



FJALER KOMMUNE

*-eit ope samfunn*

# **Føresegner og retningsliner**

## **Kommuneplanen sin arealdel 2022-2034**

Versjon per 17.12.2021 til 3 gongs handsaming

# Innhald

<b>1</b>	<b>GENERELLE FØRESEGNER (PBL § 11-9)</b>	<b>4</b>
§ 1.1	Verknader av planen	4
§ 1.2	Tilhøve til eksisterande planar (PBL § 11-6, jf. § 1-5, 2. ledd)	4
§ 1.3	Plankrav (PBL § 11-9, nr. 1)	5
§ 1.4	Krav til nærare løysingar i samband med nye tiltak (PBL § 11-9, nr. 3)	6
§ 1.4.1	<i>Vassforsyning og avlaup</i>	6
§ 1.4.2	<i>Avkøyrslar og sikt</i>	6
§ 1.4.3	<i>Tilkomst</i>	6
§ 1.5	Rekkefølgjekrav (PBL § 11-9, nr. 4)	6
§ 1.6	Fysiske krav til tiltak (PBL § 11-9, nr. 5)	7
§ 1.6.1	<i>Uteopphaldsareal</i>	7
§ 1.6.2	<i>Parkering</i>	7
§ 1.6.3	<i>Byggjegranser langs sjø og vassdrag (PBL §§ 1-8 og 11-9, nr. 5)</i>	7
§ 1.6.4	<i>Byggjegrænse mot offentleg veg</i>	8
§ 1.6.5	<i>Byggjehøgder over havet</i>	8
§ 1.6.6	<i>Bygging på myrområder</i>	8
§ 1.7	Miljøkvalitet og samfunnstryggleik (PBL § 11-9)	8
§ 1.7.1	<i>Flaum- og erosjonsutsette område</i>	8
§ 1.7.2	<i>Kvikkleire</i>	8
§ 1.7.3	<i>Støy</i>	8
§ 1.7.4	<i>Landskapstilpassing</i>	8
§ 1.7.5	<i>Klima og energi</i>	9
§ 1.7.6	<i>Matjordplan</i>	9
§ 1.8	Navigasjonsinnstillingar	9
§ 1.9	Kulturomsyn	9
<b>2</b>	<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr. 1)</b>	<b>10</b>
§ 2.1	Bebyggelse og anlegg	10
§ 2.2	Bustader	10
§ 2.3	Fritidsbusetnad	10
§ 2.4	Offentleg eller privat tenesteyting	10
§ 2.5	Fritids- og turistformål	10
§ 2.6	Råstoffutvinning	11
§ 2.7	Næringsbebyggelse	11
§ 2.8	Idrettsanlegg	11
§ 2.9	Andre typar bygningar og anlegg	11
§ 2.9.1	<i>Naust</i>	11
§ 2.10	Kombinert byggje- og anleggsformål	12
<b>3</b>	<b>SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFATRUKTUR (PBL § 11-7, nr. 2)</b>	<b>12</b>
§ 3.1	Hamn	12
<b>4</b>	<b>GRØNTSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr. 3)</b>	<b>12</b>
§ 4.1	Friområde	12

<b>5</b>	<b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 11-7, nr. 5)</b>	<b>13</b>
	§ 5.1 LNF- område	13
	§ 5.2 Spreidd utbygging	13
	§ 5.2.1 Kombinert spreidd bustad- og fritidsbebyggelse	13
	§ 5.2.2 Spreidde bustader	14
	§ 5.2.3 Spreidd fritidsbebyggelse	14
	§ 5.2.4 Spreidd næringsbebyggelse	15
<b>6</b>	<b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 11-7 nr. 6)</b>	<b>15</b>
	§ 6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	15
	§ 6.2 Ferdsel	15
	§ 6.3 Farlei	15
	§ 6.4 Småbåthamn	15
	§ 6.5 Fiske	16
	§ 6.6 Akvakultur	16
	§ 6.7 Kombinerte føremål i sjø og vassdrag	16
	§ 6.7.1 Kombinerte føremål i sjø og vassdrag (FF)	16
<b>7</b>	<b>OMSYNSSONER (PBL § 11-8)</b>	<b>17</b>
	§ 7.1 Sikrings- støy og faresoner (pbl § 11-8, bokstav a)	17
	§ 7.1.1 Sikringssone (H110) nedslagsfelt drikkevatt	17
	§ 7.1.2 Støysoner (H200) vindparken Lutelandet og langs fylkesveg	17
	§ 7.1.3 Faresone ras- og skred (H310)	17
	§ 7.1.4 Flaumfare (H320)	17
	§ 7.1.5 Faresone for skytebane (H360)	17
	§ 7.1.6 Høgspenningsanlegg (H370)	17
	§ 7.2 Sone med særleg omsyn til friluftsliv og bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse (pbl § 11-8, bokstav c)	18
	§ 7.2.1 Omsyn friluftsliv (H530)	18
	§ 7.2.2 Bevaring naturmiljø (H560)	18
	§ 7.3 Omsynssone H590, omsyn til mineralressursar	18
	§ 7.4 Bandleggingssone (pbl § 11-8, bokstav d)	18
	§ 7.4.1 Bandlegging etter naturmangfaldlova (H720)	18
	§ 7.4.2 Bandlegging etter kulturminnelova (H730)	19
	§ 7.4.3 Bandlegging etter andre lover (H740)	19
	§ 7.5 Føresegnområde	19
<b>8</b>	<b>RETNINGSLINER</b>	<b>20</b>
	8.1 Dispensasjon	20
	8.1.1 LNF- område	20
	8.1.2 Vilkår for dispensasjon til bygging av bustadhus nr. 3 på gardsbruk, jf. § 19-2.	21
	8.1.3 Flytebrygge	21
	8.1.4 Brygge	21
	8.1.5 Naust	21
	8.2 Omsynssone H590, omsyn til mineralressursar	21

## 1 GENERELLE FØRESEGNER (PBL § 11-9)

### § 1.1 Verknader av planen

- a. Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan og bygningslova, jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 11-5.
- b. Kommuneplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, jf. pbl § 11-6.
- c. Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jf. pbl § 11-6.
- d. Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål, og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremålet.
- e. Retningsliner til kommuneplanen er i eige kapittel etter føresegnene, kapittel 8. Retningslinene legg føringar for handsaming av plan- og byggjesaker for administrasjonen og folkevalde. Retningslinene har ikkje juridisk verknad, og kan ikkje brukast som sjølvstendig *heimel* for vedtak. Saman med planomtale med konsekvensutgreiing og ROS-analyse representerer retningslinene kommunen sine ønskjer for utviklinga i planperioden.
- f. Avvik frå plankart og føresegnene må handsamast som dispensasjonssak eller plansak.

### § 1.2 Tilhøve til eksisterande planar (PBL § 11-6, jf. § 1-5, 2. ledd)

- a. Reguleringsplanar gjeld side om side med kommuneplanen sin arealdel. Ved motstrid mellom kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan gjeld sist godkjente plan.
- b. Nedanfor er det lista opp reguleringsplanar som utgår.

Namn	Planident
Kysneset (inkludert delplanar)	1974 01
Steiestølen/Hogsdalen	1996 02
Løykjevika	2001 03
Korssund R. Skår	2004 01
Folkestad	2008 05
Deponi Skadal	2010 02

- c. Nedanfor er det lista opp reguleringsplanar som er vidareført, og som har fått byggjegrænse i plankartet

Namn	Planident
Korssund	1977 02
Straumsnes bustadfelt	1990 01
Haugland	1993 01
Flekk bustadfelt	1998 02
Korssund I. Skår	2000 02
Kyraneset (Fure) gbnr 234/12	2001 04
Jensbua	2006 01
Folkestad del av gbnr 278/8 og 11	2008 04
Åsnes sjø og fritid	2017 03

d. Nedanfor er det lista opp resterande reguleringsplanar som er vidareført.

Namn	Planident
Hellevik Gravplass/kapell	1983 01
Fureneset industri	1994 01
Norrdalen/Indre Nordal	1996 01
Fv. 57 Nistadlia	1999 01
Åsnes	1999 02
Furset gbnr. 235/4	2001 02
Gallefoss hytter	2002 01
Lammetun	2002 02
Steinseth - Høgeli	2003 01
Furset del av gbnr. 235/6	2004 03
Dalsfjordsambandet	2008 01
Strandavatnet – masseuttak	2008 03
Kjørlevika (gjenbruksstasjonen)	2011 01
Steinseth	2011 02
Kjøsnes 24/12	2011 03
Lutelandet energipark	2011 04
Steiestølen H2	2012 01
Indre Furset 235/11 og 17	2012 02
Reguleringsplan for fv. 393	2013 01
Lutelandet industri detaljregulering	2013 02
Folkestad hyttefelt	2016 01
Solvika gbnr. 29/2	2017 05
Kvamen gbnr. 58/1	2018 01

### § 1.3 Plankrav (PBL § 11-9, nr. 1)

a. Følgjande areal som er lista opp i tabellen under skal inngå i ein reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-3 er tillate.

Føresegn-område	Føremålsnamn	Føremål	Område	Type plan
#1	FT2	Fritids- og turistføremål	Furset	Detaljregulering
#2	VA10-VA15	Akvakultur på land	Gjølanger	Detaljregulering
#3	BOP20	Offentleg eller privat tenesteyting	Haugland	Detaljregulering
#4	B20	Bustader	Haugland	Detaljregulering
#5	BKB22	Kombinert byggje- og anleggsformål	Mellom Flekke og Haugland	Detaljregulering
#6	B23	Bustader	Flekke	Detaljregulering
#7	N20	Næring	Flekke	Detaljregulering
#8	N22	Næring	Svinevika	Detaljregulering
#9	RU21	Råstoffutvinning	Loneland	Detaljregulering
#10	FT60	Fritids- og turistføremål	Nordeide	Detaljregulering
#11	RU60	Råstoffutvinning	Guddal	Detaljregulering
#12	N42	Næring	Vassenden	Detaljregulering
#13	N44	Næring	Kvamen	Detaljregulering
#14	N45	Næring	Kvamen	Detaljregulering
#15	B2	Bustadar	Grytøyra	Detaljregulering

#16	B22	Bustadar	Flekke	Detaljregulering
#17	FT61	Fritids- og turistføremål	Guddal	Detaljregulering
#18	N21	Næring	Flekke	Detaljregulering
#19	BA20	Bygningar og anlegg	Løkjevika	Detaljregulering

## § 1.4 Krav til nærare løysingar i samband med nye tiltak (PBL § 11-9, nr. 3)

### § 1.4.1 Vassforsyning og avlaup

- Kommunen si vass- og avlaupsnorm (VA-norm) skal leggest til grunn ved all utbygging.
- Det skal saman med detaljreguleringsplan følgje VAO-rammeplan (heilskapleg kartlegging og vurdering av vatn, avlaup og overvatn) der det skal gå fram korleis vassforsyning, avlaup og overvatn skal løysast.
- Avlaup skal handsamast etter forureiningslova og forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg. VAO-rammeplan for området skal godkjennast av kommunen.
- For områder med LNF spreidd utbygging skal det for nye tiltak utarbeidast ein samla VAO-rammeplan for heile området. Planen skal følgje fyrste byggesøknad.
- I spreidd utbygde områder der det er etablert vatn- og avlaupsanlegg, skal nye fritidsbustadar knytte seg til eksisterande felles private avlaupsanlegg, jf. pbl § 27-3. Dersom slik tilknytning ikkje er mogleg kan det utgreiast etablering av separat avlaupsanlegg. Resipientvurdering skal vere ein del av utgreiingane. Ureiningsforskrifta § 12 skal alltid ligge til grunn for søknad om utslepp av sanitært avlaupsvatn.
- Med omsyn til hygiene og ureining vil infiltrasjon i grunnen normalt vere den beste avlaupsløysinga og skal alltid veljast der føresetnadane for infiltrasjon er oppfylt. Tette tankar for avlaupsvatn vil ikkje verte godkjent i områder der andre løysingar kan etablerast. Infiltrasjon krev grunnundersøking og vurdering av konsekvensar for forureining. Må vurderast av personar med hydrogeologisk kompetanse.

### § 1.4.2 Avkørsler og sikt

Avkørsler skal utformast og plasserast slik at det leggest til rette for felles bruk for eksisterande og framtidig utbygging i området. Avkørsler skal utformast i samsvar med gjeldande vegnormalar. Beplanting skal skje i minimum fire meter avstand frå veg. Sikt i avkørsler skal vere i samsvar med krava i gjeldande handbok N100 på det tidspunktet nye eller endring av eksisterande avkørsle vert planlagt

### § 1.4.3 Tilkomst

- Tilkomstvegar skal utformast og plasserast slik at det leggest til rette for felles bruk for eksisterande og påreikna framtidig utbygging i området. Eksisterande tilkomstvegar skal nyttast så langt det er mogleg.
- Det skal ikkje bli gitt løyve til tiltak som medfører auka trafikk gjennom gardstun.
- Nye vegar skal i størst mogleg grad tilpassast eksisterande terreng. Maks stigning for tilkomstveg er 8 %.

### § 1.4.4 Skuleveg

Ved all bustadbygging skal det leggest vekt på trygg skuleveg.

## § 1.5 Rekkefølgjekrav (PBL § 11-9, nr. 4)

Utbetring av Fv 5671 (tidlegare 393), Vassdalsvegen frå krysset med Fv 57 til næringsareal N42 skal gjennomførast i tråd med gjeldande reguleringsplan for fv. 393, plan id 201301, før utvida næringsareal N42

vert opparbeidd.

## § 1.6 Fysiske krav til tiltak (PBL § 11-9, nr. 5)

### § 1.6.1 Uteopphaldsareal

- Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det for kvar buening settast av minimum 50 m<sup>2</sup> til leikeplass pr buening.
- Leikeplass skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå husværa, samt vere skjerma frå støy og forureining og ha gode sol- og lystilhøve. Uteopphaldsarealet skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- Alle bueningar i byggjefelt skal innan gangavstand på 150 meter ha ein nærleikeplass med størrelse på minimum 200 m<sup>2</sup>.

### § 1.6.2 Parkering

- Parkeringsbehovet skal dekkast på eiga tomt, eller dokumenterast løyst i felles anlegg.
- Minst 10 % av parkeringsplassane til næring- og offentleg formål skal vere utforma og avsett til handicap-parkering.
- Parkeringsareal reknast med i BRA, og det skal leggjast til grunn 18 m<sup>2</sup> per plass.
- Det skal leggjast til rette for 1,5 sykkelparkeringsplass per. 100 m<sup>2</sup> bruksareal offentlege bygg og andre publikumsbygg.
- I tabellen nedanfor er parkeringskrav for bil sett til:

Tiltak/bruk	Tal p-plassar pr. eining
Einebustad/tomannsbustad inntil 80 m <sup>2</sup> BRA	1,5 plassar
Einebustad/tomannsbustad større enn 80 m <sup>2</sup> BRA	2 plassar
Sekundærleilegheit i einebustad over 50 m <sup>2</sup> BRA	1,5 plassar
Sekundærleilegheit i einebustad under 50 m <sup>2</sup>	1 plass
Leiligheit i blokk/kombinert bygg	1 plass
Leiligheit i fleirmannsbustad	1,5 plassar
Konsentrert småhusbebyggelse	2 plassar
Fritidsbustad	1 plass
Forretning og kontor	1 plass pr. 50 m <sup>2</sup>
Skuler og barnehager	0,8 plass pr. tilsett
Industri og lager	1 plass pr. 100 m <sup>2</sup>

### § 1.6.3 Byggjegranser langs sjø og vassdrag (PBL §§ 1-8 og 11-9, nr. 5)

- Der byggjegrænse ikkje er vist i vedtekne reguleringsplanar er det arealdelen som gjeld.
- I område som er sett av til bygg og anlegg med underføremål (pbl § 11-7, nr. 1), og område for LNF-spreidd er byggjegrænse lik føremålsgrænse for dei områda der byggjegrænse ikkje er synleg.
- Der det ikkje er vist byggjegrænse i plankartet på arealformåla der det er plankrav, skal byggjegrænse fastsetjast i reguleringsplanarbeidet.
- Langs alle vassdrag er byggjegrænse sett til 30 meter frå strandlina om ikkje anna går fram av plankartet.
- Innan 100-metersbeltet langs sjø skal tiltak primært leggjast på den sida av eksisterande bygning som vender vekk frå sjøen. For eventuelle nye tiltak som ikkje må ligge ved sjøen, skal det leggjast fram alternativ plassering.
- På bebygde bustadtomter innanfor 100-metersbeltet langs sjø kan det førast opp følgjande mindre tiltak: terrasse, veranda, altan, balkong, garasje, uthus, bod og anneks. Tiltaket må ligge minst 30 meter frå sjø og maks 10 meter frå yttervegg på bustad. Terrasse, veranda, altan og balkong kan

samla ikkje ha større areal enn 45 m<sup>2</sup>. Garasje, uthus, bod og anneks kan samla ikkje ha større BRA enn 50 m<sup>2</sup>, eller møne/gesimshøgde over 4 meter målt frå planert terreng.

- g. På bebygde fritidsbustadtomter innanfor 100-metersbeltet langs sjø kan det førast opp følgjande mindre tiltak: terrasse, veranda, altan, balkong, uthus, bod og anneks. Tiltaket må ligge minst 30 meter frå sjø og maks 4 meter frå yttervegg på fritidsbustad. Terrasse, veranda, altan og balkong kan samla ikkje ha større areal enn 15 m<sup>2</sup>. Uthus, bod og anneks kan samla ikkje ha større BRA enn 15 m<sup>2</sup>, eller møne/gesimshøgde over 3 meter målt frå planert terreng.

#### **§ 1.6.4 Byggjegrænse mot offentleg veg**

Bygging innanfor ein mindre avstand enn det som er sett i veglova skal godkjennast av aktuell vegmynde, jf. veglova dersom ikkje annan byggjegrænse er sett i reguleringsplan eller i arealdelen.

#### **§ 1.6.5 Byggjehøgder over havet**

For nye tiltak i tryggleiksklasse F2 og F3 (Teknisk forskrift 17) skal tryggleik mot flaum og stormflo kartleggast av fagkyndige, dersom golvnivå er lågare enn kote 3.

#### **§ 1.6.6 Bygging på myrområder**

Nye tiltak på myrområder bør unngåast, alternativ plassering skal vurderast.

### **§ 1.7 Miljøkvalitet og samfunnstryggleik (PBL § 11-9)**

#### **§ 1.7.1 Flaum- og erosjonsutsette område**

For alle planar og tiltak nærare enn 20 meter frå bekker med mindre nedslagsfelt enn 20 km<sup>2</sup>, og 50 meter frå elvar, skal faren for flaum vurderast iht. krav i gjeldande teknisk forskrift.

#### **§ 1.7.2 Kvikkleire**

For alle planar og tiltak under marin grænse skal faren for kvikkleireskred vurderast iht. krav i TEK med rettleiing, herunder NVE sin rettleiar 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred –vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper». Geoteknisk vurdering skal gjennomførast av kompetent fagmiljø og eventuell områdestabilisering må dokumenterast

#### **§ 1.7.3 Støy**

- a. Innanfor gul omsynssone for støy:  
Før det vert gjeve løyve til oppføring og/eller utviding av bygningar til støyfølsamt bruksføremål skal det dokumenterast tilfredsstillande støy nivå utanfor rom med støyømfintleg bruk og at det kan etablerast uteareal med tilfredsstillande støytilhøve i samsvar med retningsline T-1442 frå Klima- og miljøverndepartementet.
- b. Før godkjenning av tiltak i forbindelse med byggjesøknad og/eller i reguleringsprosess kan kommunen krevje støyvurdering i område med risiko for støyplager.

#### **§ 1.7.4 Landskapstilpassing**

- a. Estetikk, arkitektur og landskapstilpassing skal omtalast som eige tema i alle reguleringsplanar.
- b. Ved utforming av nye bygg skal det leggast vekt på tilpassing til staden/område sin karakter med omsyn til volum, materialval, fargar og bygningstypologi.
- c. Ved søknad om oppføring av bygg, tilbygg og påbygg innanfor område for reisemålsutvikling (bygg og anlegg samt fritids og turistformål) skal det gjerast greie for utforming av bygg, tilpassing til staden, samt nær og fjernverknad.



### § 1.7.5 Klima og energi

- a. Lokalisering og utforming av eit byggjeområde skal ta omsyn til energibruk, og bruk av alternative fornybare energikjelder skal vurderast.
- b. Risiko/sårbarheit knytt til skred, flaum, ekstrem vind, havnivåstigning, stormflo, erosjon (langs vassdrag og kyst), straumforhold, uttrykningstid og sløkkevasskapasitet, skal vurderast ved oppføring av tiltak.

### § 1.7.6 Matjordplan

- a. For alle reguleringsplanar for område med matjord skal det utarbeidast matjordplan.

## § 1.8 Navigasjonsinnstillingar

Det er tillate med nyetablering og vedlikehald av navigasjonsinstallasjonar jf. plan- og bygningslova §1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr.4. Tiltaket skal ikkje plasserast i sårbare område som t.d. nær naturreservat og kulturminne.

## § 1.9 Kulturomsyn

- a. Innanfor arealføremålet bebyggelse og anlegg og landbruks-, natur - og friluftsføremål (§11-7 nr 1 og 5) skal kulturmiljø/kulturlandskap og kulturminne ivaretakast. Det skal takast omsyn til eksisterande bygg og kulturminne, og nye bygg og tiltak må ikkje dominere omgjevnadane kring kulturminna/kulturmiljøet/kulturlandskapet.
- b. Dersom det ved arbeid på land eller i sjø vert oppdaga automatisk freda kulturminne, må arbeidet stoppast og fylkeskommunen si kulturavdeling kontaktast, jamfør kml. § 8.
- c. Alle planlagde tiltak som skal utførast i sjø skal leggast fram for Bergen Sjøfartsmuseum for uttale via fylkeskommunen.

## 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr. 1)

### § 2.1 Bebyggelse og anlegg

- a. I BA1 er tillaten grad av utnytting sett til %-BYA = 40 %.
- b. I område BA20 kan det byggast bustadar og fritidsbustadar.

### § 2.2 Bustader

- a. I område sett av til bustad kan det førast opp einebustader og fleirmannsbustader
- b. Maks tomtestorleik for frådelling av nye bustadtomter er 1,5 daa.
- c. Tillaten grad av utnytting er sett til BRA = 400 m<sup>2</sup>.
- d. Maks møne- og gesimshøgde er sett til 9 meter, målt frå ferdig planert terreng.
- e. Maksimal størrelse per garasje er sett til 70 m<sup>2</sup> BYA/BRA. Maks møne- og gesimshøgde er sett til 6 meter. Garasjen skal oppførast i tilknytning til bustadhus.

### § 2.3 Fritidsbusetnad

- a. På tomt for fritidsbustad kan det etablerast ei fritidseining.
- b. Maks tomtestorleik for frådelling av nye fritidsbustader er 500 m<sup>2</sup>.
- c. Tillaten grad av utnytting per tomt er sett til BRA = 160 m<sup>2</sup>. Parkering skal inngå i berekning av bruksareal.
- d. Avstanden mellom hovudbygget og eventuelt anneks skal ikkje overstige 4 meter.
- e. Gesims- og mønehøgde for hovudbygg skal ikkje overstige 6 meter.
- f. Mønehøgda for tilhøyrande uisolert utebod skal ikkje overstige 3 meter, målt frå ferdig planert terreng.

### § 2.4 Offentleg eller privat tenesteyting

- a. Føremålet omfattar undervisning, barnehage, forsamlingshus/lokale, sjukeheim, institusjon, administrasjon, konsulentverksemd, kyrkje ol.
- b. BOP1-4, 21-22 og 60-63 er offentlege.

### § 2.5 Fritids- og turistformål

- a. Føremålet gjeld turistverksemd, utleiehytter og andre fritidsbustader som vert driven kommersielt.
- b. Område avsett til framtidig føremål skal inngå i detaljreguleringsplan før tiltak kan setjast i verk.
- c. For området FT61 gjeld følgjande:
  - Området skal kun nyttast til oppstillingsplass for camping, bubilar og telt.
  - Arealet skal tilbakeførast til jordbruksareal dersom arealet ikkje lenger vert nytta til campingplassføremål.

## § 2.6 Råstoffutvinning

- a. Drift i eksisterande grus-/sandtak, innanfor arealformåla i plankartet, kan vidareførast utan utarbeiding av reguleringsplan.
- b. Drift skal skje i medhald av føresegner i minerallova med gjeldande forskrifter, samt i vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning er myndigheit etter lova.
- c. I område for råstoffutvinning kan arbeid og tiltak over 10 000 m<sup>3</sup> ikkje skje før det føreligg godkjent driftskonsesjon med tilhøyrande driftsplan frå Direktoratet for mineralforvaltning. For alle uttak av naturstein er det krav om driftskonsesjon uansett størrelse.
- d. Det er krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan ved nye, eller utviding av eksisterande uttak på område som er større enn 5 daa, inkludert veg.
- e. Der område for råstoffutvinning ligg ved vassdrag, skal det i reguleringsplanen setjast av areal til bevaring av randvegetasjon.
- f. Innanfor område RU22 kan det førast opp lager på inntil 150 m<sup>2</sup> BRA utan at kravet om plan slår inn. Ved oppføring av andre typar bygg må det utarbeidast reguleringsplan. Maks gesims/mønehøgde er sett til 12 meter.

## § 2.7 Næringsbebyggelse

- a. Føremålet gjeld næringsbygg med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal.
- b. Trafikktryggleiken på fv. 393 skal utgreiast i detaljreguleringsplan for områda N41-42.
- c. Utbetring av Fv 5671 (tidlegare 393), Vassdalsvegen frå krysset med Fv 57 til næringsareal N42 skal gjennomførast før utvida næringsareal N42 vert teke i bruk.
- d. For områda N2, N40-41 og N43 er det følgjande krav:
  - i. Maks %-BYA er sett til 50 %.
  - ii. Maks møne- og gesimshøgde er sett til 12 meter.

## § 2.8 Idrettsanlegg

- a. Formåla BIA1, 20 og 21 femnar om eksisterande skytebaner med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Maks møne- og gesimshøgde er sett til 7 meter.
- b. Formålet BIA2 femnar om idrettsbana ved gamleskolen i Hellevik. I området kan det etablerast idrettsstadion og nærmiljøanlegg.

## § 2.9 Andre typar bygningar og anlegg

### § 2.9.1 Naust

- a. Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje omdisponerast/innreiast eller nyttast som fritidshus/utleige eller bustad.
- b. Naust kan oppførast i inntil 1 etasje med maks BRA=40 m<sup>2</sup> og maks mønehøgde 5,0 meter frå lågaste golvnivå eller frå normalt høgvatn. Krav for maks storleik gjeld i alle tilfelle i kommunen.
- c. Takutstikk skal ikkje overstige 0,5 meter.
- d. Altan, balkong, terrasse, utkraging eller andre privatiserande bygningsdelar er ikkje tillatt. Dagslysflata på vindaugsareal skal ikkje overstige 6 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
- e. Framfor nausta kan det etablerast båtopptrekk (skinnegang), stø og vorr til ombord- og ilandstigning.

- f. I byggjeområde skal naust, kaier og småbåtanlegg planleggast som fellesområde, slik at minst mogleg av strandarealet vert bandlagt og privatisert.

Stad	Namn	Eksisterande	Maks tal nye naust
Lammetusundet	AB1	0	8
Korssund	AB2	1	1
Folkestad	AB3	0	1
Folkestad	AB4	1	1
Grytøyra	AB5	3	1
Hellevik	AB6	4	2
Kyseneset	AB7	1	2
Straumsnes	AB20	2	3
Flekke	AB21	0	2
Hernes	AB22	2	2
Flekke	AB23	3	3
Gunnhildeneset	AB24	2	3

## § 2.10 Kombinert byggje- og anleggsformål

- For BKB1 gjeld føremålet forretning, kontor og bustad. For BKB1 er %-BYA sett til 40 %.
- For BKB2 gjeld føremålet bustad, forretning og overnatting. Maks BRA for BKB2 er sett til 600 m<sup>2</sup>. Maks møne- og gesimshøgde er sett til 8 meter.
- For BKB3 gjeld føremålet kontor og næring. For BKB3 er %-BYA sett til 40 %.
- For BKB20 gjeld føremålet bustad, forretning og kontor.
- For BKB21 gjeld føremålet forretning, næring og bustad. På BKB21 er det ikkje tillate med bustadar på gateplan, maks møne- og gesimshøgs på kote 13 og maks BYA er 40%.
- For BKB22 gjeld følgjande krav:
  - Det kan etablerast Lager, idrettshall og bustad.
  - I reguleringsplanen skal tilkomstveg frå den kommunale vegen og inn til området vurderast og innarbeidast.

## 3 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFATRUKTUR (PBL § 11-7, nr. 2)

### § 3.1 Hamn

- SHA1 er område for Fure ferjekai. Det er tillate å setje opp bygg, anlegg og installasjonar som er naudsynte for drifta.

## 4 GRØNTSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr. 3)

### § 4.1 Friområde

- På GF20 og GF21 er det tillate å opparbeide ein inntil 1,5 meter brei tursti der det frå før er dyrka mark eller beite. Der turstien går over eksisterande traktorveg kan traseen vere inntil breidda på traktorvegen.
- På GF21 er det tillate å setje opp ein gapahuk med maks mønehøgde 3 meter, og maks BYA på 30m<sup>2</sup>. Det er også tillate å legge platting på inntil 20 m<sup>2</sup>. Innanfor området langs vegen kan ein opparbeide ein parkeringsplass på inntil 15 parkeringsplassar.
- Turstiar skal vere godt tilpassa terrenget.

## 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 11-7, nr. 5)

### § 5.1 LNF- område

- a. Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar, jfr. pbl. §11-7 nr. 5 a.
- b. Nye bustader (kårbustad) og nye landbruksbygningar skal plasserast i tilknytning til eksisterande tun. Naudsynte bygningar og anlegg knytt til landbruksverksemd kan oppførast i 100-metersbeltet dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterande tunskipnad, jf. § 11-11 nr. 4 i plan- og bygningslova. Oppføringa skal primært skje i retning vekk frå sjøen.
- c. For tiltak innan 100- metersbeltet skal bygningen primært leggjast på den sida av eksisterande bygning som vender vekk frå sjøen. Eventuell ny bygning som ikkje må liggje ved sjøen, skal det leggjast fram alternativ plassering. Det skal ikkje førast opp bygningar eller anna stengsel som hindrar allmenta sin ferdsel i strandsona.
- d. På bebygde bustadtomter innanfor LNF-område kan det førast opp følgjande mindre tiltak: terrasse, veranda, altan, balkong, garasje, uthus, bod og anneks. Tiltaket må ligge maks 25 meter frå yttervegg på bustad. Terrasse, veranda, altan og balkong kan samla ikkje ha større areal enn 45 m<sup>2</sup>. Garasje, uthus, bod og anneks kan samla ikkje ha større BRA enn 50 m<sup>2</sup>, eller møne/gesimshøgde over 4 meter målt frå planert terreng. På bebygde bustadtomter i 100- metersbeltet til sjø gjeld føringane gitt i §1.6.3.
- e. På bebygde fritidsbustadtomter innanfor LNF-område kan det førast opp følgjande mindre tiltak: terrasse, veranda, altan, balkong, uthus, bod og anneks. Tiltaket må ligge maks 4 meter frå yttervegg på fritidsbustad. Terrasse, veranda, altan og balkong kan samla ikkje ha større areal enn 20 m<sup>2</sup>. Uthus, bod og anneks kan samla ikkje ha større BRA enn 50 m<sup>2</sup>, eller møne/gesimshøgde over 4 meter målt frå planert terreng. På bebygde fritidsbustadtomter i 100- metersbeltet til sjø gjeld føringane gitt i §1.6.3.

### § 5.2 Spreidd utbygging

- a. Innanfor områda for spreidd utbygging kan det gjevast løyve til spreidd bustad- og fritidsbebyggelse og næring utan reguleringsplan. Det er ein føresetnad at følgjande vilkår er oppfylte:
  1. Framtidige bygningar og utbygging av noverande bygning i spreidd-område skal ikkje vere i konflikt med naturmangfald, kulturminne, friluftsliv, dyrka mark og landskapselement som vatn, elvar og høgdedrag.
  2. Alle tiltak innanfor område for spreidd utbygging, i areal som ikkje er heilt utbygd, skal sendast til Vestland fylkeskommune for vurdering av kulturminneverdiar, jf. kulturminnelova §§ 3, 8 og 9.
  3. Tilkomstvegar skal så langt råd er leggst til eksisterande vegar. Sjå elles §§ 1.4.2 og 1.4.3
  4. Ved frådelling innanfor mogleg risikoutsett areal, må ein dokumentere akseptabel tryggleik gjennom fagkundige undersøkingar og ev. kome med avbøtande tiltak.
  5. Eventuell undersøkingsplikt i forhold til automatisk freda kulturminne må også oppfyllest i løpet av søknadsprosessen.
  6. Ved søknad om løyve til tiltak etter pbl §§ 20-1 og 20-2 skal det alltid følgje målsett situasjonsplan (1:250 eller 1:500) som minimum gjer greie for tiltaket sin plassering, planlagt vegsituasjon, eventuelle eksisterande tiltak, høgdekotar. Og det skal følgje med VAO- rammeplan som tek omsyn til vidare utbygging og området samla.
  7. Det skal byggast ein felles samleveg til alle nye tomter i området, eventuelt knyte seg på eksisterande samle/tilkomstvegar.

#### § 5.2.1 Kombinert spreidd bustad- og fritidsbebyggelse

- a. Innanfor området LNFSP20 kan det gjevast løyve til kombinert spreidd bustad- og fritidsbygging, og utviding av noverande bustader og fritidsbustader.

Stad	Namn	Eksisterande bebyggelse	Maks tal nye einingar
Straumsneset	LNFS20	3	2

- b. Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form, farge og materialbruk skal harmonisere med bygg i området.
- c. Ved utbygging av bustader gjeld krav nedfelt i § 2.2.
- d. Ved utbygging av fritidsbustad gjeld krav nedfelt i § 2.3.

### § 5.2.2 Spreidde bustader

- a. Innanfor områda SPB1-5, SPB20-22 og SPB60 kan det gjevast løyve til kombinert spreidd bustadbygging, og utviding av noverande bustader.
- b. Ved utbygging gjeld krav nedfelt i § 2.2.

Stad	Namn	Eksisterande bebyggelse	Maks tal nye einingar
Lammetun	SPB1	2	3
Korssund	SPB2	8	3
Korssund	SPB3	6	4
Hellevik	SPB4	3	3
Hellevik	SPB5	9	2
Flekkje	SPB20	5	6
Hernes	SPB21	2	3
Flekkje	SPB22	2	3
Guddal	SPB60	0	2

- c. Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form, farge og materialbruk skal harmonisere med bygg i området.

### § 5.2.3 Spreidd fritidsbebyggelse

- a. Innanfor områda SPFR1-7, 20, 40-42 og 60-61 kan det gjevast løyve til spreidd fritidsbygg, og utviding av noverande.
- b. Ved utbygging gjeld krav nedfelt i § 2.3.

Stad	Namn	Eksisterande bebyggelse	Maks tal nye einingar
Kysneset	SPFR1	0	3
Kysneset	SPFR2	4	5
Kysneset	SPFR3	5	3
Kysneset	SPFR4	2	6
Kysneset	SPFR5	3	1
Eina i ytre	SPFR6	1	3
Grytøyra	SPFR7	1	1
Kaldeklova	SPFR20	1	1
Norrdalen	SPFR40	2	2
Slettelandstølen	SPFR41	7	4
Steiestølen	SPFR42	8	3
Yndestad	SPFR60	0	5
Guddal	SPFR61	2	4

- c. Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form, farge og materialbruk skal harmonisere med bygg i området.
- d. Før utbygging av SPFR61 skal skogen vert hausta på eit mest mogleg optimalt hogsttidspunkt. Fritidsbustadane i dette området skal ikkje ha vegtilkomst.

#### § 5.2.4 Spreidd næringsbebyggelse

- g. Innanfor LNF- område for spreidd næringsbebyggelse kan det gjevast løyve til oppføring og standardheving av bygningar/anlegg for næringsverksemd.
- h. Næringar som kan godkjennast vil vera turistanlegg med servering, overnatting og tilhøyrande aktiviteter på land og sjø, kontorføremål, kafedrift, aktivitetshus, forsamlingslokale, bevertning og utleige, lokalmatproduksjon, lager og verkstad.
- i. Verksemdar som kan påføre nabolaget støy, støv eller anna forureining kan ikkje godkjennast.
- j. Maks BRA for SPN1 er sett til 200 m<sup>2</sup>. Maks møne- og gesimshøgde er sett til 8 meter.

## 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 11-7 nr. 6)

### § 6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Området kan nyttast til ferdsel, fiske, drikkevatt, natur- og friluftslivsføremål.

### § 6.2 Ferdsl

I ferdselsområde går ferdsel framfor anna bruk av området. Det kan ikkje tillast tiltak som er til hinder eller til ulempe for ferdsel innafor området. Fiske kan gå føre seg så lenge det ikkje er til hinder eller risiko for sjøtrafikk.

### § 6.3 Farlei

- a. Føremålet omfattar hovud- og bilei og ankringsområde. Tiltak og aktivitet i områda som kan vere til hinder for ferdsel er ikkje tillatt. I samband med planlegging av tiltak som kan røre ved statlege interesser i farleia, skal dette avklarast med Kystverket.
- b. Tiltak som kan vere til ulempe for sjøtrafikk i hovud- og bileiene er ikkje tillate, under dette akvakultur og flytebrygger. Farleiene kan nyttast til annan ferdsle, fiske og friluftsliv når det ikkje er til vesentleg ulempe for sjøtrafikken. Føremålet farlei er ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum og telenett samt røyrlidningar for olje og gass. I område der arealføremåla "farlei" og "fiske" overlappar, har "farlei" prioritet framfor fiske og det skal ikkje tillast tiltak eller aktivitetar som kan vere til ulempe for føremålet "farlei". Fiske kan gå føre seg så lenge det ikkje er til hinder eller risiko for sjøtrafikk.

### § 6.4 Småbåthamn

- a. Etablering av nye fellesbrygger og utviding av lovleg oppførte fellesbrygger i område avsett til småbåthamn kan det gjevast løyve til tiltak utan krav om reguleringsplan når følgjande krav er oppfylt:
  - Bryggeanlegget inneheld maks 12 båt plassar for båtar med breidde 3 meter
  - Endringa betrar situasjonen for allmenta, som samling av fleire enkeltbrygger til fellesanlegg.
  - Bryggeanlegget berører ingen omsynssoner for naturverdiar.

- Material- og fargeval er dempa som hindrer unødig eksponering.
  - Det skal ikkje etablerast gjerde/rekkverk, flaggstenger eller privatiserande skilt, sittegruppe eller andre privatiserande element.
  - I bryggeanlegg med 10 eller fleire båtplassar skal det settast av merka gjesteplassar til bruk for allmenta.
- b. Det er krav til detaljreguleringsplan dersom det er planlagt molo, med eventuelt tilhøyrande mudring, utgraving av botn og servicebygg.
  - c. Areal avsett til småbåthamn skal inkludere nødvendig manøvreringsareal. Båtar som ligg til flytebrygga i småbåthamna skal liggje innanfor avsett føremål.
  - d. Innanfor SH1 på landområde kan det oppførast 1 servicebygg inntil 100 m<sup>2</sup> BRA. Maks møne- og gesimshøgde er sett til 5 meter. Det er innanfor SH1 tillate med opplag av båtar på land.
  - e. Det skal ikkje opparbeidast anna enn gangtilkomst til SH7.
  - f. Innanfor SH22 er det tillate å opparbeide parkeringsplass i tilknytning til småbåthamna, samt opplag av båtar på land.

## § 6.5 Fiske

Føremålet omfattar låssettingsplassar og større områder for fiske med aktive redskaper som ikkje inngår i farleiareal.

- a. I føremålet går fiske framfor anna bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til hinder for fiske innanfor området.
- b. Det kan gjevast løyve til tiltak i sjø som mindre kaiar og flytebrygger, dersom dei ikkje er til hinder for bruk av området som låssettingsplass. Fiskarar skal ha rett til å fortøye merdar i brygga dersom det er behov for det, jamfør havressurslova § 27 Lås- og stengsetjing. Låssettingsanlegget skal ikkje leggest slik at det sperrar for tilflot til brygga.
- c. Ved søknad om regulering av sjøområde og før det vert gjeve løyve til tiltak skal Fiskeridirektoratet region Vest få høve til å uttale seg.

## § 6.6 Akvakultur

- a. Området VA10-15 er framtidig og eksisterande oppdrett på land med tilhøyrande anlegg i sjø. For dette området er det krav om detaljreguleringsplan, og området skal sjåast i samanheng med allereie godkjent reguleringsplan i nord.
- b. VA1, 3, 5, 7, 20, 40, 41 og 42 er eksisterande godkjente lokalitetar for oppdrettsanlegg i sjø. Desse anlegga utanom VA40, 41 og 42 har fått eit kringliggande område som er regulert til framtidig akvakultur, områda er potensielle utvidingar av eksisterande anlegg. Utvidinga har eitt nummer meir enn det tilhøyrande eksisterande.
- c. VA9 er framtidig lokalitet for oppdrettsanlegg i sjø. Innanfor VA9 kan det produserast makroalgar til konsum.
- d. Tiltak som kan hindre eller forstyrre akvakulturverksemd skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda.

## § 6.7 Kombinerte føremål i sjø og vassdrag

### § 6.7.1 Kombinerte føremål i sjø og vassdrag (FF)

- a. Områda FF er sett av til ferdsel og fiske.
- b. I områda kan det tillatast med utlegging av fortøyningar til havbruksnæring.



- c. Forankringstau skal lokalisert minimum 25 meter under sjøoverflata.
- d. Tiltak i strandsona på sjø og land skal ikkje hindre allment tilgjenge og utøving av friluftsliv fram til og langs sjøen. Det er tillate med etablering og vedlikehald av navigasjonsinnretningar.

## **7 OMSYNSSONER (PBL § 11-8)**

### **§ 7.1 Sikrings- støy og faresoner (pbl § 11-8, bokstav a)**

#### **§ 7.1.1 Sikringszone (H110) nedslagsfelt drikkevann**

- a. Innanfor omsynssona vert ikkje tiltak som kan verke negativt inn på vasskvaliteten eller føre til forureining av vassforsyningsystemet tillate (jf. drikkevassforskrifta).
- b. Innanfor område kan det ikkje oppførast anlegg eller igangsetjast produksjonsverksemd som kan gje fare for akutt ureining.
- c. Innanfor områder er det krav om strengaste tiltaksklasse når det vert etablert separate avløpsanlegg.

#### **§ 7.1.2 Støysoner (H200) vindparken Lutelandet og langs fylkesveg**

- a. Raud sone (H210): Området er mest støyutsett og er ikkje eigna til støyfølsame bruksføremål, jf. Miljøverndepartementet si retningsline T-1442. Etablering av ny støyfølsam bebyggelse skal unngåast.
- b. Gul sone (H220): Området er støyutsett og støyfølsam bebyggelse iht. T-1442 bør unngåast. Støyfølsam bebyggelse kan det gjevast løyve til dersom ei nærare støyvurdering viser at avbøtande tiltak medfører at støybelastninga kjem under anbefalte grenseverdier i T-1442.

#### **§ 7.1.3 Faresone ras- og skred (H310)**

- a. Innanfor omsynssone faresone - ras og skred, må det gjennomførast særskilde skredvurderingar av fagkyndige før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak eller vedteke reguleringsplan. Krava til tryggleik i kap. 7 i TEK skal ivaretakast.

#### **§ 7.1.4 Flaumfare (H320)**

- a. Innanfor omsynssone faresone, flaum [H320], er det gjennomført flaumvurdering, og faresone er definert.
- b. Ved gjennomføring av tiltak skal tiltak plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke.

#### **§ 7.1.5 Faresone for skytebane (H360)**

Innanfor omsynssone faresone – skytebane kan det ikkje gjennomførast tiltak som ikkje er naudsynt for drifta og aktiviteten på skytebana.

- H360\_1: Stroka
- H360\_2: Tyssedalen
- H360\_3: Stavsdalen

#### **§ 7.1.6 Høgspenningsanlegg (H370)**

- a. Faresone – høgspenningsanlegg er energianlegg som det er gjeve område- eller anleggskonsesjon til etter energilova.
- b. Ved ny eller endring av eksisterande bebyggelse innanfor omsynssonane skal det gjerast ei berekning av styrken på elektromagnetisk felt.

- c. Nye bustader, skuler, barnehager og leikeplassar skal ikkje overskride gjennomsnittsgrensa på 400 nT i løpet av eit år. I tilfelle skal det utgreiast og gjennomførast tiltak for å redusere nivået.
- d. Det må ikkje gjerast endringar av terrenget innanfor omsynssonane utan at dette er skriftleg godkjent av netteigar.
- e. Alle tiltak skal planleggast slik at menneske eksponerast for så låge elektromagnetiske felt som praktisk mogleg
- f. Det er generelt byggjeforbod innanfor 5 meter frå nettstasjon og 6 meter frå kraftlinjer

## **§ 7.2 Sone med særleg omsyn til friluftsliv og bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse (pbl § 11-8, bokstav c)**

### **§ 7.2.1 Omsyn friluftsliv (H530)**

Innenfor områda må det ikkje setjast i gang tiltak som kan svekke eksisterande og framtidig tilrettelegging og bruk av områda til friluftsliv og rekreasjon. Omsynet skal likevel ikkje vere til hinder for drift og forvaltning av LNF-områder.

### **§ 7.2.2 Bevaring naturmiljø (H560)**

- a. Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi for naturmiljø og biologisk mangfald, inklusive ålegrasenger og gyteområde for fisk. I desse områda skal langsiktig vern av det biologiske mangfaldet prioriterast og vektleggast ved handsaming av søknad om tiltak i områda.
- b. Innanfor sonene skal det som hovudregel ikkje gjerast inngrep. Dersom inngrep likevel vert vurdert, skal konsekvensane av tiltaket og framlegg til eventuelt avbøtande tiltak gjerast greie for.

### **§ 7.2.3 Bevaring kulturmiljø (H570)**

Områda omfattar område med særskild verdi eller kvalitet som kulturminne, kulturmiljø eller kulturlandskap, I desse område skal det langsiktige vernet og opplevingsverdien av lokal historie, kulturminne, og kulturlandskap ivaretakast. Eventuelle tiltak innafor omsynssona skal underordne seg eksisterande strukturar og lokalisert og utformast slik at dei kjem i minst mogleg konflikt med eksisterande kulturmiljø, kulturminne og landskap. Ved behandling av byggesøknader og søknader om tiltak i landbruket skal regional kulturminneforvaltning verte gjeve anledning til å uttale seg før vedtak.

## **§ 7.3 Omsynssone H590, omsyn til mineralressursar**

Omsynssone H590 omfattar område med drivverdige råstoffressursar. Sjå 6.3 for retningsline.

## **§ 7.4 Bandleggingssone (pbl § 11-8, bokstav d)**

### **§ 7.4.1 Bandlegging etter naturmangfaldlova (H720)**

Innanfor omsynssone bandlegging etter lov om naturvern, kan det ikkje gjennomførast tiltak som strir mot føresegnene i verneforskriftene for områda:

- Myrbærskjæra naturreservat
- Lona naturreservat
- Holmelidholmen naturreservat
- Sørebømyrane naturreservat
- Ospehaugen naturreservat

#### § 7.4.2 Bandlegging etter kulturminnelova (H730)

- a. Omsynssona omfattar automatisk freda kulturminne. Areala er freda i medhald av lov om kulturminne, og det er ikkje tillate med tiltak eller inngrep som er eigna til å øydeleggje, skade, dekke til eller på annan måte utilbørlig skjemme kulturminnet, mellombels, eller permanent. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Vestland fylkeskommune.
- b. Omsynssonene omfattar område som er verna etter kulturminnelova. Alle tiltak utover ordinært vedlikehald på dei freda bygningane og det freda området må handsamast som ei dispensasjonssak jf. Lov om kulturminne § 15, pkt. a før dei kan gjennomførast. Søknad om dispensasjon skal handsamast av Sogn og Fjordane fylkeskommune som har dispensasjonsmynde.
- c. Dei mellomalderske kyrkjestadane (Guddal og Åsnes) er automatisk freda kulturminne. Innanfor desse mellomalderkyrkjegardane er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

#### § 7.4.3 Bandlegging etter andre lover (H740)

##### Verna vassdrag

Omsynssona H740\_1 omfattar området for Flekke- og Guddalsvassdraget som er verna gjennom differensiert forvaltningsplan for Flekke- og Guddalsvassdraget.

##### Luftline

- a. Omsynssona H740\_2 omfattar kraftlinetrase frå Hålandsfossen til Lutelandet, og som er underlagt konsesjon etter energilova.
- b. Innanfor omsynssona er det byggjeforbod, og alle tiltak i terreng skal avklarast med leidningseigar.

#### Reguleringsmagasin

Strandavatnet er sett av som omsynssone som er bandlagt etter vassdragslovverket (utan tidsavgrensing), med føremål reguleringsmagasin.

### § 7.5 Føresegnområde

Føresegnområda #1-19 angir kva område det er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 1.3

## 8 RETNINGSLINER

### 8.1 Dispensasjon

#### 8.1.1 LNF- område

Søknadar om dispensasjon for små areal og enkelttomter i LNFR-områder, utanfor avsatte områder for spreidd bustadbygging, vert handsama etter gitte retningslinjer:

- a. Nye tomter/bustader skal fortrinnsvis ligge inntil eksisterande bebygde bustadeigedomar og i rimeleg avstand til veg. I tillegg skal dei ikkje:
  - Auke privatiseringa i strandsona eller bygge ned den funksjonelle samanhengen mellom sjø og land.
  - lokaliserast i nedslagsfelt for drikkevatt.
  - berøre eller skjemme automatisk freda kulturminne eller føre til negative konsekvensar for nyare tids kulturminne og kulturmiljø.
  - berøre viktige områder for naturmangfald eller naturvernområde.
  - lokaliserast på jordbruks- eller skogbruksareal som er av driftsmessig interesse for moderne landbruk, samt dyrka mark.
  - føre til vesentlege ulemper for naboar eller eksisterande bruk av området som støy, ureining og driftsmessige ulemper for jord- og skogbruk.
  - stenge naturlege stiar eller gjennomgangsvegar utan at det føreligg fullgod erstatning
- b. Løyve til avkøyrse frå offentleg veg skal vere gitt av tilhøyrande mynde før dispensasjonsløyve vert gitt. Eksisterande tilkomst skal fortrinnsvis nyttast. I dei tilfelle der tomte vert lokalisert i landbruksområde, bør det gjerast ei grundig vurdering av tiltaket og tiltaket sine konsekvensar.
- c. Utviding av eksisterande bygningar innanfor 100 metersbeltet skal fortrinnsvis skje i retning bort frå sjøen. Utbygging av vegar, annan infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulempe for allmenn bruk, natur- og kulturverdiar blir minst mogleg.
- d. For søknadspåttige tiltak som ligg i område med potensiell naturrisiko, medrekna fare for flaum, steinsprang, snøskred og jordskred skal det gjennomførast kartlegging av reell fare av fagkunnige. Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før det kan gjevast igangsetjingsløyve.
- e. For planar og tiltak lågare enn kote 3 (NN2000) skal tiltak for å redusere eventuelle skadeverknader av høg vassstand dokumenterast av fagkyndige.
- f. For LNF- område kan det gjerast unntak frå det generelle byggjeforbodet der det allereie er bebyggelse eller veg nærare sjø og vassdrag. For desse områda kan det etablerast ny bebyggelse bak eksisterande bebyggelse eller veg, dersom det ikkje er forhold som talar mot å innvilge dispensasjon. Ny bebyggelse/anlegg må ikkje leggje beslag på eller stenge eksisterande passasje ned til og langs vasskanten, med mindre det kan etablerast ny og betre passasje.
- g. Regional kulturminnemynde må ha søknad om dispensasjon til uttale før søknaden blir endeleg handsama i kommunen. Ved oversendinga bør det vere ei orientering om korleis kommunen stiller seg til søknaden.
- h. På eigedom med bustadhus kan det i LNF-område etter enkeltvis byggjesøknad gjevast løyve til mindre tiltak (jf. PBL § 20-4, bokstav a) i tilknytning til eksisterande bustad. Område lenger vekk enn 25 meter frå bustaden er ikkje å rekne som tilknytning til bustaden.
- i. På eigedom med fritidsbygning kan det i LNF-område etter enkeltvis byggjesøknad gjevast løyve til mindre tiltak (jf. PBL § 20-4, bokstav a) i tilknytning til eksisterande fritidsbustad. Område lenger vekk enn 10 meter frå hovudbygget er ikkje å rekne som tilknytning til fritidsbustaden. Terrasse, balkong, veranda og altan kan samla ikkje ha større areal enn 45 m<sup>2</sup>.

### 8.1.2 Vilkår for dispensasjon til bygging av bustadhus nr. 3 på gardsbruk, jf. § 19-2.

- a. Det kan gjevast løyve til dispensasjon til bygging av bustadhus nr. 3 på garden, dersom fylgjande vilkår er oppfylt:
  - Bustadhus nr. 2 er ikkje tilfredsstillande for dagens krav til bustandard og let seg ikkje erstatte av eit nytt bustadhus på same tomte. Det kan vera ulike årsaker til dette, t.d. at eldste generasjon på bruket bur der og har burett, bygningen har historisk verdi eller at bygningen vert nytta permanent til næringsverksemd (ikkje bustad for utleige).
  - Eigedommen skal vera i drift som sjølvstendig driftseining, søke produksjonstilskot og det er grunn til å tru at eigedommen i framtida vil halde fram som eigen driftseining og oppfylle vilkåra for produksjonstilskot i jordbruket. Dette omfattar også samdrift.
  - Generasjonsskifte er på gang eller nært føreståande.
  - Punkt lista opp under § 6.1.1 a.

### 8.1.3 Flytebrygge

- a. Flytebrygger skal som hovudregel etablerast som fellesanlegg.
- b. Det kan gjevast dispensasjon dersom:
  - Det er i i nær tilknytning til eksisterande naustmiljø.
  - Maks avstand på 20 meter frå eksisterande naust.
  - Storleik på flytebrygger: Maks 6x3 m
  - Det ikkje gjerast terrenginngrep anna enn feste til landgang.
  - Flytebrygga ikkje kjem i konflikt med allmenne interesser (naturmangfald, kulturminne, friluftsliv, landskap)
  - Flytebrygga plasserast utanfor aktsemdssone for naturfare (ras og skred)

### 8.1.4 Brygge

- e. Brygger skal som hovudregel etablerast som fellesanlegg.
- f. Det kan gjevast dispensasjon dersom:
  - Det er i tilknytning til eksisterande naustmiljø.
  - Ikkje større enn 3x6 m
  - Skal ikkje omfatte gjerde eller andre bygningsdelar som kan hindre fri ferdsel eller privatisere strandsona.
  - Brygga ikkje kjem i konflikt med allmenne interesser (naturmangfald, kulturminne, friluftsliv, landskap)
  - Brygga plasserast utanfor aktsemdssone for naturfare (ras og skred)

### 8.1.5 Naust

Det kan gjevast dispensasjon dersom

- Det er i tilknytning til eksisterande naustmiljø.
- Det er på ei eksisterande/gamal nausttuft.
- Føringer under punkt 2.9.1 er ivaretekne.

## 8.2 Omsynssone H590, omsyn til mineralressursar

I desse områda skal det ikkje gjevast løyve til tiltak som vanskeliggjer framtidig råstoffutvinning.