet.

Vassdrag er i vassressurslova § 3 definert som alt stillestående eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring, med tilhøyrande botn og breidder inntil høgste vanlege flomvasstand. Sjølv om eit vassdrag på enkelte strekk renn under jorda vert dette rekna som vassdrag. Vasslaup utan årsikker vassføring vert rekna som vassdrag

dersom det skil seg tydeleg frå omgjevnadane. Føreseg-nene knytt til vassdrag gjeld og for:

- Kunstige vasslaup med årsikker vassføring, med unntak av leidningar og tunnelar.
- Kunstige vassmagasin som står i direkte samband med grunnvatnet eller eit vassdrag

Minste uteoppholdsareal (MUA) er dei delar av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til dette formålet.

% BYA er prosent bygd areal, og viser forholdet mellom bygd areal og ikkje bygd del av tomtearealet. Prosent bygd areal viser kvadratmeter av bakkeareal i prosent som er oppteken av bygningar, parkeringsareal, overbygde opne areal og konstruksjonar over bakken (jf. H-2300 – grad av utnytting).

BRA er summen av bruksarealet for alle bygningar og konstruksjonar, ope overbygd areal og parkeringsareal/bilsoppstillingsplassar på tomta. (jf. H-2300 – grad av utnytting).

Utomhusplan er ein plan i målestokk for den delen av tomta som ikkje er bygd ut og eventuelle fellesareal.

Kulturminne er fysiske spor etter menneskeleg aktivitet, som lokalitetar knytt til historiske hendingar, tru eller tradisjon.

Kulturmiljø er område med kulturminne sett saman i heilskap eller i ein større samanheng.

Friluftsområde er store ikkje regulerte område som vert omfatta av allemannsretten. Vanlege aktivitetar i områda er turliv, beite, jakt, fiske og fysisk aktivitet. I arealdelen til kommuneplanen er friluftsområda som vist som LNF-område.



Friområde er avgrensa område satt for spesiell tilrettelegging og opparbeiding for rekreasjon og opphald av allmenta. Bergen og omland friluftsråd samarbeider med kommunen om opparbeiding av desse områda.

Nærturterreng er turområde mindre enn 500 meter frå ein bustad, eller til ein grøn korridor som fører til eit turområde. Nærturterreng bør vera minst 200 dekar, og helst bør det vera mogleg å gå ein rundtur på omlag 2 km.

Nærmiljøtiltak/nærmiljøanlegg er bygningar, anlegg eller område tilrettelagt og drifta av allmenne frivillige organisasjonar. Nærmiljøtiltak/nærmiljøanlegg er hovudsakleg lagt i tilknytning til bustad- og/eller andre opphalds-område.

Blå-grøn struktur er ein samanhengande grønkorridor som strekkjer seg til sjø og vassdrag.

Gangavstand er i denne planen sett til 500 meter. I ein-skilde søknader må det likevel nyttast skjønn for å vurdere kva som kjem inn under gangavstand.

Støyfølsam bruk vert rekna som bustad, skule, barnehage, helseinstitusjon, fritidsbustad, kyrkje og andre bygg med religiøs karakter, kulturbygg og andre bygningar med tilsvarande bruksformål, jf. T-1442.

Universell utforming: utforming av produkt, byggverk og uteområde som er i alminneleg bruk på ein slik måte at alle menneske skal kunna nytta dei på ein likestilt måte, så langt som råd er, utan spesielle tilpassingar eller hjelpemiddel.

Vassverkseigar har ansvar og mynde i samsvar med Drikkevannsforskriften. I Fjell kommune er FjellVAR vassverkseigar.

Småbåthamn vert i denne planen rekna som ei oppsamling av åtte eller fleire båtar. Båtar som ikkje ligg ved eit definert kaianlegg, men tett opp til ei definert småbåthamn eller på anna måte utgjør eit funksjonelt småbåtområde, vert også kategorisert som småbåthamn.

Mjuka båttrafikanter er bukarar av kano, kajakk, padlebrett og liknande.

Rampe/båtopptrekk er tiltak for sjøsetting av båtar frå land. Offentleg tilgjengelege ramper og båtopptrekk gjev innbyggjarane moglegheit til å bruke båt sjølv om dei ikkje har båtplass. Rampe og båtopptrekk kan også nyttast av mjuka båttrafikanter.

Arbeidsplassintensiv næring er verksemdar med mange tilsette pr. m² med golvareal, typisk kontorarbeidsplassar. Denne typar næring generer eit stor behov for persontransport.

Arealkrevjande næring er verksemdar med få tilsette, men har aktivitetar som krev store areal. Typiske næringer er industri, lager, engros, transport og logistikk. Desse næringane genererer lite persontransport.

Rammeplan for vatn og avløp skal gjennom ei planteikning visa eksisterande og planlagt vass- og avløpsløyser. Rammeplanen skal seia noko om prinsipp-løyser for området, samanheng med overordna hovudsystem og dimensjonera og visa overvasshandtering og flomvegar.

Mobilitetsplan Mobilitetsplan er i denne planen ei enkel skisse som viser intern transport i planområdet, og kva som er raskaste veg for gåande, syklande og køyrande, både internt og fram til nærmaste kollektivhaldeplass. Mobilitetsplanen skal i tillegg visa kor mykje transport tiltaka i planen generer.

Soneinndeling i Fjell: Kommunen er delt inn tre soner for å visa kva område som har differensiert utnyttingsgrad, krav til tal på parkeringsplassar og fortettingspotensiale av bustader før det vert stilt krav om reguleringsplan.



Generelle føresegner, pbl. § 11-9

1. Plankrav

- Flere byggeområde i planen er vist med gjennomføringssoner med krav om reguleringsplan, som detaljregulering eller områderegulering. I byggeområde med gjennomføringssoner (H810_1-H810_70) kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før det er utarbeidd reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 1.
- Ved etablering eller utviding av småbåthamn med meir enn 8 båt plassar er det krav om detaljregulering. Heimel pbl. § 11-9, nr. 1, jf. § 12-1, 3. ledd.
- Tal på bustadeiningar det er tillate å bygga før det må utarbeidast reguleringsplan:

Område	Fortetting før det vert stilt krav om reguleringsplan
Sone 1	2
Sone 2	2
Sone 3	3

Heimel: pbl. § 11-9, nr 1.

- Kommunen kan krevja detaljregulering for tiltak som er i samsvar med arealformål og reguleringsplan dersom:
 - Tiltaket har eit tomteareal større enn 1500 m².
 - Tiltaket er til hinder for framtidig og heilskapleg regulering og utbygging.
 - Uteopphaldsareal er mindre eigna p.g.a. støy, skugge m.m.
 - Tiltak og utbygging ikkje er i tråd med utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd. Kommunen kan ved behov krevja reguleringsplan ved frådelling eller oppføring av fleire tomter/einingar i LNF-spreidd.
 - Tiltaket fører til vesentleg endring av eksisterande terreng, landskap eller byggeskikk.

Heimel: pbl. §§ 11-9, nr.1 og 12-1, 3. ledd.

2. Rekkjefølgjekrav

- Byggeområde for bustad med gjennomføringszone som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før det er bygd samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til skule. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4
- Byggeområde for bustad, næring, offentleg- og privat tenesteyting, idrettsanlegg og kombinerte formål med gjennomføringszone som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før:
 - Det er bygd samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til nærmaste kollektivhaldeplass.
 - Det er sikra interne snarvegar til nærmaste nærturterreng, kollektivhaldeplass og gang- og sykkelveg/fortau.
 - Det er vurdert etablering av sykkelparkering, maksimalt 25 m frå nærmaste kollektivhalseplass.Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4.
- Detalj- og områderegulering skal sikra at bustader ikkje vert tekne i bruk før leikeplassar og fellesareal er ferdig opparbeidd, og ferdigstilt med leikeapparat og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 4.
- Tiltak skal ikkje setjast i gang før det er vurdert behov for infrastruktur som kommunaltekniske anlegg, straumforsyning, trafikksikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande, tilstrekkelege grøntareal, gode snarvegar og tilkomst til nærturterreng. Kommunen kan krevje at tiltak ikkje vert tekne i bruk før slik infrastruktur er ferdigstilt. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 4.
- Sonene 810_5, 9, 16, 23 og 42 har særskilte krav knytt til tid for gjennomføring. Sjå tabell i føresegn nr. 54.

3. Unntak frå rekkjefølgjekrav og krav om reguleringsplan

- På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast:
 - Tiltak etter pbl § 20-3, jf. 20-1, 1.ledd, bokstav c, f og i.
 - Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-4, her avgrensa til frittliggjande garasje og uthus på inntil 50 m² BRA.



3. Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-5.

4. Vass- og kloakkanlegg.

Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 1 og 4

4. Krav til geologisk undersøking

- a. Skråningar brattare enn 30° med tilhøyrande utspringsområde er moglege fareområde for steinsprang. Før det kan vurderast oppføring av nye bygg med rom for varig opphald, (inkl. bruksendring) innanfor desse områda, må det gjennomførast ei geologisk undersøking. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4.

5. Dokumentasjon ved tiltak

- a. I område utan krav om regulering skal det ved søknad om oppføring av nye bustadeiningar dokumenterast at ROS (støy, flaum, steinsprang, brann o.l.), barn- og unges interesser, uteopphaldsareal, naturmangfald og kulturminne er ivareteke. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 3-7.
- b. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1 skal det leggjast ved utomhusplan som viser korleis uteopphaldsareala følgjer kvalitetskrava ([jf. pkt. 24 c og d](#)) plassering av parkeringsareal eller garasje, nabobygg, murar, trapper og gjerde. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 5-6.
- c. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1 skal det leggjast ved naudsynte snitt, profilar eller illustrasjonar som saman viser eksisterande terreng og endring av terreng, og korleis eksisterande terreng og landskap blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå. Snitt, profilar og illustrasjonar skal innehalda eksisterande bygg. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr 3-7.
- d. Dersom tiltak med heimel i reguleringsplan etter pbl. § 12-11 ikkje er sett i gang 10 år etter at planen er vedteken, skal kommunen før vedtak om byggeløyve sjå til at planen er i samsvar med dagens krav. Tiltakshavar er ansvarleg for å skaffa opplysingar og dokumentasjon for kommunen si vurdering. Heimel: pbl. § 12-4, 5. ledd.

6. Utbyggingsavtaler

- a. Ved utarbeiding av utbyggingsavtalar skal til ei kvar tid gjeldande retningslinjer for utbyggingsavtalar og supplerande prinsippvedtak leggjast til grunn. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 2.

7. Krav til parkering

- a. Parkeringstabellar med minstekrav til parkeringsplassar for bil og sykkel. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- b. Ved utrekning av tal på parkeringsplassar skal det alltid rundast av oppover, til nærmaste heile parkeringsplass. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- c. Minste krav til storleik på parkeringsplassar for bilar er 18 m². Parkeringsplassar avsett til rørslehemma skal minimum vere 25 m². Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Minst 5% av parkeringsplassane (avrunda oppover til nærmaste heile parkeringsplass) skal utformast og vera reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ligga nærast mogleg heis/hovudinngang. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- e. Ved etablering av parkeringsareal og -anlegg for meir enn 10 bilar skal det setjast av eigne parkeringsplassar med ladestasjon for elbilar. Parkeringsplassar for elbilar er del av min. og maks. krav til parkering. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- f. Plassering og fordeling mellom plassar for bilar og sykklar skal dokumenterast i reguleringsplanar og ved søknad om tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- g. Det skal dokumenterast at naudsynt varelevering, serviceparkering og avsetting/henting kan gjennomførast utan å vera til hinder eller fare for mjuke trafikantar og andre biltrafikantar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- h. Særskilte føresegner for sykkelparkering:
1. I bustadområde skal sykkelparkering leggjast til fellesareal innandørs eller utandørs, og ikkje til den einskilde bustadeininga.

2. Det skal vera mogleg å låsa fast sykklar.
 3. Parkeringsplassar for sykkel skal etablerast i tilknytning til inngangsparti, og vera opparbeida før bygningar vert teken i bruk.
 4. Sykkelparkering knytt til kollektivhaldeplass skal ligga maksimalt 25 m frå haldeplassen.
- Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

8. Mobilitetsplan

- a. I reguleringsplanar, ved bygging av prosjekt større enn 1000 m² BRA og ved etablering av offentlege og private verksemdar med over 50 tilsette skal det utarbeidast ein mobilitetsplan for samla transport som tiltaka genererer for gåande, syklende og køyrande. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.

9. Veg og samferdsle

- a. Ved opparbeiding av vegar, gater og møteplassar skal:
 1. Eksisterande tilkomstvegar nyttast der det er mogleg.
 2. Dei tilpassast landskapet, med minst mogleg terreng-inngrep.
 3. Det sikrast trafikksikker og allmenn tilgang til næraste fellesareal, friluftareal, friluftsområde, bustadområde, skule, barnehage og anna offentleg og privat service sikrast.
 4. Areal til grøfter, drenering, siktsoner og til lagring av snø skal høyra til vegarealet, og ikkje leggjast i tomteareala.
 5. Det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkøyrslar. Talet på avkøyrslar til offentleg veg skal haldast på eit minimum.
- Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

Type bustad	Sone 1		Sone 2		Sone 3	
	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil
Minstekrav til parkering pr. bustadeining:						
Bustader/rekkjehus med 2 eller færre bustadeiningar	-	2	-	2	-	2
Bustadbygg/rekkjehus med 2 eller fleire bustadeiningar ^Y	1,5	1,5	1,5	1,5	1	2
Bustadeiningar under 65m ²	1	0,8	1	0,8	1	1

Type næring og tenesteyting ^{X og Y}	P-plassar pr.:	Sone 1- 3	
Verksemdar:		Sykkel Min.	Bil Min. - maks.
Arbeidsplass- og besøksintensivnæring (handel, forretning og kontor)	40 m ² (BRA)	0,5	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (t.d. industri/verkstad)	100 m ² (BRA)	1	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (lager)	250 m ² (BRA)	1	1 - 1
Serveringsstader, bensinstasjon og overnatting	50 m ²	0,5	0,6 - 1
Tenesteyting:			
Helseinstitusjonar og skule/barnehage	Årsverk	0,5	0,5 - 1
Idrettsanlegg og forsamlingslokale	10 personar	2	3 - 6

Andre bygg og tiltak	P-plassar pr.:	Sone 1- 3	
		Sykkel Min.	Bil Min. - maks.
Fritidsbustad	Brukseining	-	1 - 1
Naust med eige bnr./seksjons nr. – gjeld berre for reguleringsplanar	Brukseining	-	1 - 1
Fellesnaust	Brukarar	0,2	0 - 0,5
Småbåthamn med 20 eller fleire båtplassar	10 båtplassar	2	4 - 7

^X Dersom mobilitetsplan viser ei tilfredsstillande løysing for parkering, kan tal på parkeringsplassar fråvikast i reguleringsplan.

^Y Det skal byggast garasjesanlegg/overbygd parkering dersom parkeringsarealet krev meir enn 30% av eigedommen.

10. Byggegrense mot veg

- a. Til ei kvar tid gjeldande Rammeplan for avkjøringar og byggegrenser på riks- og fylkesvegar i Hordaland skal leggast til grunn for all utbygging. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og nr. 5.

11. Gang-sykkelvegar og fortau

- a. Det skal planleggast for eit samanhengande sykkelvegnett for å oppnå og gode løysingar for infrastruktur. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- b. Gang- og sykkelvegnettet skal planleggast med fokus på rask og enkel framkomst, med minst mogleg høgdeforskjellar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- c. Gang- og sykkelvegar skal i størst mogleg grad etablerast som snarvegar, uavhengig av plassering av køyrevegar/hovudvegar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Det skal etablerast sykkelparkering ved alle store kollektivknutepunkt, arbeidsplasser og andre viktige målpunkt. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

12. Teknisk infrastruktur

- a. Nye og større utvidingar av kabel- og leidningsanlegg i byggeområde skal leggast til grunnen. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Kraft- og teleliner skal der det er mogleg leggast i jordkabel i samband med bygge- og anleggstiltak. Heimel: pbl. § 11-10 nr. 6.
- c. Antennemaster og anlegg for mobilt kommunikasjonsnett skal ikkje plasserast i friområde, strandsona og verna naturområde eller ved verna bygningar/bygningsmiljø. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 7.

13. Vatn og avlaup

- a. Tiltak som skal knytast til privat eller offentleg vatn- og avløpsanlegg skal ha godkjent rammeplan for vatn og avløp. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassfor-

syning, og at avløpsanlegga tilfredsstillir FjellVAR/kommunen sine krav til bortleing og reinsing.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

- b. Utbygging av vatn- og avløpsnett skal utførast etter gjeldande VA-norm og vera i tråd med Kommunedelplan for vassforsyning og avløp/vassmiljø 2011-2022. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- c. Tilkopling av private stikkleidningar skal godkjennast av kommunen, særskilt med omsyn til brannsløkking. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

14. Overvatn

- a. Ein plan for handtering av overvatn og flaum skal løysast i reguleringsplan. I område utan reguleringsplan, og der overvatn ikkje er løyst gjennom reguleringsplan, skal plan for overvatn og flaum løysast i byggesøknad. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- b. Plan for overvasshandtering og flaum skal ivareta krav og prioriteringar som kjem fram i kommunen si VA-norm og retningsliner for overvasshandtering. Plan for handtering av overvatn og flaum skal visa endringar i avrenningsmønster, flaumvegar, vurdering av ureiningsnivå i overvatn, krav til vasskvalitet, krav til løysingar for overvasshandtering på prosjektnivå og lokalisering av eventuelle fellesareal for overvasstiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- c. Driftsansvar for overvassanlegg skal avklarast før utbygging for å sikra naudsynt vedlikehald. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- d. I byggesaker skal ansvarsrett for overvasshandtering (prosjektering og utføring) gå fram av ein slik plan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

15. Støy

- a. Til ei kvar tid gjeldande statleg *Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging* (RBSA) skal gjelda for all utbygging. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.
- b. I raud støysone (jf. RBSA) er det ikkje tillate å føra opp bygningar til støyfølsam bruk. Dette gjeld ikkje for tiltak på eksisterande bygningar, så lenge tiltaket ikkje fører til auke i talet på bustadeiningar. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.
- c. I gul støysone (jf. RBSA) skal det utarbeidast ei støyfagleg utgreiing for å vurdere om området kan byggast ut til støyfølsam bruk. Denne utgreiinga må dokumentera at gjeldande krav er tilfredsstillt, jf. RBSA. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.
- d. Dersom gjeldande reguleringsplan ligg i gul støysone, skal behovet for å gjennomføra ei ny regulering vurderast. Avbøtande tiltak, slik at bygg til støyfølsam bruk vert oppført etter gjeldande regelverk, skal gjennomførast. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.

16. Barn og unges interesser

- a. Statlege, regionale og kommunale planar/retningsliner/forskrifter som gjeld born og unge sine interesser i planlegging skal leggast til grunn for byggetiltak og reguleringsplanar. Heimel: pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 3- 8.
- b. Ein føresetnad for å kunna omdisponera areal som er i bruk av born og unge, er å samtidig sikra erstatningsareal i nærområdet. Erstatningsarealet skal ha god og trygg tilgjenge/tilkomst, tilsvarande storleik, kvalitetar og kunna nyttast til same bruk. Heimel: pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 og 8.

17. Universell utforming

- a. I alle reguleringsplanar skal det gjerast greie for universell utforming, både internt i planområdet, men også opp mot tilgrensande område. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8.

18. Estetikk og landskap

- a. Byggehøgder skal underordnast landskapet på ein slik måte at bygningar ikkje bryt med horisontliner (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurransse med andre markerte landskapstrekk. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Det skal leggest vekt på god landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar og anlegg, inkludert veg-anlegg. Plassering, utnyttingsgrad, volum, material- og fargeval på nye bygg skal sjåast i samanheng med eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur og tilgrensande bygg. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
- c. Tiltak skal i hovudsak ikkje føra til vesentleg endring av eksisterande terreng og landskap. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- d. Inngrep i terreng skal minimaliserast. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6
- e. Flatesprengde tomter eller skjemmaende terrassering av landskapet skal unngåast som langt som råd. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- f. Det er ikkje tillate å bygga opp eller sprenga flatt terreng for å unngå sokkeletasje/underetasje på skrånande tomter. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6
- g. I bratte område skal bygningstypar tilpassast terrenget. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- h. Murar skal i størst mogleg grad unngåast. Murar over 2 m skal avtrappast. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- i. Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar og vera utført i varige og miljøvenlege material. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6
- j. Byggegrense i reguleringsplanar skal fastsettast ut i frå terreng. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- k. Plan for massebalanse skal løysast gjennom reguleringsplanar og i byggesøknad. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

19. Kulturminne og kulturmiljø

- a. I all arealplanlegging skal kulturminne og kulturmiljø dokumenterast, og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom tiltak i planen. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 7.
- b. Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø, og andre kulturminne (som til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand. Heimel pbl. § 11-9 nr. 7.
- c. Gamle ferdselsveggar, steingardar, grensesteinar og liknande skal ikkje byggast ned eller fjernast, men bevarast som historiefortellande element for ettertida. Heimel pbl. § 11-9 nr. 7.

20. Naturverdiar

- a. I planlegging og utbygging av område med naturverdiar skal vegetasjon, bekkar, våtmark og terrengformasjonar takast vare på som grønne drag i landskapet. Vurdering av verdiane og alternativ utnytting av området skal koma fram av søknad/reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

21. Friluftsliv

- a. Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for allmenn ferdsel eller tilgang til LNF-område, grønstruktur og nærturterreng. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6.
- b. I reguleringsplanar skal eksisterande grønstruktur og kulturlandskap nyttast som ein ressurs for nærmiljøet. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 8.

22. Klima og energi

- a. I byggeområda skal klimavenlege bygg vurderast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3.
- b. Lokalisering og utforming av eit byggeområde skal ta omsyn til energibruk, og bruk av alternative fornybare energikjelder skal vurderast. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- c. Risiko/sårbarheit knytt til ekstrem vind, høg vasstand,

straumforhold o.l. skal vurderast ved oppføring av tiltak. Heimel: pbl. §§ 4-3 og 11-9 nr. 6.

- d. Ved utbygging i strandsona må tilbaketrekking av tiltak vurderast for at byggehøgda i overkant av golv i 1. etg. Ikkje skal vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: pbl. §§ 4-3 og 11-9 nr. 6.

23. Byggegrense langs sjø og vassdrag

- a. Funksjonell strandsona er byggegrense mot sjø. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje for naudsynte tiltak i landbruket eller tiltak i tilknytning til allmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluftsfriområde. Heimel: pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.
- b. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje som byggegrense i naustformåla, og i småbåtformåla på land. Heimel: pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.
- c. Byggegrensa mot vassdrag er 30 meter. Denne byggegrensa gjeld ikkje for naudsynte tiltak i landbruket eller tiltak i tilknytning til allmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluftsfriområde. Heimel: pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.

24. Bustad

- a. Formålet gjeld byggeområde for bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Krav til maksimal BYA og minste uteopphaldsareal (MUA):

Område	% BYA ved regulering ^x	% BYA i område utan RP ^y	MUA pr. bustadeining
Sone 1	50%	25	100 m ² ^z
Sone 2	40%	20	100 m ² ^z
Sone 3	25%	20	200 m ²

^x % BYA er rettleiande ved regulering av planområdet, og er satt for området totalt sett.

^y RP står for reguleringsplan

^z MUA pr. bustadeininga kan vurderast til minimum 50 m² dersom bustaden er under 65 m².

Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.

- c. Kvalitetskrav til minste uteopphaldsareal (MUA):
1. Areal skal ha ei solrik plassering og vera skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
 2. Areal skal ha eit utandørs støynivå i tråd med gjeldande støvforskrift.
 3. Areal skal ha ei universell utforming i samsvar med forskrifter gjevne av departementet (jf. pbl. § 28-7 og byggesaksforskrifta).
 4. Utbygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, areal brattare enn 1:3 og ikkje allment tilgjengeleg areal skal ikkje reknast som ein del av MUA.
 5. Terrassar, takterrassar, altanar o.l. skal ikkje reknast med som MUA.

Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

- d. Kvalitetskrav til leike- og uteopphaldsareal:

1. Gode areal for barn og unge skal vektleggast.
 2. I reguleringsplanar skal areal til leike- og uteopphaldsareal ligga i nærleiken av hovudtilkomst til bustaden.
 3. Leike – og uteopphaldsareal skal så langt råd er vera del av ein samanhengande grønstruktur og bindast saman gjennom fortau/gang- og sykkelvegar.
 4. Disse areala skal ha trafikkssikker plassering og vera skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
 5. I reguleringsplanar skal det leggast ved sol- og skyggediagram som viser både sol på området før og etter utbygging for kl. 1500 ved vårjamdøgn og kl. 1800 ved sommarsolvær, og ev. andre tidspunkt etter behov. For begge desse tidspunkta skal det være sol på minimum 50 % av leike- og uteopphaldsareala.
 6. Areal skal ha universell utforming og tilkomst i samsvar med gjeldande forskrift (jf. pbl. § 28-7 og byggesaksforskrifta). Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
 7. Felles leike – og uteopphaldsareal skal ha ei utforming som opnar for opphald, rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.
- e. Funksjonell strandsone er byggegrense i formål for bustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr.5.
- f. Særeigne kvalitetar knytt til natur, vegetasjon, terreng og landskap, som t.d. naturlege akebakkar og klatretre skal ivaretaast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- g. Tiltak skal plasserast og utformast slik at andre bustader i nærområdet ikkje får vesentleg tap av utsyn, sol og luft/rom. Heimel: Pbl. § 11-9 nr 5-6.
- h. Ved etablering av carport/garasje skal ein kunna snu på eigen tomt. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.
- i. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bygd areal (BYA) reserverast minst 50 m² for bygging av frittstående garasje pr. bustadeining. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

- j. Dersom eit nærmiljø manglar fellesareal eller nærmiljøtiltak som grendehus eller andre typar møteplassar, skal reguleringsplanen setje av areal til eit slikt formål og sikra opparbeiding av tiltaket. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- k. Bustadsosial utbyggingspolitikk skal vera tema i alle reguleringsplaner. Varierte bustader med omsyn til storleik, standard og utforming skal vurderast. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- l. Særskilte føresegner for føresegnområde:
1. FO_14 – Morlandstø: Utbygging skal ikkje vera til hinder for bruk og utvikling av nærmiljøtiltak/grendehus. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

25. Fritidsbustader

- a. Formålet gjeld byggeområde for fritidsbustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus og anna fellesareal. Heimel pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Fortetting med fritidsbustader er tillate. Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- c. På bygd eigedom i område for fritidsbustad er tilbygg og mindre tiltak, med unntak av garasje tillate. Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- d. Pr. eigedom kan det byggjast ein fritidsbustad med eit samla BRA på inntil 110 m². Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- e. Eksisterande fritidsbustad kan utvidast til eit samla totalt BRA på inntil 110 m². Heimel pbl. § 11-9 nr 5.
- f. Det er ikkje tillate med terrassar og rekkverk som gjev ein dominerande visuell verknad. Heimel pbl. § 11-9 nr 6.
- g. Det skal disponerast ein biloppstillingsplass pr. fritidsbustad, i gangavstand frå eigdommen. Rett til parkering skal dokumenterast og visast på søknad om løyve til tiltak. Heimel pbl. § 11-9 nr 5.
- h. Funksjonell strandsone er byggegrense i formål for fritidsbustad. Heimel pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr 5.
- i. I område for fritidsbustader skal ei sone langs strandlinja på minst 25 meter sikrast for allmenne interesser, utan tiltak av privatiserande karakter. Heimel pbl. § 11-9 nr 5.

26. Næring

- a. Formålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Ved nye tiltak skal det gjerast greie for miljørelaterte tilhøve knytt til tiltaket, kva konsekvensar dette kan få for nærområdet, og korleis dei miljørelaterte tilhøva, t.d. støy og forureining skal følgjast opp ved permanent drift. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6
- c. Skjemmande anlegg og lagring skal skjermast mot omgjevnadene. Ubygde delar av tomte skal ha ei tiltalende form, anten som naturterreng eller tilplanting. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- d. Material- og fargebruk på fasadar som vender mot bustader og fellesareal, som t.d. leikeareal og gang- og sykkelvegar, skal ha kvalitetar som er tilpassa området og dempar påverknaden på omgjevnadane. Ved innhegning skal det gjerast greie for plassering av gjerde, høgde, byggemåte og materialbruk. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- e. Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege formål m.o.t. støy, ureining eller andre negative konsekvensar for miljøet. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- f. Det skal etablerast grønne buffersoner innanfor det regulerte næringsområdet mot kringliggjande område. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- g. I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- h. Særskilte føresegnar for føresegnområde:
 1. FO_9 - Brattholmen kai: Aktuelt område for etablering av gjestehamn. Ei ev. gjestehamn skal ikkje nyttast som småbåthamn med faste plassar.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

27. Fritids- og turistformål

- a. Formålet gjeld bygg og anlegg knytt til fritids- og reiselivsverksemdar. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1.
- b. Særskilte føresegnar for føresegnområde:
 1. FO_6 - Turøyna: Det er ikkje tillate med sprenging av skrent mot sjø. Etablering av brygge langs strandlina er tillate, så lenge dette ikkje fører med seg endringa av terreng/berg. Nye naust skal berre etablerast i form av fellestiltak. Parkeringa skal leggjast langs vegen, nord for formålet.
 2. FO_12 - Algrøy: Det skal ikkje byggast køyveveg, men opnast for landbruksveg. Tiltak skal ikkje hindre ferdseil til friluftsområde.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

28. Offentleg eller privat tenesteyting

- a. Formålet gjeld område for privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg. Heimel pbl. § 11-7 nr 1. Heimel pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig ekspansjon og heilskapleg utbygging av tenestetilbod. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- c. Ved lokalisering av parkeringsplassar må det gjerast særskilte vurderingar av tilhøva for mjuke trafikantar. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- d. Skular, barnehagar og institusjonar skal ikkje lokaliserast i tilknytning til verksemdar som kan generere tungtrafikk, støy, støv/forureining eller som på anna vis er ein uheldig faktor for barna/brukarane. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- e. Ved etablering av skular, barnehagar og institusjonar skal delar av naturterreng ivaretakast for opphald og leik. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- f. Særskilte føresegnar for føresegnområde:

1. FO_2 - Misje: Vurdera behov for å nærmiljøtiltak.
2. FO_7 - Ekerhovda: Vurdera behov for å nærmiljøtiltak.
3. FO_10 - Skålvika: Vurdera behov for utviding av skule og styrka nærmiljøtiltak.
4. FO_11 - Algrøyna: Vurdera behov for å styrka nærmiljøtiltak.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

29. Idrettsanlegg

- a. Formålet gjeld byggeområde for idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Heimel pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig og heilskapleg utbygging av tenestetilbod. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- c. Ved lokalisering av parkeringsplassar må det gjerast særskilte vurderingar av tilhøva for mjuke trafikantar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Ved etablering av tiltak skal det sikrast snarveggar frå området og fram til nærmaste nærturterreng, kollektivhaldeplass og gang- og sykkelveg/fortau. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- e. Ved etablering av idrettsanlegg skal delar av naturterreng ivarekast for opphald og lek. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

30. Naust - Andre typar bygg og anlegg

- a. Formålet gjeld byggeområde for private og felles naust, småbåtanlegg på land og opptrekk/utslepp for båt. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Naust er uthus for oppbevaring av båtar og utstyr for bruk av båt og fiskereiskap. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- c. Naust skal i hovudregel vera på inntil 40 m² BRA, med ein etasje og ei mønehøgde maksimalt 5,5 meter frå lågaste terreng under naustet. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- d. Med omsyn til estetikk og for å skapa variasjon i eit

naustmiljø, vert det opna for eit avvik i storleiken på naust med inntil 20% (av 40m² BRA). Heimel: pbl. §§ 11-9 nr 5 og 6.

- e. Fellesnaust skal ha tinglyst erklæring om eigarskap, tilgang og bruksrett av allmenn frivillig organisasjon. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- f. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- g. Reguleringsplan og byggesøknad skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- h. Det skal disponerast ein biloppstillingsplass pr. naust, i gangavstand frå eigedommen. Rett til parkering skal dokumenterast og visast på søknad om løyve til tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
 1. Utforming, estetikk og landskap: Fargebruk og materialbruk i murar, kledning, dører, vindaug og tak skal bidra til vidareutvikling av den tradisjonelle byggeskikken.
 2. Naust skal oppførast som separate einingar. For å unngå eit samanhengande fasadeuttrykk, skal det vurderast om nausta kan forskyvast eller saksast i frå kvarandre. Fasaden skal brytast opp med intern variasjon gjennom storleik, breidde eller høgde.
 3. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast i naustområda, enten framfor, bakom eller mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde/ levegg eller andre stengslar. Tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
 4. Lokalisering og utforming av tiltak skal ikkje utløyse store, irreversible terrenginngrep. Bygg skal vera best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
 5. Etablering av naust, kai, molo, flytebrygge eller andre tiltak i sjø og strandsona skal ikkje gje vesentlege

verknader for miljø og samfunn.

6. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, SEFRAK-registrerte naust.
7. Naust kan ha eit enkelt toalettrom med handvask og innlagt kaldt vatn. Det er ikkje tillate med innlegging av varmtvassbeholdar. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr 5 og 6.
- i. Naustområda Storesund og Landro representerer viktige kulturmiljø, sjå føresegnar [59 a. og b.](#) Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
- j. Særskilte føresegnar for føresegnområde:
 1. FO_1 - Kallestad: Utbygginga skal ikkje stenga tilgjenge til sjø
 2. FO_4 - Sekkingstad: Tiltak skal ivareta eksisterande sjøbruksmiljø og fasadar med kulturhistorisk verdi. Kulturmiljø skal vurderast før det vert iverksett tiltak.
 3. FO_5 - Misje: Det kan oppførast maksimalt 3 naust i formålet. Tiltaka skal samlast for minimera terrenginngrep. Eventuelle tiltak i sjø må vurderast ut i frå ferdsel.
 4. FO_8 - Kolltveit: Det er ikkje tillate med veg fram til formålet. Tiltaka skal samlast for minimera terrenginngrep. Eventuelle tiltak i sjø må vurderast ut i frå ferdsel og fiske. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11 nr. 5.
 5. FO_16 - Algrøyna: Det vert ikkje opna for nye køyrevegar til nye naust i formålet.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6.

31. Kombinert formål for bygg og anlegg

- a. Formålet gjeld ulike kombinasjonar av bustad, næring, offentleg privat tenesteyting og naust. Føresegnene for desse formåla gjeld for dei ulike kombinasjonane. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. § 11-7 nr. 2

- b. Kombinert formål på Gangstøgarden er knytt til gjennomføringszone H810_30. Formålet er ein kombinasjon av næring og bustad. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- c. Kombinerte formål på Misje er knytt til gjennomføringszone H810_35 og H810_36. Formålet er ein kombinasjon av næring, bustad, naust og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- d. Kombinert formål på Solsvika knytt til gjennomføringszone H810_37 er ein kombinasjon av bustad, naust, næring og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- e. Kombinert formål på Solsvika knytt til gjennomføringszone H810_38 er ein kombinasjon av næring og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- f. Kombinert formål på Syltøyna er knytt til Føresegningsområde 3. Formålet er ein kombinasjon av næring og offentleg og privat tenesteyting. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- g. Særskilte føresegnar for føresegningsområde:
 - 1. FO_3 – Syltøyna: Etablering av næringshage for lokalisering av små verksemder kan vurderast. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.

32. Veg

- a. Formålet gjeld eksisterande og framtidige offentlege vegar, gang- og sykkelveg og fortau. Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.

33. Farlei

- a. Hovudleier og bi-leier er vist i plankartet som linesymbol – farlei, i samsvar med Kystverket sine registreringar og farleiforskrifta. Linja er ikkje ei definert avgrensing av omfanget på farleia. Kva arealbehov sjøtrafikken har varierer ut frå trafikkbilete, utforming av farvatnet, natt- og dagseilas, og vêrforhold. Heimel: pbl. § 11-7 nr 6.

34. Hamn

- a. Formålet gjeld private og offentlege hamner. Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.
- b. For å sikra tilgang til beredskapsbåtar skal ein del av hamna ha ei høgd som gjer det mogleg for mindre båtar å leggja til. Heimel: pbl. §§ 11-1 nr 2 og 11-9 nr. 5.
- c. Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaier ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområdet. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 5.
- d. Særskilte føresegnar for føresegningsområde:
 - 1. FO_15 – Ågotnes: Det er tillate med opplag av petroleumsinstallasjonar og liknande.

Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.

35. Parkering

- a. Formålet gjeld parkeringsanlegg i tilknytning til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.
- b. Før etablering av parkeringsplassar skal det vurderast om området er hensiktsmessig plassert ut i frå terreng, landskap og tilkomst til utfartsområde, friluftsområde,

badeplassar o.l. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

- c. Ved etablering av fleire enn 8 parkeringsplassar skal det utarbeidast reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 1.
- d. Det skal etablerast sykkelparkering i tilknytning til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

36. Friområde

- a. Formålet gjeld område for grønstruktur – friområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr 3.
- b. Tiltak som fremjar friluftslivet er tillate. Desse tiltaka må ha allmenn tilgang og bruksrett. Heimel: pbl. § 11-7 nr 3.
- c. Det skal takast særleg omsyn til lokalt friluftsliv. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

37. Turdrag

- a. Turdrag er retningsgivande for framtidige offentleg tilgjengeleg turveg, med standard frå enkel tursti opp til opparbeida gang- og sykkelveg. Heimel: pbl. § 11-7 nr 3.

38. Felles føresegner

- a. Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
- b. Nye tiltak skal koplust til eksisterande avkjørsle mot offentleg veg. Dersom eksisterande avkjørsle ikkje er tilfredstillande etter gjeldande vegnormal, skal avkjørsla utbetrast før det kan gjevast løyve til nye bustadeiningar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- c. Det skal ikkje utførast tiltak på dyrka eller dyrkbar mark. Dette gjeld også for tilkomstveg. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.

39. Landbruks-, natur og friluftsområde

- a. Formålet gjeld landbruks-, natur- og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar. Heimel: pbl. § 11-7 nr 5, bokstav a.
- b. Funksjonell strandsone er byggegrense. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- c. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytning til tunet (Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet):
 1. Tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c.
 2. Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
 3. Etablering av vass og kloakkanlegg.
 4. Garasje er ikkje tillate i tilknytning til fritidsbustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr 1.
- d. Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet. Ved plassering skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

- e. Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknytning til gardstunet. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 1.
- f. Minste uteopphaldsareal (MUA) er 250 m² per bustadeining. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- g. Særskilte føresegner for føresegnområde:
 1. FO_13 - Våge: Naudsynte tiltak for etablering av avløpsreinseanlegg er tillate.Heimel: pbl. § 11-11 nr 1.

40. Landbruks-, natur og friluftsområde der spreidd bustadbygging er tillate

- a. Formålet gjeld landbruks-, natur- og friluftsområde med spreidd bustadbygging og tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering. Heimel: pbl. § 11-7 nr 5, bokstav b.
- b. Funksjonell strandsone er byggegrense. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- c. Bustadtypen innanfor LNF-spreidd skal vera bustadhus med inntil to bustadeiningar. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- d. Ei byggekvote vert utløyst ved frådelling av ei ny bustadtomt eller ved oppføring av ei ny bustadeining. Eventuelle reguleringsplanar innanfor LNF-spreidd tek også av byggekvote. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- e. På bygd bustadeigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytning til tunet (Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet):
 1. Tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c.
 2. Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
 3. Etablering av vass og kloakkanlegg.
 4. Garasje er ikkje tillate i tilknytning til fritidsbustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 2.

f. Maksimal utnyttning i LNF-spreidd:

1. Bygd areal (BYA) kan ikkje overstiga 20% . Bygg i tilknytning til landbruk er ikkje inkludert i utrekning av BYA.

2. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bygd areal (BYA) reserverast minst 50 m² for bygging av frittstående garasje pr. bustadeining.

3. Etter utbygging skal det vera att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 250 m² pr. bustadeining.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

g. Ved frådelling skal tomter vera minst 1000 m².

Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

h. LNF-spreidd formåla på Syltøyna og Turøyna har potensiale for funn av automatisk freda kulturminne, særleg steinalderbuplassar. Søknad om tiltak i areal utanfor tunet (dvs. meir enn 25 m frå bustadhus) i desse områda skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser (KML § 9).

i. Tiltak og utbygging skal vera i tråd med utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd, og maks tal for bustadeiningar i planperioden vert vist i tabellen nedanfor:

Heimel: pbl. § 11-11 nr. 2

Stadnamn	Føresegnområde	Bustadeiningar 2014-2026
Nordre Fjell (Turøyna, Misje, Solsvika, Landro og Vindenes)	A	31
Sekkingstad og Skålvika	B	12
Øyane i Vest (Algrøyna, Langøyna, Lokøyna, Syltøyna)	C	15
Midtre Fjell (Skoge, Åse, Ulveseth, Tveita, Bratten, Nordvika, Nese, Ekren og Fjell)	D	30
Søre Fjell (Kallestad, Trengereid, Dala, Tellnes og Haganes)	E	20
Lie og Ekerhovda	F	30
Fjæreide og Morland	G	8
Geitanger	H*	1

**Krev dokumentasjon på rett til parkeringsplass på Sotra eller Lillesotra.*

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner, pbl. § 11-7 nr. 6

41. Felles føresegner

- a. Ved etablering av tiltak i sjøformåla skal det gjerast særskilte vurderingar av framkomst, ferdslø og tryggleik i sjø. Kommunen kan krevje risiko- og sårbarheitsanalyse. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 6.

42. Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde

- a. Formålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdslø og fiske. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdslø eller fiske er ikkje tillate, inkludert flytebrygger og kaianlegg. Det kan vurderast unntak for fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, av løp, varmpumper, straum- og telenett. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 3.
- c. Framfor område som opnar for naustbygging på land kan det leggjast til rette for båt plassar, men maks. ein pr. naust. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. For å unngå at heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/bryggjer/utliggjarar, bør tiltaka samordnast med felles søknad om tiltak. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- e. Nye kaiar, bryggje og utliggjarar må sjåast i samheng med dei eksisterande anlegg, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båt plass pr. naust og at anlegga skal grupperast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- f. Brygger og kaiar skal etablerast utan store, irreversible terrenginngrep eller store utfyllingar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- g. Strandsona skal vera tilgjengeleg for allmenta. Heimel:

pbl. § 11-11 nr. 5.

43. Småbåthamn

- a. Ved søknad om utlegging av flytebrygger og småbåthamn skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og vidare dokumenterast at verksemda ikkje forureinar omgjevnadene på noko vis. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Fellesnaust med tinglyst erklæring om eigarskap, tilgang og bruksrett av allmenn frivillig organisasjon er tillate.
- c. Parkering skal ikkje leggjast til strandsona. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og § 11-11 nr. 5.
- d. Det skal leggjast til rette for enkel tilkomst til sjø for mjuke båttrafikanter. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- e. Rampe/båtøppteikk er tillate innanfor formålet småbåthamn. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- f. Nye kaiar, brygger og utliggjarar må sjåast i samheng med dei eksisterande anlegga, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båt plass pr. naust og at anlegga skal grupperast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- g. Tiltak i sjø skal samordnast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/bryggjer/utliggjarar. Tiltaka skal ikkje vere til hinder for allmenn tilgjenge eller ferdslø langs og i strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- h. Allmenn tilgjenge til sjø skal sikrast. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
- i. Tømmestasjon for båtar og bustad bilar er tillate på bakgrunn av eit dokumentert behov, og ved passande lokalisering. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- j. Forsvarleg handtering av forureina avfallsstoff i samband med vedlikehald av båtar skal sikrast. Løysing for dette skal leggjast ved søknad om tiltak, og godkjennast av forureiningsmynde i kommunen. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 6.
- k. Særskilte føresegner for føresegnområde:
1. FO_6 - Turøyna: Det er ikkje tillate med sprenging av skrent mot sjø. Etablering av brygge langs strandlina

er tillate, så lenge dette ikkje fører med seg endringa av terreng/berg. Nye naust skal berre etablerast i form av fellestiltak. Parkeringa skal leggjast langs veggen, nord for formålet.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.

44. Ferdslø

- a. Føremålet viser farvatnet som ferdsløåre. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk er ikkje tillate. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.

45. Friluftsområde

- a. Formålet er generelt friluftsområde i sjø og i strandsona. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv og fiske, ferdslø er ikkje tillate, inkludert flytebrygger og kaianlegg. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- c. På bade plassar skal tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 inngå i reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.

46. Naturområde

- a. Formålet skal sikra naturverdiane og bevare områda for framtida. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6

47. Akvakultur

- a. Formålet er akvakulturområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6
- b. Fortøyingar av anlegg skal leggjast innanfor formålet. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6
- c. Tiltak som kan hindra eller forstyrre akvakulturverksemd, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. Akvakulturanlegg/marin biologisk produksjon i overflata

skal ikkje lokalisert nærare enn 200 meter frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særleg verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Anlegg skal ikkje hindra eller sperre tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 7 og 11-11 nr. 3.

- e. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggast fram for Hordaland fylkeskommune for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- f. Kommunen kan etter eige skjøn krevja reguleringsplan, om tiltaket sin art eller omfang krev nærare retningsliner/føresegner. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 1.
- g. Dersom produksjonen vert lagt ned eller flyttar, skal ny marinbiologisk produksjon ta omsyn til andre naturgjevne interesser som gjeld fiske. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- h. I nærleiken av akvakulturområda må det visast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse områda, t. d. større kloakkutslepp, skjelsandoptak eller tiltak som kan hindra tilkomsten til området. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- i. Særskilte føresegner for føresegnområde:
 - 1. FO_15: I akvakulturområdet i Nordvika skal det takast særleg omsyn til elveosen ved installasjonar i sjø

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 3.

48. Fiske

- a. Formålet er fiske, kaste og låssettingsplass, og gyteområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak som kan hindra fiske, kaste og låssetting, og gyting skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- c. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggast fram for fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. I nærleiken av/i fiskeområda må det visast særleg

varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse naturgjevne områda, t.d. større kloakkutslepp, tiltak som kan hindre/ redusere tilkomsten til området. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 3.

49. Råstoffutvinning

- a. Formålet er område for uttak av skjelsand. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.

50. Kombinert formål i sjø - Ågotnes

- a. Formålet gjeld kombinasjon av ferdsel og fiske. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tråling er avgrensa til tider der sjøarealet ikkje er i bruk som riggområde, med føresetnad om at området ikkje vert nytta til langtidslagring av rigg. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- c. Varslingsrutinar knytt til bruk av området til rigg og tråling skal sikre uønskte hendingar. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. Kablar, røyr og annan infrastruktur som vert lagt ut i feltet kan vera til hinder for tråling, og feltet vert mindre eigna eller øydelagt. Søknad om tiltak/inngrep/utslepp på/i trålfelt skal leggast fram for Fiskeridirektoratet region Vest for uttale før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.

Omsynssoner, pbl. § 11-8

51. Faresone -Høgspent

- a. Innanfor sonene H370_1 – H370_9 høgspenningsanlegg skal plassering av bygningar følgja krava etter regelverket som kjem inn under EI-tilsynslova.
Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

52. Faresone -Flystøy

- a. Sonene H220_1 –H220_3 er gul flystøysoner etter gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- b. Innanfor sonene H220_1 –H220_3 kan oppføring av støyfølsame bygningar vurderast dersom avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold etter gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging. Ved søknad om oppføring av støyfølsame bygg og nye bustadeiningar (inkl. bruksendring) skal avbøtande tiltak (støyisolering/støyskjerming) dokumenterast. Naudsynte avbøtande tiltak skal vera gjennomfør før det kan gjevast ferdigattest. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- c. For godkjente reguleringsplanar vist med detaljeringsone H900_60- H900_63, H900_65, H900_67 og H900_84. skal areal og transportplanlegging særskilt vektleggast i vurderinga av tiltak i gul flystøysone.
Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

53. Faresone – Steinsprang

- a. Sonene 310_1 viser aktsemdsområde der det må gjerast nærmare undersøkingar om det er reell fare for steinsprang. Før det kan vurderast oppføring av nye bygg med rom for varig opphald, (inkl. bruksendring) innanfor desse områda, må det gjennomførast ei geologisk undersøking. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav a og 11-9 nr.4.

54. Gjennomføringsone

- a. For områda med gjennomføringsone H810_1 – H810_70 er det krav om samla reguleringsplan. Særskilte føresegner og rekkjefølgjekrav for områda er vist i tabellen på neste side. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav e og 11-9 nr. 1 og 8.

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_1	Møvika	<ul style="list-style-type: none"> - Samanhengande grønstruktur. - Skal ikkje bygga att tilkomst til friområdet i vest. 	
H810_2	Bjørøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Heile planområdet skal sjåast i samheng. - Vestrepollen skal vurderast som tilrettelagt badeplass. - Grønstruktur og allmenn tilgjenge til sjø og badeplass skal sikrast. - Vurdere tiltak for sjøsetting av småbåtar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Heilskapleg løysing for veg og parkering. Tilrettelagt badeplass og friområde. - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.
H810_3	Trengereid	<ul style="list-style-type: none"> - Eksisterande avkjørsle skal nyttast som tilkomst. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa, med særskilt fokus på redusera fjernverknad. 	- Snarveg mot Stemmegarden (planID 20110011)
H810_4	Lokøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Vurdera samlokalisering og etablering av fellesnaust, for å gjera strandsona mest mogleg tilgjengeleg. - Parkering må leggast utanfor formålet. 	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.
H810_5	Spjeld	<ul style="list-style-type: none"> - Kan ikkje regulertast før i siste del av planperioden (2020-2026) og før ny Rv 555 (Sotrasambandet) er etablert. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa. - Parkeringsplass knytt til friluftsområdet. - Tilgang til friluftsområde, nærturterreng og Nordsjøløypa . - Vurder ei intern utbyggingstakt. - Finna ny og eigna tilkomst til planområdet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Snarveg til/gjennom eksisterande bustadområdet. - Parkering for turgåarar.
H810_6	Spjeld	<ul style="list-style-type: none"> - Fellesinteresser i området. - Grønstruktur og allmenn tilgang til sjø. 	- Parkeringsplass i tilknytning til grendehus, tur-område og småbåthamn.
H810_7	Morlandstø	<ul style="list-style-type: none"> - Eksisterande snarveg/sti skal ivaretakast. 	
H810_8	Møvika	<ul style="list-style-type: none"> - Utvikling av området skal ikkje hindre tilkomst for eksisterande fritidsbustad i sørvest. - Vindanalyse 	- Friluftsområdet skal tilretteleggast og vere tilgjengeleg for allmenta.
H810_9	Knappskog	<ul style="list-style-type: none"> - Støy- og landskapsanalyse som grunnlag for reguleringsplan. 	- Området skal ikkje regulertast før reguleringsplan for ny fylkesveg Fv 561 er vedteken.

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_10	Liaskjæret	<ul style="list-style-type: none"> - H810_10 og 11 skal sjåast i samanheng. - Utbygginga må ta omsyn til det gamle sjøbruksmiljøet, og bevara landskap, svaberg og bygningsmiljø. - Utfylling og kaifront er ikkje tillate. 	
H810_11	Liaskjæret	<ul style="list-style-type: none"> - H810_10 og 11 skal sjåast i samanheng. - Utbygging må ta omsyn til landskap og det gamle sjøbruksmiljøet. - Kaifront kan vurderast ved dokumentert behov for delar av området. 	
H810_12	Oksen	<ul style="list-style-type: none"> - Vurdere gjestehemn 	
H810_13	Landro	<ul style="list-style-type: none"> - Tilpassing til historisk sjøbruksmiljø (sjøbruksmiljø A). - Parkering må leggest utanfor formålet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Parkeringsplass. - Sikre allmenn tilgjenge til sjø.
H810_14	Valen	<ul style="list-style-type: none"> - Utvikling av området skal ta omsyn til passasje frå til naturområde i vest (blå-grøn korridor). - Naust skal berre oppførast i form av fellestiltak. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bølgjebrytar
H810_15	Brattholmen/ Snekkevik	<ul style="list-style-type: none"> - Samanhengande og gjennomgåande grønstruktur. 	
H810_16	Ebbesvika		<ul style="list-style-type: none"> - Kan ikkje byggast ut før køyreveg til Straume er ferdigstilt, i samsvar med reguleringsplan (PlanID 20100011).
H810_17	Møvika	<ul style="list-style-type: none"> - Grønstruktur - Tilkomst til nærturterreng og Midtmarka. - Vindanalyse 	
H810_18	Møvika	<ul style="list-style-type: none"> - Samanhengande grønstruktur frå sør til nord. - Vindanalyse 	
H810_19	Landro	<ul style="list-style-type: none"> - Behovsanalyse knytt til båt plassar før oppstart av regulering. 	
H810_20	Bjørøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Nye naust skal koma som fellestiltak. - Samordning av flytebrygger. - Ta vare på eksisterande stiar i området. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sikra ein gjennomgåande gangveg/sti som koplar området mot strandsona, frå sør til nord. - Etablera tilkomst til friområda i sør og nord.
H810_21	Bjørøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Trafikksikring og trygg skuleveg. 	
H810_22	Bjørøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Trafikksikring og trygg skuleveg. 	

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_23	Ebbesvika	<ul style="list-style-type: none"> - Ta vare på grønt drag med natur og kulturlandskap med høg verdi. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa, med særskilt fokus på å redusera fjernverknad. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kan ikkje byggast ut før køyreveg til Straume er ferdigstilt, i samsvar med reguleringsplan (PlanID 20100011). - Sikra tilkomst/kryssing av vegen til friområdet.
H810_24	Snekkevik	<ul style="list-style-type: none"> - Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området. 	<ul style="list-style-type: none"> - Heilskapleg rammeplan for vatn og avløp og plan for internvegssystemet.
H810_25	Straume		
H810_26	Tellnes	<ul style="list-style-type: none"> - Omsyn til Bjørkedalenvassdraget. - Området skal utviklast til eit næringsareal for arealkrevjande næring. 	
H810_27	Knarrevik	<ul style="list-style-type: none"> - Reguleringsplan skal sikra at fasadar og arkitektur med kulturhistorisk verdi vert ivaretekne. 	
H810_28	Gamle Knappskog skule	<ul style="list-style-type: none"> - Ikkje bygge att tilkomst til turveg 	
H810_29	Solsvik (rest av solplassen)	<ul style="list-style-type: none"> - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad. 	
H810_30	Gangstøgarden	<ul style="list-style-type: none"> - Vurdere nærmiljøtiltak (kafé/kiosk/forsamlingslokale). 	
H810_33	Eide	<ul style="list-style-type: none"> - Krav om områderegulering. - Tiltak i tråd med gjeldande reguleringsplan kan gjennomførast. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa. - Planarbeidet skal vurdere lokalisering av hamn. - Tema som må vurderast særskilt: Naturmangfald, ferdsel/tilkomst frå sjø, støy, kulturminne, genering av trafikk på land og i sjø. - Tid for gjennomføring må sjåast i samanheng med regulering av ny Fv561. 	<ul style="list-style-type: none"> - Konsekvensutgreiing (KU) av endra arealformål til næring. - Vegen skal utbetrast eller byggast ny fram til Fv211.
H810_34	Turøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Naturmangfald - Landskap 	

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_35	Misje	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Misje. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur. - Vurdere gjestehamn på Misje. - Nye naust skal koma som fellestiltak. 	
H810_36	Misje	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Misje. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur. - Vurdere gjestehamn på Misje. - Nye naust skal koma som fellestiltak. 	
H810_37	Solsvika	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Solsvika. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonscenter. 	
H810_38	Solsvika	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Solsvika. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonscenter. - Kan vurderast naust i form av fellestiltak. 	
H810_39	Landro	<ul style="list-style-type: none"> - Vurder gang- og sykkelveg langs planområdet, og vest til Landrovegen, Fv211. 	
H810_40	Angeltveit-sjøen	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Utvikling skal tilpassast og ta omsyn til eksisterande naustmiljø. - Det skal etablerast eitt samla anlegg på den mest tenelege staden innanfor området. - Omsyn til ver- og klimaforhold. - Løyse transport på både land og sjø som anlegget utløyser. - Vurdera konflikt med bustadområde, natur- landbruks- og friluftsiinteresser. - Anlegget skal framstå som tenleg for brukarar med tilknytning til området, og tilreisande brukarar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Opparbeiding av gang- og sykkelveg fram til reguleringsplan (planID 20060038). - Fellesnaust - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_41	Eide		- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.
H810_42	Sekkingstad	- Barnehage skal plasserast innanfor området. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad og unngå horisontverknad.	- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, i retning Ågotnes. - Bruksløyve til bustader i planen kan ikkje gjevast før utbygging av ny Rv 555 (Sotrasambandet).
H810_43	Misje	- Tilpassing til historisk naustmiljø og farlei skal vektleggast. - Straumforholda i sundet skal vurderast før regulering.	
H810_44	Skålvika	- Bygg og anlegg skal utformast (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng, terrenghandsaming) med omsyn til fjernverknad og for å tilføra området kvalitetar.	- Opparbeide snarveg frå bustadområdet og aust til skulen.
H810_45	Sekkingstad		
H810_46	Brattholmen	- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad. Utbygginga skal omsyn til friområdet og skuleområdet, særskilt koplinga mellom områda.	
H810_47	Vindenes	- Allmenn tilgjenge til friområde og sjø. - Parkeringsplass i tilknytning til friområde. - Utreiing av kva tiltaka generer av båttrafikk, og korleis dette påverkar bruken av Vindenespollen som eit regionalt viktig friluftsområde.	
H810_48	Ulveset	- Gjennomgåande grønstruktur - Tilkomst til nærturterreng og Midtmarka. - Kulturlandskap	
H810_49	Ulveset	- Gjennomgåande grønstruktur - Tilkomst til nærturterreng og Midtmarka.	
H810_50	Åse	- Vurdere båtøppteikk/rampe	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.
H810_51	Åse		
H810_52	Ekren		
H810_53	Fjellspollen	- Naturmangfald - Ikkje tillate med utfylling i sjø - Geologisk undersøking - Vurdere ferdsel i sjø/tilkomst frå Fjeldspollen til Tengereidspollenpollen.	

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_54	Trengereidspollen	<ul style="list-style-type: none"> - Behovsanalyse knytt til båt plassar før oppstart av regulering. - Sjøast i samanheng med allereie regulert småbåthamn. - Vurdere ferdsel i sjø. 	
H810_55	Trengereid	<ul style="list-style-type: none"> - Det skal planleggast for ein meir konsentrert bustadtype - Tilkomst må sjåast i samanheng kommunesenteret i Sund. - Gjennomgåande grønstruktur. - Tilkomst til nærturterreng. - Eksisterande stiar skal ivaretakast. 	- Området skal ikkje regulerast før reguleringsplan for ny fylkesveg Fv555 er vedteken for best mogleg tilkopling til hovudvegnett.
H810_56	Tellnes		
H810_57	Tellnes	<ul style="list-style-type: none"> - Parkering må leggast utanfor formålet. - Vurdere nærmiljøtiltak (kafé/kiosk/grendehus). 	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.
H810_59	Døsje	<ul style="list-style-type: none"> - Plassering av tiltak og avgrensing av næringsareal må tilpassast VA-buffer og avlaupssoner. - Trafikkanalyse (bil- og båttrafikk) som grunnlag for reguleringa. - Utfylling i sjø og ev. kaifront kan vurderast ved dokumentert behov for delar av området. 	
H810_58	Landro nordvest	- Utbygginga skal ta omsyn til grønne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord.	
H810_60	Bildøypollen		<ul style="list-style-type: none"> - Etablere gang- og sykkelveg via bru over Bildøystraumen til søre Bildøyna. - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.
H810_61	Valen	- Utbygginga må avgrensast mot bratt terreng i aust.	
H810_62	Arefjord	<ul style="list-style-type: none"> - Opnar for maks. to mindre naust på etablert kai. - Ta vare på landskapet i strandsona. - Ikkje eit bilbasert småbåtformål. - Legge til rette for sykkelparkering. 	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_63	Fjell Gard	<ul style="list-style-type: none"> - Krav om områderegulering. - Utvikling med omsyn til historia knytt til staden. - Utnytte Fjellvassdraget og kulturlandskap som kvalitetar i planlegginga. - Heilskapleg planlegging av eksisterande og framtidige funksjonar. - Sikra gode gang og sykkelforbindingar, uavhengig av hovudvegnettet. 	
H810_64	Eide		<ul style="list-style-type: none"> - Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.
H810_65	Eide	<ul style="list-style-type: none"> - Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området. 	<ul style="list-style-type: none"> - Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Heilskapleg rammeplan for vatn og avløp og plan for internvegssystemet.
H810_66	Landro nordaust	<ul style="list-style-type: none"> - Utbygginga skal ta omsyn til grønne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord. 	
H810_67	Kårtveit		<ul style="list-style-type: none"> - Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.
H810_68	Kårtveit		<ul style="list-style-type: none"> - Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.
H810_69	Landro sør	<ul style="list-style-type: none"> - Utbygginga skal ta omsyn til grønne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa. 	
H810_70	Fjell	<ul style="list-style-type: none"> - Dokumentera og etablere akseptabel løysing for avfall og forureining som følgje av næringsverksemd. - Finne ny avkjørsel. - Ta omsyn til kulturminne. 	

*Rekkjefølgjekrav skal knytast til bruksløyve ved oppføring av tiltak.

b. For områda med gjennomføringssone H810_31 – H810_32 er det krav om overordna plan:

1. H810_31 :

- Sona omfattar nordre Lillesotra
- Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- Tiltak i samsvar med gjeldande reguleringsplan kan gjennomførast.
- På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast:
 - Tiltak etter pbl. § 20-1, 1. ledd, bokstav c.
 - Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-2, 20-3 og 20-4.
 - Etablering av vass og kloakkanlegg.
 - Garasje er ikkje tillate i tilknytning til fritidsbustad.

2. H810_32 :

- Sona omfattar området som vil kunne verte omfatta av planarbeidet for framtidig næringsutvikling.
- Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- Tiltak i LNF-spreidd er tillate i samsvart med formålet.

Særskilte føresegner knytt til gjennomføringssonene H810_31 og 32 er vist i tabellen til høgre.

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av overordna plan
H810-31	Lillesotra nord	<ul style="list-style-type: none"> - Friluftsliv og nær-turterreng. - Overordna plan for teknisk infrastruktur. - Sosial infrastruktur - Utbyggingsmønster og utbyggingstakt. - Fortettingspotensiale i eksisterande busetnad. - Vurdere transformasjon fritidsbustad til bustad.
H810-32	Vindeneskarven	<ul style="list-style-type: none"> - Behovsanalyse, næring, skal vera utarbeida før oppstart av arbeidet med kommunedelplan. - Det skal sikrast ei heilskapleg utvikling av næringsområde med utgangspunkt i eit nasjonalt eller regionalt behov. - Samferdsel og Infrastruktur. - Det vert ikkje opna for bustad i tilknytning til næringsutvikling. - Det skal takast særskilt omsyn til friluftsliv, kulturmiljø og kulturminne - Automatisk freda fornminne. - Eksisterande bustadstruktur på Vindenes skal vidareførast.

Heimel: PBL § 11-8, bokstav e

55. Retningslinjer for omsynssone friluftsliv

- a. I sonene H530_1- H530_11 er friluftsliv ei særskilt viktig interesse. I desse områda skal naturkvalitetar og verdier knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- b. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-811, bokstav c, 3. ledd.
- c. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c.
- d. Tiltak som fremjar friluftsliv og samstundes ivaretek formålet LNF er tillate. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- e. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. . Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- f. Der omsynssone friluftsliv grensar til sjø er det særleg viktig at tiltak ikkje bygger ned verdier knytt til friluftsliv, som t.d. fortøying av fritidsbåtar, badeområde osv. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.

56. Retningslinjer for omsynssone grønstruktur

- a. I sonene H540_1- H540_11 er natur ei særskilt viktig interesse. I desse områda skal naturkvalitetar og verdier knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- b. Sonene skal sikra levande og samanhengande natur- og kulturlandskap for framtida. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- c. Tradisjonell landbruksdrift er viktig for å oppretthalda landskapskvalitetane i områda. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- d. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- e. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- f. Tilrettelegging for friluftsliv og landbruk i samsvar med

arealformålet kan tillatast innanfor sonene dersom viktige økologiske funksjonar vert oppretthaldne. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.

- g. Vindeneskvarven (H540_1), Råna og omegn (H540_5), Foldnesmarka vest (H540_8), Fjellparken (H540_9) og Midtmarka (H540_10) er dei store samanhengande utmarksareala i kommunen. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- h. Tiltak som er i strid med arealformålet LNF og omsynet til friluftsliv er ikkje tillate. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c.

57. Retningslinjer for omsynssone landbruk

- a. Områda innanfor sona H510_1, kjerneområde for landbruk, skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv. Oppstykking av jord og/eller nedbygging av kulturlandskapet er ikkje tillate. Landbruksinteressene skal vektast tungt ved søknad om tiltak innafør desse områda. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.

58. Bevaringssone naturmiljø

- a. Sona H560_1 er Fjellvassdraget. Her skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og sikrar levestad for planter og dyr. Denne føresegna gjeld likevel ikkje for byggverk som står i nødvendig samheng med vassdraget, eller der det trengs opning for å sikre tilgang til vassdraget. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd og Vassressurslova (VRL) § 11.

59. Bevaringssone kulturmiljø

- a. Innanfor bevaringsssonene kulturmiljø H570_1 Storasund skal tiltak ta omsyn til og fremja det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur. Det skal ikkje førast opp bustader innanfor sona. Mindre tiltak etter pbl. § 20-4, bokstav a, er tillate for eksisterande bustader. Heimel:

pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.

- b. Innanfor bevaringsssonene kulturmiljø H570_3 Landro skal tiltak utformast og lokalisert slik at dei sikrar det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- c. Innanfor bevaringssona kulturmiljø H570_2 Knarrevika skal tiltak utformast og lokalisert slik at dei sikrar kulturmiljøet knytt til Fjell sin tidlige industrihistorie. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- d. I bevaringssona H570_4 er det kjent 30 automatisk freda kulturminne frå steinalder til mellomalder. Vindeneskvarven er eit kulturmiljø med stor tidsdjupne og med høg nasjonal kulturminneverdi. Det er potensiale for ytterlegare funn av automatisk freda kulturminne i området. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som er egna til å forringe kulturminne- og landskapsverdiane i området. Alle tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering, jf. kml. §§ 3, 8, 9. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- e. For område markert med omsynssone kulturmiljø (H_570_1-4) er det krav om utgreiing knytt til kulturverdien før det kan gjennomførast tiltak. . Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- f. Tiltak som kan skade eller redusere kulturminneverdiane i områda er ikkje tillate. . Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.

60. Sikringsone drikkevasskjelde

- a. Felles føresegner for klausulerte drikkevatt i sonene H110_1 (Fjæreidevatnet), H110_2 (Bildevatnet) og H110_3 (Kørelen):
 1. Aktivitet knytt til etablering og vedlikehald av anlegg for vassverket er tillate.
 2. Bading for menneske og dyr, og vassport er ikkje tillate.
 3. Fiske er tillate for grunneigarar med eigedomsrett til

- vatnet, og for oppsitjarar med tinglyst rett til fiske.
4. Fritidsaktivitetar eller næringsverksemd som inneber å slå leir, stemner/samlingar, bruk av båt og liknande er ikkje tillate.
 5. Det er ikkje tillate å setja opp telt eller slå leir innanfor nedbørsfeltet. Riding, og anna ferdsle skal ikkje føra til fare for forureining av vasskjelda. Hundar skal haldast i band.
 6. Avføring frå hundar og hestar i nedbørsfeltet samlas opp og fjernast frå verkeområdet.
 7. Militærøving er ikkje tillate.
 8. Lagring og/eller deponi av gjenstandar, avfall, slam eller liknande som kan koma til å forureina vasskjelda, er ikkje tillate. Dette gjeld også for oljeprodukt og stoff/kjemikalier
 9. Lagring, deponi og bruk av pesticid (plantevern-middel) i fareklassane «svært giftig», «giftig» og «Helseskadelig» er ikkje tillate. Kommunen kan gi dispensasjon frå forbodet etter ei konkret vurdering av produkt og bruk.
 10. Nydyrking av landbruksareal er tillate, men skal ikkje føra til vesentleg auka forureining i Kørelen.
 11. Gjødning kan brukast i landbruksverksemd, etter godkjenning frå kommunen.
 12. Jakt i nedbørsfeltet må ikkje føra til risiko for forureining av vasskjelda. Slakting kan utførast i ei avstand på minst 50 m frå vatn og tilløp. Avfall skal straks samlas opp og fjernast frå nedbørsfeltet.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.
- b. Føresegner for Kørelen og nedbørsfeltet til Kørelen i sona H390_1:
1. Påbygg/endingar av bustader tilknytt kommunalt avløp, eller der avløpet vert ført ut av nedbørsfeltet er tillate.
 2. Regulering av nye område for bustader, fritidsbustader og næringsformål er ikkje tillate.
 3. Oppføring av nye bustader er tillate dersom avløpsvatnet vert ført ut av nedbørsfeltet.
 4. Oppføring og/eller endring av bustad og driftsbygning på gardsbruk, skal vurderast særskilt ut i frå tilhøva rundt nedbørsfeltet.
 5. Oppbygging etter brann og naturskade er tillate.
 6. Sanitæravløp (avløp frå vassklosett, kjøkken, bad, vaskerom o.l.) skal førast ut av nedbørsfeltet. Det gjeld også for eksisterande busetnad.
 7. Gråvatn (sanitæravløp som ikkje inneheld avløp frå klosett) kan infiltrerast til grunnen etter godkjenning frå kommunen.
 8. Tømming av privet/do er ikkje tillate.
 9. Stoff/kjemikalier nytta i hushald eller landbruk er tillate, men skal sikrast for å ikkje forureine vasskjelda.
 10. Husdyrgjødning kan spreiest i samsvar med «Forskrift om gjødselvarer mv. av organisk innhav», men ikkje nærare strandlinja enn 20 meter, eller 20 meter frå bekkar når terrenget vert drenert mot bekk.
 11. Talet på husdyr som er tillate i nedbørsfeltet, er avgrensa av produksjonsarealet og spreiearealet som kommunen har fastsett.
 12. Gardsbruk som har beiterett for sau kan nytta området i same omfang som før.
 13. Beiting, riding, og annen ferdsel av husdyr skal ikkje føra til forureining av vasskjelda.
 14. Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppsitjarar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vassverkseigarane kan nytta robåt i sone 1. Grunneigarlaget har også løyve til å driva kontrollert utleige av inntil 5 robåtar.
 15. Robåtar kan ha firetakts påhengsmotor med inntil 10 hk eller elektrisk motor i sone 1.
 16. Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate i sone 1.
 17. Det er ikkje lagt særskilte restriksjonar på aktivitetar i sone 2. Større arrangement (meir enn 50 deltakarar) som inneber å slå leir og/eller bruka båt, krev løyve frå kommunen.
 18. Fiske er berre tillate ved kjøp av fiskekort frå grunn-eigarlaget i sone 1.
 19. Fiske er tillate i sone 2.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.
- c. Særskilte føresegner for Fjæreidevatnet og nedbørsfeltet til Fjæreidevatnet i sone H390_2:
1. Det er ikkje tillate å føra opp nye bustader, bygge på eller å endra bustader i nedbørsfeltet (jf. ekspropriasjonsløyve av 1987 og skjønn av 1992).
 2. Talet på husdyr som er tillate i nedbørsfeltet er avgrensa av talet på beitedyr pr. 1984 (jf. skjønn av 1992).
 3. Arrangement med start og slutt utanfor nedbørsfeltet er tillate etter løyve frå vassverkseigar.
 4. Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppsitjarar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vassverkseigarane kan nytta robåt. Bruk av forbrenningsmotor er ikkje tillate.
 5. Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.
- 61. Sikringsone VA-buffer**
- a. Sonene H190_1 (Blommen), H190_2 (Knappskog), H190_3 (Spjeld), H190_4 (Eide) og H190_5 (Døsjø) skal sikra at avløpsområde ikkje smeltar saman. Innanfor sonene er det ikkje tillate med nye tiltak som fører til utsleppsløyve eller tilkopling til offentleg vatn og avløp.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

62. Bandleggingszone for regulering etter plan- og bygningslova (pbl):

- a. Sonene H710_1 og H710_2 bandlegg arealet i påvente av regulering etter pbl. Arealet skal vurderast som erstatningsareal for golfbana på Kolltveit, i samband med bygging av Sotrasambandet. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

63. Bandleggingszone - naturvern

- a. H720_1 – er naturreservat, bandlagt etter anna lovverk. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

64. Sikringszone – Innflyging til Bergen lufthavn Flesland

- a. Sikringssonene H190_10 og H190_20 viser innflygingssoner til Bergen lufthavn Flesland. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- b. Innanfor sikringssonene H190_10 og H190_20 kan det ikkje etablerast bygg, anlegg eller andre innretingar som overstig høgderestriksjonane i gjeldande restriksjonsplan for lufthamna. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- c. Sikringssonene H190_10 og H190_20 skal innarbeidast i reguleringsplanar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.
- d. Søknader om etablering av bygg og anlegg innanfor sikringssonene H190_1 – H190_2 skal handterast etter Avinor sine rutinar for sakshandsaming. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

65. Detaljsone

- a. I områda som ligg innanfor detaljsoner H900_1 – H900_111 for vidareføring av reguleringsplan, skal reguleringsplanar framleis gjelda. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav f.
- b. Reguleringsplanar skal supplerast av føresegner i arealdelen til kommuneplanen der tilsvarande tema ikkje er

handsama i reguleringsplanane.

Heimel: pbl. § 11-8, bokstav f.

- c. Dersom gjeldande reguleringsplan ikkje er i tråd med arealdelen til kommuneplanen (intensjonar i planomtalen), statlege og regionale føringar eller norm for vatn og avløpshandtering i Fjell kommune, skal kommunen krevja utarbeiding av ny plan. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr.1 og 11-8, bokstav a.

66. Vidareføring av Kommunedelplan

- a. Kommunedelplan for Straumeområdet 2005-2018 (planID 20060044)
- b. Kommunedelplan for Bildøyna/Sotra kystby 2013-2024 (planID 20080019)
- c. Kommunedelplan for Ågotnes 2013-2024 (planID 20070034)
- d. Kommunedelplan Sotrasambandet Rv 555 fastlands-sambandet Kolltveit – Storavatnet parsell Kolltveit - Bergen grense (planID 20050021)
- e. Kommunedelplan Sotrasambandet, delprosjekt 2, Rv 555 Kolltveit – Austefjord (planID 20050022)
- f. Kommunedelplan Sotrasambandet, delprosjekt 3, Rv 561 Kolltveit – Ågotnes (planID 20050023)
- g. Kommunedelplanar skal supplerast av føresegner i arealdelen til kommuneplanen der tilsvarande tema ikkje er handsama i kommunedelplanane.

67. Føresegnzone

- a. Føresegnsonene FO_1-FO_14 er knytt til særskilte arealformål:
 1. FO_1 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Kallestad.
 2. FO_2 er [knytt til formål for privat og offentleg tenesteyting](#) på Misje.
 3. FO_3 er [knytt til kombinert formål for bygg og anlegg](#)

på Syltøyna.

4. FO_4 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Sekkingstad.
5. FO_5 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Misje.
6. FO_6 er [knytt til formålet småbåthamn](#) på Turøyna.
7. FO_7 er [knytt til formål for offentleg eller privat tenesteyting](#) på Ekrehovda.
8. FO_8 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Kolltveit.
9. FO_9 er [knytt til næringsformål](#) på Brattholmen kai.
10. FO_10 er [knytt til formål for offentleg eller privat tenesteyting](#) på Skålvika.
11. FO_11 er [knytt til formål for privat og offentleg tenesteyting](#) på Algrøyna.
12. FO_12 er [knytt til fritids- og turistformål](#) på Algrøyna.
13. FO_13 er [knytt landbruks-, natur og friluftsområde](#) på Våge.
14. FO_14 er [knytt til bustadformål](#) på Morlandstø.
15. FO_15 er [knytt til kombinert formål, ferdsel og fiske i sjø - Ågotnes](#).
16. FO_16 er [knytt til formål naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Algrøy



FJELL KOMMUNE

FRAMLEGG TIL:

**REGULERINGSFØRESEGNER
FOR
REGULERINGSPLAN FOR SØRE BJØRØYNA
DEL AV GNR. 51, BNR. 12
I FJELL KOMMUNE**

**§1
GENERELT**

1.1 Det regulerte området er vist med grenselinjer på plan datert 9/12-98.

1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

1. Byggeområder Frittliggjande einebustader
Fritidsbusetnad -Naust-

2. Trafikkområder Kjøreveg
Annen veggrunn
Rasteplass

6. Spesialområder Frisiktsone ved veg
Friluftsområde på land
Privat småbåthamn
Privat veg

7. Fellesområder Felles leikeareal for barn
Felles avkjørsel
Felles gangareal

Anna fellesareal for fleire eigedomar

1.3 Etter at denne planen med tilhøyrande føresegner er stadfesta kan det ikkje gjerast gjeldande privatrettslege avtaler som er i strid med planen og føresegnene.

1.4 Innanfor ramma av Plan- og bygningslova med forskrifter kan kommunen gjera mindre vesentlege unntak frå reguleringsføresegnene når særlege grunnar talar for det.

1.5 Ved sidan av desse reguleringsføresegnene gjeld Plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggeforskrifter.

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 PLANKRAV

Før eller i tilknytning til søknad om oppstart av tiltak skal det leggjast fram ein samla plan for det aktuelle byggjeområdet. Denne skal godkjennast av kommunen. Planen skal følgje intensjonane i reguleringsplanen og visa:

- Tomtegrenser
- Plassering av bygningar (inkludert garasjar) med høgder og takform..
- Avkjørsler og biloppstillingsplassar med høgder.
- Terrengingrep og forstøtningsmurar med høgder.

2.2 BYGGJEGRENSER

Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensene som er vist på planen.

2.3 UTFORMING AV BYGG

Det skal leggjast vekt på at bygningar i området skal oppførast slik at dei verkar tiltalende i seg sjølve og i høve til miljøet omkring, (utforming, materialbruk og fargesetting) Det skal nyttast saltak med takvinkel på hovudtak mellom 30 og 45 grader.

Alle bustadhus sikrast mot Radon frå grunn. Dette skal gjerast før trearbeider starter opp.

2.4 AVKJØRSLER, MØTEPLASSAR OG PARKERING

Avkjørsler skal vera oversiktlege og gjerast mest mogeleg trafikksikre. Nye avkjørsler skal godkjennast av vedkomande vegstyresmakt. Parkering skal opparbeidast i tråd med Fjell kommune sine vedtekter til § 69 nr. 3.

2.5 UBEBYGD AREAL

Ubebygd areal skal ved opparbeiding gjevast ei tiltalende utforming. Eksisterande vegetasjon skal vernast så langt råd er.

2.6 ANTENNEANLEGG M.M.

Store antenneanlegg, solpanel o.l. skal meldast til bygningsrådet. Parabolantennar skal plasserast innvendig eller skjult i høve til omgjevnaden.

2.7 REKKEFØLGJE

2.71 Området skal kunna byggjast ut i etappar.

2.72 Parkeringsplassar, leikeplassar og andre fellesareal skal opparbeidast samstundes med dei andre tekniske anlegga. Ein skal likevel ta rimeleg omsyn til pkt 2.71. Dette gjeld og felles oppstillingsplassar for postkassar og bosspann.

§ 3

BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER (B)

- 3.1 I områda skal det byggjast frittliggjande einebustader med tilhøyrande garasjar.
- 3.2 Det kan byggjast i inntil to høgder medrekna sokkelhøgde. Loft skal reknast med i etasjetalet når bruksarealet er større enn 1/3 av etasjen under sitt bruksareal. Spesielle forhold må leggjast til grunn dersom bygningsrådet skal gje dispensasjon over dette. Max. mønehøgde skal vera 8,5 m og gesimshøgde 2,8 m og 5,5 m for 1. og 2. høgder over terreng.
- 3.3 Plassering av garasje skal meldast saman med bustadhusa, sjølv om garasje ikkje skal oppførast samstundes.

§ 4

BYGGJEOMRÅDE FOR NAUST

- 4.1 ENDRA - sjå endring på siste sida
- 4.2 Nausteområdet skal ha tilkomst gjennom spesialområde for småbathavn etter nærare avtale om rettar og pliktar.
- 4.3 Naustområdet har veg 40 og tilhøyrande parkering felles med båthamna og frilutsområdet.

§ 5

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

- 5.1 Området skal nyttast som køyreveg og anna trafikkområde i samsvar med planen.
- 5.2 Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogeleg skånsamt. Vegskjæringar og fyllingar skal om mogeleg plantast til eller handsamast på annan tiltalende måte.
- 5.3 Nye avkjørsler skal godkjennast av vedkomande vegstyresmakt.
- 5.4 RASTEPLASS
- 5.41 Det er i planen avsatt areal til rasteplass/parkeringsplass. Detaljutforming av rasteplass/parkeringsplass skal godkjennast av vedkomande vegstyresmakt.

§6 SPESIALOMRÅDE

- 6.1 FRISIKTSONE
Sone der det skal vera fri sikt i ei høgd av 0,5 m over planum av tilstøytande vegar.
- 6.2 PRIVAT SMÅBÅTHAMN
- 6.21 Området skal nyttast som småbåthamn med flytebyggjer og opplagsplassar på land. Ein reknar med at molo må etablerast for å skjerme mot vind og sjø fra sørøst. Bryggjeanlegget kan dimensjonerast for inntil 80 båtar.
- 6.22 I området kan det oppførast servicebygg for båthamna. Bygget skal vera på ei høgd med max mønehøgde 5,0m og gesimshøgde på 2,5 m.
- 6.23 Småbåthamna, naustområda og friluftområde har felles tilkomstveg og parkeringplass. (Veg 40)
- 6.24 NY Sjø endring på siste sida

§ 7 FELLESOMRÅDE

- 7.1 TRAFIKKAREAL
- 7.11 Felles trafikkareal skal opparbeidast som felles køyreveg/parkering og anna felles trafikkareal som er vist på planen. Nye avkjørsler skal fastleggjast i utbyggingsplanen for dei einskilde byggjeområda.
- 7.12 Veg 1 er felles for bustadområda med tilkomst via avkjørsel fra Fylkesvegen
Veg 30 er felles for bustadområda B1 og B2 med tilkomst via veg 1. Veg 20 er felles for bustadområde B3
- 7.2 FELLES LEIKEAREAL FOR BARN/ANNET FELLESAREAL
- 7.22 Områda er fordelt som fellesareal for leik for barn og annet fellesareal for fleire eigedomar. Fellesareal for leik for barn (grønn farge) er føresett opparbeidd og lagt tilsette for leik. Annet fellesareal (grå farger) er primært naturområde der ein berre kan gjera mindre inngrep for å gjera områda tilgjengelege.
- 7.23 I områda kan det ikkje oppførast bygg utan i særlege høve der det berre gjeld mindre bygg med tilknytning til bruken av områda.

Liaskjæret, 10/12-98
Rev. Straume, 12.01.99

Følgjande tilføyingar/endingar er gjort i reguleringsføresegnene (tilføying/ending er utheva):

ENDINGAR I FØRESEGNE

§ 4

BYGGJEOMRÅDE FOR NAUST

- 4.1 I området skal det oppførast **maks. 15** naust. Desse kan oppførast i ei høgd, max. mønehøgd 5,0m og max. gesimshøgde 2,5m.

§ 6

SPECIALOMRÅDE

- 6.2 PRIVAT SMÅBÅTHAMN

- 6.24 Det skal ikkje oppførast naust eller etablerast båtfeste eller liknande sør for den største moloen.**

Dei endingane som er søkt om medfører ikkje vesentleg ending av reguleringsføresmål og bryt ikkje med intensjonane til reguleringsplanen. Ein kan heller ikkje sjå at endingane vil medføre auka kostnader for kommunen.

Teknisk sjef vurderer endingane som mindre vesentlege. Etter plan- og bygningslova har det faste utval for plansaker høve til å vedta mindre vesentlege endingar i reguleringsplan.

Utover dette har teknisk sjef ingen merknader og rår til at planen vert godkjend med ovannemnde justeringar.



Rett utskrift:
W. S. Stearholm

Trond Ove Fosse
Høganeset 41
5177 BJØRØYHAMN

Dykkar ref.

Vår ref.
23/782-12Dato:
31.05.2023

Delegert – Byggesak/tilsyn/miljøforvaltning

Delegasjonssaksnr: 581/23

GBNR 51/205 - Løyve til frådeling

Tiltak: Frådeling
Byggjestad: Gbnr: 51/205 Høganeset 41
Tiltakshavar: Trond Ove Fosse
Ansvarleg søkjar: Siri Dalheim

Vedtak

Øygarden kommune gjev løyve til søknad om frådeling av bustadtomt på ca. 948 m², som omsøkt frå gbnr 51/205, Søre Bjørøyna, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.

Deling skal skje i medhald av delingskart. Det kan gjerast mindre justering av grensene i høve lokale forhold på staden.

Følgjande vilkår ligg til grunn for løyvet:

1. Frådelinga skal vere i samsvar med søknad og situasjonsplan.
2. Vilkår gjeve i vedtak om utvida bruk av eksisterande avkjørsle skal følgjast.

Saksutgreiing

Saka gjeld søknad om frådeling av bustadtomt frå gbnr 51/205. Arealet er oppgjeve til om lag 948 m². Omsøkt areal er i situasjonsplan markert som «Ny tomt Nord». Eigedomen ligg i område med hensynssone H220_1 flystøy, Gul-sone iht T-1442. I følgje føresegna pkt. 52 kan oppføring av støyfølsame bygningar vurderast dersom avbøtande tiltak gjev tilfredstillande støyforhold etter gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging. Ved søknad om oppføring av bustad på tomte skal avbøtande tiltak (støyisolering/støyskjerming) dokumenterast, vilkår gjeve i vedtak om utvida bruk av eksisterande avkjørsle skal og vere oppfylt.

Naboforhold og andre sine kommentarar

Det er nabovarsla i samsvar med føresegna i plan- og bygningslova (pbl.) § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

Vatn og kloakk

Eigedomen skal knytast til privat vass- og avløpsnett.

Det ligg føre dokumentasjon på rett til tilknytning til offentleg/privat anlegg.

Det er også dokumentert at ein har rett til å føre leidningar over annan mann sin grunn.

Veg og tilkomst

Tilkomst til eigedomen frå privat veg.

Det ligg føre dokumentasjon på vegrett og avkjørsleløyve.

Utomhusareal og parkeringsløyvingar

Det er på situasjonskart vist tilstrekkeleg utomhusareal og parkeringsplassar i samsvar med krav stilt i gjeldande plan.

Forholdet til utvalde naturtypar

I alle saker som rår naturmangfald vert det stilt krav etter naturmangfaldslova § 7 om at prinsippa i §§ 8-12 vert lagt til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg myndigheit.

Opplysningar frå naturdatabasen og artsdatabanken viser at det ikkje ligg føre kunnskap som tilseier at det er lokalt viktig eller verdifull naturmangfald i dette området. Det ligg heller ikkje føre andre opplysningar som tilseier at det kan vere trua eller verdifulle arter eller naturtypar i området. Ut frå desse opplysningane tilseier kunnskapsgrunnlaget i saka at naturmangfald vil i liten grad bli råka av tiltaket. Kravet i naturmangfaldslova § 8 om at saka skal basere seg på eksisterande og tilgjengeleg kunnskap er dermed oppfylt. I og med at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med kjent naturmangfald i området, vurderer ein det slik at det ikkje er naudsynt å foreta vurderingar etter naturmangfaldslova §§ 9-12.

Vilkår:

- Vilkår i løyve til utvida bruk av ekisterande avkjørsle skal følgjast.
- Frådeling skal vere i samsvar med søknad og situasjonsplan.

Oppmåling

Saka vert no sendt vidare til oppmålingsavdelinga. Kommunen skal gjennomføre oppmålingsforretning og fullføre matrikkelføringa innan 16 veker. I vinterperioden, mellom 1. november og 30 april, stoppar fristen opp. Gebyr for oppmålingsforretning vert fakturert når saka vert oppretta hjå avdeling for oppmåling.

Gebyr

Behandlingsgebyr er rekna ut frå lokal forskrift om kommunale gebyr for 2023.

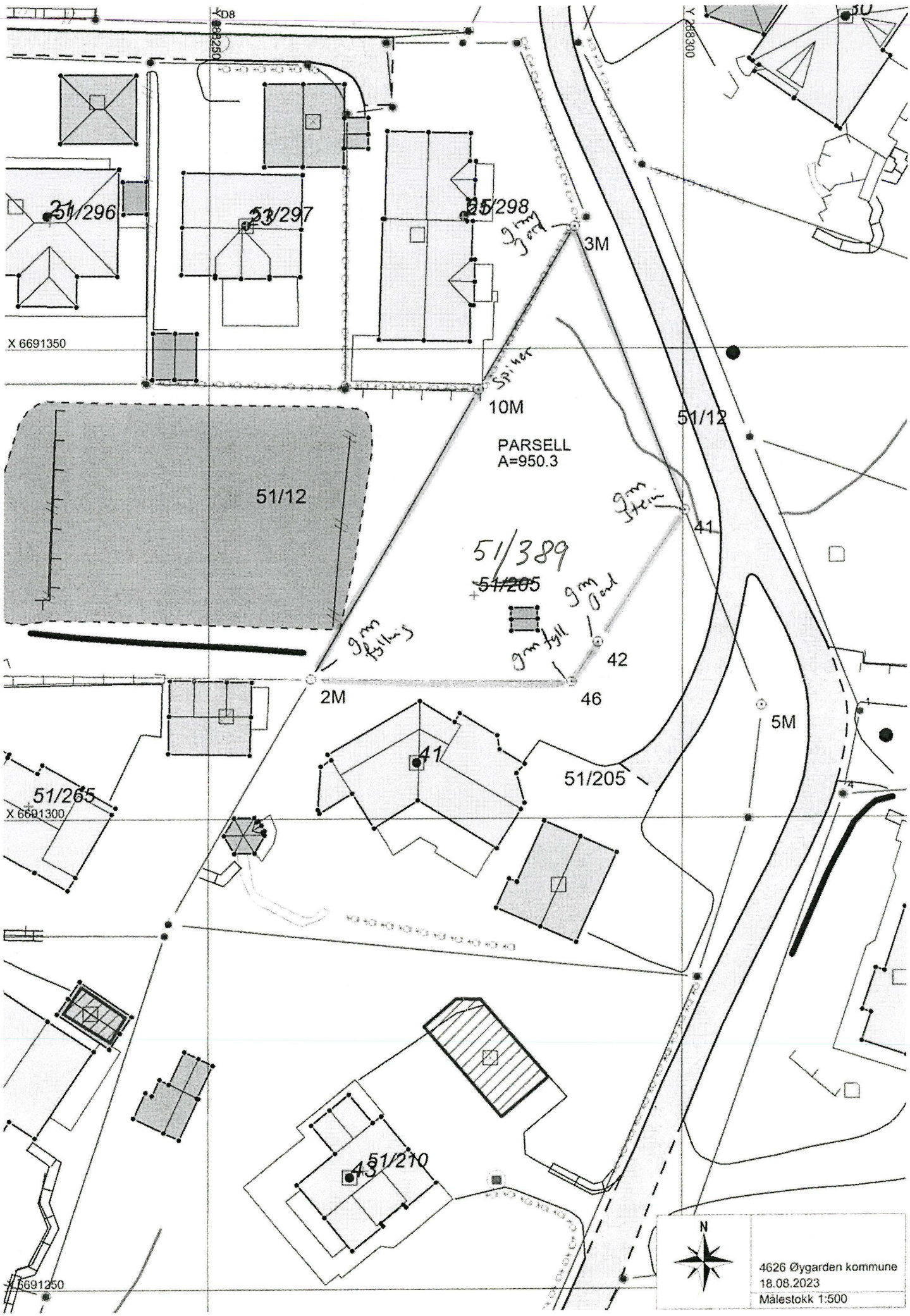
Tiltaket fell under følgjande punkt i forskrifta:

Punkt i gebyret: 7.8 Frådeling ikkje i samsvar med plan kr. 17 600.-

Totalt gebyr: kr. 17 600.-

Faktura vert ettersendt tiltakshavar.

Dette vedtaket er fatta med heimel i delegasjonsreglementet vedteke i kommunestyret.



4626 Øygarden kommune
 18.08.2023
 Målestokk 1:500

Habilitet

I denne saka har det vore vurdert habilitet etter forvaltningslova kapittel II om ugildskap. Sakshandsamar og leiar/overordna meiner at ein er gild for tilrettelegging av grunnlaget for ei avgjerd og/eller til å treffe avgjerd i forvaltnings-saka.

Klage

De kan klage på vedtaket. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen melding om vedtaket kom fram til vedkomande part. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen, jf. forvaltningslova §§ 29 og 30.

Klagen skal stilast til Statsforvaltaren i Vestland, men skal sendast til kommunen, jf. forvaltningslova §32. Vis til vedtaket De klagar over, den eller dei endringar De ønskjer, og dei grunnane De vil vise til i klagen. I den grad De er usikker på om klagefristen er overskriden, bør De orientere om kva dato meldinga kom fram.

De har etter forvaltningslova § 18 rett til å gjere deg kjent med dokumenta i saka dersom ikkje anna følgjer av føresegnene i §§ 18 til 19.

Det vert gjort merksam på at søksmål etter tvistemålslova ikkje kan reisast utan at retten til klage er nytta og klagen er avgjort av klageinstansen, jf. forvaltningslova § 27 b. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klagen er sett fram, og det ikkje skuldast forsømming frå klagar si side at klageinstansen si avgjerd ikkje ligg føre.



Situasjonskart

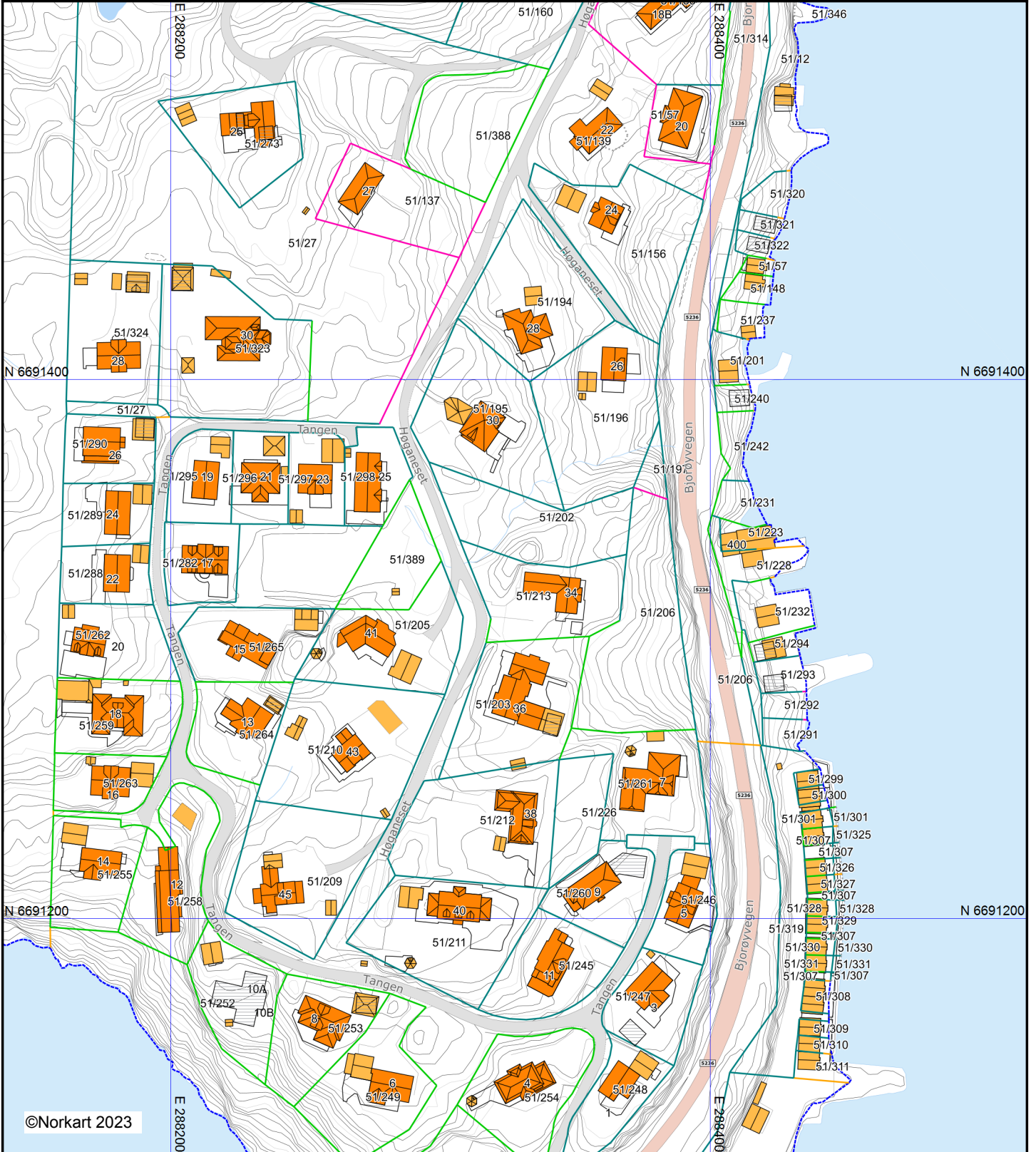


Øygarden kommune

Eiendom: 51/389
Adresse:
Dato: 11.12.2023
Målestokk: 1:2000

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpeinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpeinje veikant	Hjelpeinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpeinje punktbeste	



©Norkart 2023

- 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
- 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig