



LINDÅS KOMMUNE

# Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011–2023

## *Føresegner og retningslinjer*

02.09.2015



## VERKNADER AV PLANEN

Kommunedelplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (pbl)§11-1, 3.ledd og § 11-5.

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

Den formelle delen av planen er:

- Plankart i målestokk 1:13 500, datert 07.05.2015.
- Føresegner og retningslinjer, datert 07.05.2015.

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremålet. Føresegnene er rettsleg bindande og dei er sett i ramme.

Retningslinjene til kvart føremål følgjer fortløpande etter føresegnene. Dei gjev ikkje direkte heimel for vedtak, men er likevel viktige ved at dei presiserer kommunestyret sin politikk og ynskjemål for utviklinga i planperioden. Innhaldet skal leggest til grunn for arealplanlegging og byggesakshandsaming.

Ny plan går ved eventuell motstrid framfor eldre plan for same areal, med mindre anna er fastsett i den nye planen, jamfør plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd. Dette vil sei at arealdelen av kommuneplanen ved motstrid gjeld framfor tidlegare vedtekne planar, så lenge det ikkje går eksplisitt fram av desse føresegnene at den eldre planen framleis skal gjelde.

## ORDFORKLARINGAR

**Arealdelen av kommuneplanen** skal fastsetje hovudtrekka for korleis areala skal brukast og vernast, og kva viktige omsyn som må vurderast ved disponering av areala og korleis areala samla sett skal disponerast for å nå måla for samfunnsutviklinga. I tillegg til å ha ein arealplan for heile kommunen, kan kommunen utarbeide kommunedelplanar for delar av kommunen. Desse har juridisk same status som arealdelen av kommuneplanen, men gjeld for eit meir avgrensa område.

Ein arealdel omfattar arealkart, føresegner og ei planskildring med konsekvensutgreiing, jamfør § 4–2 andre ledd. Jamfør § 1–5, som viser til at ein vedtatt plan skal leggest til grunn for vidare planlegging og forvaltning mv., og til § 11–6 om at arealdelen av kommuneplanen er bindande for framtidig arealbruk.

**Konsekvensutgreiing** skal gje ei særskild vurdering og skildring av verknadene planen har for miljø og samfunn.

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

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

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

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

**Den funksjonelle strandsona** er landområde som står i direkte samspel med sjøen når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er kommunen si vurdering av kva som er den mest verdifulle strandsona og grenselina er nytta som avgrensing for framtidige byggeområde og spreidd utbygging i LNF-område.

**Einebustad, tomannsbustad** og andre bustadtypar vert definert som i rettleiaren "grad av utnytting" frå Miljøverndepartementet (T-1459).

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

**Naust** er eit uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og anna. Naust skal ikkje vere innreia eller brukt til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

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

**MUA** er minste uteopphaldsareal. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den einskilde bueining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike- og friområde. Det vert vist til rettleiaren "grad av utnytting" frå Miljøverndepartementet (T-1459).

**BYA** er det same som bygd areal, og er det arealet som bygningen opptar av terrenget. I bygd areal medrekna også overbygd areal, utkraga bygningsdelar samt konstruksjonar og bygningsdelar som stikk meir enn 1 m ut forbi veggiv. BYA som definert i rettleiaren "grad av utnytting" frå Miljøverndepartementet (T-1459) vert lagt til grunn.

**BRA** er det same som bruksareal, og gir oversikt over det samla arealet for alle plan i ein bygning. Bruksareal for ein tomt inkluderer også ope, overbygd areal og parkering. Det vert vist til rettleiaren "grad av utnytting" frå Miljøverndepartementet (T-1459).

**Leikeareal** er areal som er sett av til leik og skal opparbeidast til leik for dei minste borna, til dømes med fallunderlag og leikeapparat.

**Områdeleikeplass** er leikeareal for eit større område som skal tilretteleggast for bruk av born i alle aldrar. Skal opparbeidast med til dømes ballbane, sykkelbane eller liknande.

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

**Næringsområde** er område som skal nyttast til føremål som industri, handverk- og lagerverksemd, kontor og hotell. Næringsverksemd som er nemnd som eige føremål i lova kjem ikkje under næringsområde (t.d. kjøpesenter, forretning, tenesteyting).

**Fritids- og turistføremål** er bygningar og anlegg nytta til kommersiell turistverksemd, og omfattar blant anna utleigehytter, fornøysesepark, campingplass og leirplass.

**Vassdrag** er vatn, elvar og bekkar som har årsikker vassføring. Årsikker vassføring vil sei at vassdraget ved middeltemperatur over frysepunktet ikkje tørkar ut av naturlege årsaker oftare enn kvart tiande år i gjennomsnitt.

**Dyrka jord** er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og gjødsla beite (jf. rundskriv M-412003 frå LMD). Ved vurdering av om eit areal er dyrka eller dyrkbart, bør ein legge definisjonane som vert brukt i samband med økonomisk kartverk til grunn:

*Fulldyrka jord:* Areal som er dyrka til vanleg pløyedjupn, og som kan nyttast til årsvekstar eller til eng som kan fornyast ved pløying.

*Overflatedyrka jord:* Areal som er rydda og jamna i overflata, slik at maskinell hausting er mogleg.

*Gjødsla beite:* Areal som årleg vert gjødsla og brukt som beite, men som ikkje kan haustast maskinelt.

*Dyrkbar jord:* Jord som kan fulldyrkast til lettbrukt eller mindre lettbrukt jord. For at areal skal kunna klassifiserast som dyrkbar jord må det kunna gje rimeleg og sikker grasavling.

## **Anna lovverk som vedkjem planlegginga**

### **Kulturminnelova**

Undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova skal oppfyllest i alle byggeområde, også i sjøen. Ved søknad om småbåthamner skal saka sendast til kulturminnemynde for vurdering. Dette gjeld både marine kulturminne og sjøbruksmiljø.

### **Hamne- og farvasslova**

Tiltak som bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påverke tryggleiken eller framkomstillhøva i sjøområda krev løyve frå kommunen, jf. havnl. § 27, første ledd.

### **Jordlova**

Frådeling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova § 12, også i LNF-område der spreidde bustader, næringsbygningar, fritidsbustader og naust er tillate. Dersom bygningar, under dette bygningar knytt til landbruket, er foreslått plassert på dyrka mark, skal plasseringa handsamast som søknad om omdisponering etter jordlova § 9.

### **Minerallova**

Massetak i næringsområde fell inn under reglane i minerallova dersom massane skal seljast på den opne marknaden. Steinbrot, gruver og massetak med tilhøyrande knuseverk og sorteringsanlegg er unnateke frå byggjesakshandsaming (jf. byggjesaksforskrifta). Dette gjeld uttak som er i samsvar med gjeldande reguleringsplan og som er gjeve driftskonsesjon etter reglane i minerallova.

## 1 GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER, PBL § 11-9

- 1.1 Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.
- 1.2 Utbyggingsavtalar skal utformast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar i Lindås kommune. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 2.
- 1.3 Nye byggverk i konsesjonsområde for fjernvarme skal knytast til fjernvarmeanlegget. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.
- 1.4 Byggjegrense mot FV 57 er 50 m frå vegmidte. Mot dei andre fylkesvegane i kommunen er byggjegrensa 15 m frå vegmidte. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.
- 1.5 Det er ikkje krav om vegtilkomst til hytter i kommunen. Det kan krevjast tilknytingsplikt til offentleg vatn og avlaup for hytter. Heimel: Pbl §§ 11-9 nr. 3 og 30-6.
- 1.6 Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 1.7 For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert gode, heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 1.8 I byggjeområde og område for spreidd utbygging, er det i plankartet sett ei byggjegrense mot sjøen som erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter. Heimel: Pbl § 11-9, nr. 5, jf. § 1-8, 3. ledd.
- 1.9 Måla om universell utforming skal leggst til grunn for reguleringsplanar slik det går fram av retningslinene i samfunnsdelen av kommuneplanen. Fellesareal og offentleg areal, under dette gangveg/fortau, skal så langt som mogleg ha universell utforming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og nr. 8.
- 1.10 I heile kommunen gjeld at skilt, reklamearrangement og liknande berre kan førast opp etter samtykke frå kommunen. Ved handsaming i kommunen gjeld §§ 20-1 og 20-2 tilsvarande. Samtykke kan berre gjevast inntil vidare eller for eit avgrensa tidsrom. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal skilt og reklame avklarast. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og 8.
- 1.11 Areal av stor verdi for born og unge skal vernast om og setjast av til fellesareal i reguleringsplan, eventuelt må det skaffast fullverdig erstatningsareal. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og 8.

1.12 Ved nye byggetiltak gjeld følgjande krav til personbilparkering, heimla i pbl § 11-9 nr. 5:

<b>Tiltak</b>	<b>Minimumskrav</b>	<b>Maksimumskrav</b>
Hus med inntil 4 bueiningar	2 plassar per bueining	3 plassar per bueining
Hus med 5 eller fleire bueiningar:	1,5 plassar per bueining	2 plassar per bueining
Hybel/hybelhus*:	0,5 plassar per hybel	1 plass per hybel
Fritidsbustad:	2 plassar per hytteeining	3 plassar per hytteeining
Naust med eige bnr./seksjonsnr.:	1 plass per nausteining	1 plass per nausteining
Småbåtanlegg:	1 plass per 4. båtplass	1 plass per 3. båtplass
Forretning/kontor/service:	1 plass per 30 m <sup>2</sup> BRA	1 plass per 20 m <sup>2</sup> BRA
Industri/verkstad:	1 plass per 100 m <sup>2</sup> BRA	1 plass per 50 m <sup>2</sup> BRA
Lager:	1 plass per 300 m <sup>2</sup> BRA	2 plass per 200 m <sup>2</sup> BRA
Forsamlingslokale/servering:	1 plass per 30 m <sup>2</sup> BRA	1 plass per 20 m <sup>2</sup> BRA
Hotell/overnatting:	0,5 plassar per soverom	1 plass per soverom
Barnehage:	1 plass per 5. barn	1 plass per 3. barn
Barne- og ungdomsskule:	1 plass per årsverk	
Omsorgsbustader:	1 plass per bueining	
Sjukeheim:	1 plass per årsverk og 0,3 plassar per sengeplass	
Vidaregåande skule:	1 plass per årsverk og 1 plass per 10. elev	

\* Gjeld både når hybelen er utleigedel av ordinær bustad og når den er del av eige hybelhus.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal minimum 10 prosent av parkeringsplassane vere utforma og reservert for rørslehemma når det vert etablert 8 parkeringsplassar eller fleire.

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

- 1.13 Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen grunn. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 1.14 Det er ikkje tillate å ankra opp flytande konstruksjonar som husbåtar og lekterar lenger enn 2 månader utan løyve frå kommunen. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 1.15 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Det skal vere ein heilskapleg arkitektur innafor kvar reguleringsplan/delfelt. Det skal vere ein mest mogleg samanhengande grønstruktur. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 1.16 Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudbygget. Det må vera tillate med knevegg ved yttervegg i bygg som ikkje skal nyttast til varig opphald. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 1.17 Passivhusstandard skal vurderast for offentlege bygg som ikkje vert knytt til fjernvarmenettet. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 1.18 Nye tiltak må ikkje skjemme verneverdige kulturminne eller kulturlandskap. Dersom kulturminne vert råka av tiltaket, skal saka leggjast fram for kulturminnestyresmaktene. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 7.
- 1.19 Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 7.
- 1.20 Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak, skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast, og det skal visast korleis ein har søkt å ta omsyn til desse. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 7 og 8.

- 1.21 Reguleringsplanar skal utarbeidast med utgangspunkt i ein landskapsanalyse. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- 1.22 I samband med regulering av byggjeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lavt energiforbruk. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.
- 1.23 Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påverke sikkerheita eller framkome i sjøområda, krev løyve frå BOH. Heimel: Havne-og farvannsloven §27.
- 1.24 Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (2,5–3 meter). Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

- 1.25 *Regulerings- og utbyggingsplanar bør utformast i samsvar med Lindås kommune si startpakke for private reguleringsplanar.*
- 1.26 *Den funksjonelle strandsona er avgrensa med ei stipla line vist som tematisk lag i plankartet. Den viser kva som etter kommunen si vurdering er den mest verdfulle strandsona og er retningsgjevande for all sakshandsaming etter plan- og bygningslova. Dette gjeld der det ikkje er definert byggjegrænse mot sjø i plankartet, jf. punkt 1.8 over.*
- 1.27 *BKK Nett AS bør kontaktast på eit tidleg tidspunkt i reguleringsprosessar. Dette for å sikre at det vert teke tilstrekkeleg omsyn til høgspennings kraftnett der linene kryssar byggjeområde og for å avklare behov for nytt eller forsterka distribusjonsnett. I reguleringsplanar bør det setjast av naudsynt areal til nettstasjonar, line- og kabelnett.*
- 1.28 *Der det vert lagt opp til spreidd utbygging, bør det vere krav om trafikksikring av eksisterande vegar.*
- 1.29 *Eksisterande dokumentert lovlege bygg og anlegg i planområdet vert erstatta med tilsvarande bygg og anlegg med same funksjon og storleik.*

## **2 BYGG OG ANLEGG, PBL § 11-7 NR. 1**

### **Bustadområde**

- 2.1 Føremålet gjeld byggjeområde sett av til bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. pbl § 11-7. nr. 1.
- 2.2 Langs FV57 skal det setjast av areal til infrastruktur til kollektivtransport i samband med regulering av nye bustadområde. Det skal etablerast gode interne gang- og sykkelvegnett og godt samband til busstopp. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.
- 2.3 I område der eine- og tomannsbustader dominerer, skal det som hovudregel ikkje byggast hus med fleire enn to bueiningar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 2.4 Minste tomteareal for einebustader er 650 m<sup>2</sup> og for tomannsbustader 1000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> per bueining). For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesimshøgde er 6,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, begge målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 2.5 I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av areal for leik og uteopphald som tilsvarer MUA = 200 m<sup>2</sup> per hovudbueining, og når det samla vert bygd fleire enn 4 hovudbueiningar, skal i tillegg minst 25 m<sup>2</sup> per hovudbueining setjast av til felles leik. I område for konsentrert busetnad,

skal det setjast av eit areal for uteopphald som tilsvare MUA = 50 m<sup>2</sup> per bueining og i tillegg eit areal på minst 50 m<sup>2</sup> per bueining for felles leik. For kvar 10. hovudbueining skal det i alle bustadområde i tillegg setjast av eit areal på 250 m<sup>2</sup> til områdeleikeplass, som skal tilretteleggast med ballbane el.l. og ikkje vere lenger unna nokon av bustadene enn 200 m. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

- 2.6 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge lokaliserast før bustader og vegar vert plassert. Areal for felles leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areala skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A), og areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med. Felles leikeareal skal vere opparbeidd før bustadane kan takast i bruk. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5 og 8.
- 2.7 Før utbygging av B2 og B4 på Risa, skal FV 416 utbetrast med mellom anna møteplassar og betre siktilhøve. I samband med regulering av områda, skal det utgreiast om det også er behov for andre tiltak for å oppnå god trafikktryggleik. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4 og 8.
- 2.8 Det kan utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett nedanfor. Det vert ikkje opna nye bueiningar eller næringsbygg på eigedomen. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast inntil 50 m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje. Etter utbygging skal det vere igjen eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per hovudbueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opptil 200 m<sup>2</sup> etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1.

- 2.9 *Leikeplassar bør i størst mogleg grad plasserast og utformast slik at dei er eigna for leik og opphald heile året, kan nyttast av ulike aldersgrupper og legg til rette for samhandling mellom born, unge og vaksne. Leikeplassane bør vere lett tilgjengelege, det vil sei at dei bør plasserast sentralt i høve til flest mogleg bustader og andre grøntområde og at tilkomstvegar bør vere universelt utforma.*
- 2.10 *Tilleggsareal bør samanføyast med hovudeigedomen. Tilleggsareal til eigedomar som er bygd på, reknast som bygd eigedom i samband med søknad om mindre tiltak etter punkt 2.8.*
- 2.11 *Kommunen sitt bustadbyggjeprogram vert lagt til grunn ved utbygging av regulerte bustadområde, slik at det er sikra tilstrekkeleg skulekapasitet for nye bustader.*

#### **Fritidsbusetnad**

- 2.12 Føremålet gjeld byggjeområde sett av til fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. pbl § 11-7 nr. 1.
- 2.13 Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 120 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar og bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl §§ 11-9 nr. 5.
- 2.14 Strandplan for del av gnr. 81 bnr. 1 og 2, Risøy, vedteken 28.4.1978, og reguleringsplan for del av gnr. 83 bnr. 1, Spjøtøy, vedteken 4.6.1981, gjeld ikkje som reguleringsplanar. Ved nye tiltak gjeld føresegn 1.1, med unntak for tiltak som nemnd i punkt 2.15 under. Jf. Pbl § 1-5.



2.15 Det kan utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett nedanfor. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 120 m<sup>2</sup>. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Det vert opna for tilleggsareal opptil 200 m<sup>2</sup> etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering og tomtene ikkje overstig 1,5 dekar. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1.

2.16 *Tilleggsareal bør samanføyast med hovudeigedomen. Tilleggsareal til eigedomar som er bygd på, reknast som bygd eigedom i samband med søknad om mindre tiltak etter punkt 2.15.*

### **Næringsverksemd**

2.17 Føremålet gjeld område sett av til næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Føremålet omfattar ikkje forretningsverksemd. Jf. pbl § 11-7 nr. 1.

2.18 Massedeponi, massetak og jorddeponi skal inngå i ein reguleringsplan før dei kan etablerast. Heimel: Pbl § 11-9 nr.1.

2.19 I framtidige næringsområde skal det leggst til rette for god intern gang- og sykkeltransport, med samband til busstopp o.l. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.

2.20 Næringsbygg skal etablerast slik at dei gjev ein støyskjermende effekt mot tilgrensande busetnad. Verksemdar skal lokalisert slik at dei ivaretek grenseverdiane for støy i retningsliner T-1442. Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

2.21 Verksemdar som handterer potensielt skadelege stoff for menneske og natur eller på annan måte kan representere ein risiko for omgjevnadane, skal lokalisert vekk frå grenseområda til etablert eller planlagde bustadområde eller anna følsam bruk. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

2.22 I næringsområda skal det setjast av areal til ein skjerm av vegetasjon mot område med landbruk, busetnad og innsyn frå turområde. Internt i næringsområda skal det også setjast av ein grønstruktur som viser noko av dei opphavlege terrengformasjonane. Grønstrukturen og skjerm mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan og vere minimum 5 prosent av tomtearealet. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6 og nr. 8.

2.23 I framtidige næringsområde skal det i samband med reguleringsplan vurderast å legge til rette for forsyning av vassbåren varme. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.

2.24 Ved utarbeiding av reguleringsplan, skal tilkomst, fellesareal og tilhøva til arealbruk på nabotomter avklarast. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.

2.25 Med omsyn til fare for stormflo vert det krav til at kainivå i næringsområdet N3 ikkje vert lagt lågare enn 2,50 moh.

2.26 *Dei framtidige næringsområda bør prioriterast for lettare industri og næringsverksemd.*

2.27 *Med omgrepet "tilrettelegging for forsyning av vassbåren varme" er det meint at kommunen i si planlegging av framtidige byggeområde vurderer om vassbåren varmforsyning er tenleg, og at det vert sett av areal til rørtrase og varmesentral m v.*

### Tenesteyting

- 2.28 Føremålet gjeld område sett av til privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg, jf. pbl § 11-7 nr. 1.
- 2.29 Nytt byggeområde merka T1 skal vere til offentlege føremål. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 3.
- 2.30 Ved utarbeiding av reguleringsplan, skal tilkomst, fellesareal og tilhøva til arealbruk på nabotomter avklarast. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.

### Fritids- og turistføremål

- 2.31 Føremålet gjeld byggeområde sett av til fritids- og turistføremål med tilhøyrande bygningar, vegar og teknisk anlegg, jf. pbl § 11-7. nr. 1.
- 2.32 Ved utarbeiding av reguleringsplan, skal tilkomst, fellesareal og tilhøva til arealbruk på nabotomter avklarast. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.

### Andre typar bygningar og anlegg – naust

- 2.33 Føremålet gjeld byggeområde sett av til andre typar bygningar og anlegg – naust (merka AN), der det kan byggjast naust med tilhøyrande veg, parkering og båtoppdrag, jf. pbl § 11-7. nr. 1.
- 2.34 Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m<sup>2</sup>, og kan byggjast enkeltståande eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 2.35 Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 2.36 Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftssinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Det skal setjast av areal som sikrar passasje for allmenta i naustområda. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6 og 8.
- 2.37 Strandplan for del av gnr. 81 bnr. 1 og 2, Risøy, vedteken 28.4.1978, og reguleringsplan for del av gnr. 83 bnr. 1, Spjotøy, vedteken 4.6.1981, gjeld ikkje som reguleringsplanar. Ved nye tiltak gjeld føresegn 1.1. Jf. Pbl § 1-5.

## 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 11-7 NR. 2

- 3.1 Føremålet gjeld hovudinfrastruktur som vegar, sykkelvegar, hamn og trasear for teknisk infrastruktur, jf. pbl § 11-7 nr. 2.
- 3.2 Lokalturvegar er unnateke frå kravet om reguleringsplan. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.
- 3.3 Der det går kraftleidningar med 22 kV eller lågare spenningsnivå gjennom byggeområde skal jordkabel vurderast i samband med regulering og utbygging. Heimel: Pbl § 11-9 nr 6.
- 3.4 Trasé for GV1, gangveg i samband med bustadområde på Brundtland, skal avgjerast i reguleringsplan. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.

## 4 LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, PBL § 11-7 NR. 5

### Landbruks, natur - og friluftsområde

- 4.1 Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 5 bokstav a.
- 4.2 Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet, under dette innpassing til eksisterande bygningsmiljø. Løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bueining på eigedomen. Nye bustader skal plasserast i tilknytning til gardstunet. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 1.
- 4.3 Plassering av mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg er ikkje tillate. Forbodet gjeld ikkje mellombelse tiltak for landbruk eller friluftsliv. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 4.4 Naudsynte tiltak for landbruk, fiske og farleier til sjøs er tillate i strandsona langs sjø og vassdrag, unnateke etablering av samdriftsfjøs/fellesfjøs. Nye våningshus kan ikkje byggjast nærare enn 50 m frå sjø og vatn, unnateke der kartlagt funksjonell strandsone er smalare. Med vatn meinast her vassamlingar større enn 10 dekar. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 4.
- 4.5 Andre tiltak etter pbl § 1-6 første ledd enn fasadeendringar kan ikkje setjast i verk nærare vassdrag enn 50 meter frå strandlina. Dette er likevel ikkje til hinder for innløyising av bygd festetomt etter tomtfestelova. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 5.

- 4.6 *Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m<sup>2</sup> på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafor grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus bør ikkje oversige 400 m<sup>2</sup>. Etter ulygging bør det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per bueining. Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.*
- 4.7 *Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m<sup>2</sup> på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innafor grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad, garasje og uthus bør ikkje overstige 120 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.*
- 4.8 *Tilleggsareal bør samanføyast med hovudeigedomen. Tilleggsareal til eigedomar som er bygd på, reknast som bygd eigedom i samband med søknad om tiltak i samsvar med punkt 4.6 og 4.7.*
- 4.9 *Nye, store driftsbygningar bør få ei plassering som harmonerer med landskapet.*

### Spreidd bustadbygging

- 4.10 Føremålet gjeld spreidd bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering. Heimel: § 11-7 nr. 5 punkt b).
- 4.11 Område for spreidd bustadbygging kan i planperioden byggjast ut med det tal bustader som er nemnd under. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

SB1, Hauge:	3 einingar
SB2, Ones:	3 einingar
SB3, Kvalvåg:	3 einingar
SB4, Lygra:	5 einingar
SB5, Indre Lygra	2 einingar

- 4.12 Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite. Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter, og bygging må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Vegframføring for tomter som er etablert før vedtak av denne planen, skal berre i unntakstilfelle kunne leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Heimel: Pbl § 11–11 nr. 2.
- 4.13 Nye bustader skal vere einebustader med ei bueining. Eitt sekundærhusvære med maksimalt 65 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) kan tillatast. Seksjonering er ikkje tillate. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.
- 4.14 Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 400 m<sup>2</sup>. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje. Etter utbygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per bueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.
- 4.15 Det skal ikkje byggjast på areal som ligg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert fragmentert eller det krevst store terrenginngrep. Dette gjeld også tilhøyrande parkering, garasje, uthus, veg m v. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 4.16 Nye tiltak kan ikkje lokaliserast i konflikt med freda kulturminne. Alle søknader som gjeld spreidd bustadbygging skal difor oversendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av eksisterande kulturminne og potensiale for funn av nye, før det kan gjevast løyve. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.
- 4.17 Før utbygging av SB4, skal Lurevegen (Fv 404) utbetrast med møteplassar og betre siktilhøve i avkjøringsområdet.
- 4.18 I tillegg til område for LNF-spreidd vist på plankartet, har dei eksisterande bustader og fritidsbustader som er lista opp i vedlegg A og B status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar, garasjar og boder er tillate utan krav til reguleringsplan eller dispensasjon dersom vilkår som er lista opp under er oppfylt. Tiltak på eller nær Sefrak-registrerte bygg som er eldre enn 1850 skal sendast Hordaland fylkeskommune for uttale etter Kulturminnelova.

Liste over vilkår for eksisterande bustad- og fritidseigedomar med føremål LNF-spreidd i Vedlegg A og B:

- Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20%. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>.
- Maks 200 m<sup>2</sup> BYA for bustadhus i tillegg til garasje på maks 50 m<sup>2</sup>-BYA og maks 70 m<sup>2</sup> BRA.
- Maks 2 bueiningar på kvar bustadeigedom som seksjonering av eksisterande bygg. Det vert her ikkje opna opp for nye bustadbygg.
- Fritidsbustader skal ha maks 120 m<sup>2</sup> BRA , maks gesimshøgde er 6,0m og maks mønehøgde er 9,0 m.
- Uthus knytt til LNF-spreidd fritidsbustad kan førast opp med maks BRA 50 m<sup>2</sup>.

- Kommunedelplanen sine krav til parkering.
- Kommunedelplanen sine krav til MUA.
- Det er ikkje tillate å bygge i strid med byggegrense, å bygge eller gjere tiltak som har negativ verknad for dyrka mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av super bonitet. Tilbygg skal heller ikkje hindre ålmen ferdsel, føre til større endringar i terreng og landskap eller som er skjemmande i naturen. Tilbygg skal ikkje vere i strid med naturmangfaldslova eller i strid med dei reglar kommunen har for byggeskikk og estetikk.

- 4.19 *Ny busetnad bør plasserast i tilknytning til eksisterande busetnad og nye bustadtomter bør ikkje vera større enn 2 dekar.*
- 4.20 *Nye tiltak bør ikkje vere til hinder for ålmen ferdsel og tilgang til LNF-område, og bør ikkje stengje for vidare mogleg utbygging i området.*
- 4.21 *På tomter som vart frådelt i førre planperiode (2003-2014), men som ikkje er bygd på, bør det gjevast dispensasjon for oppføring av ny bustad sjølv om det ikkje vert opna for nye bygg i denne planperioden.*
- 4.22 *Tilleggsareal bør samanføyast med hovudeigedomen. Tilleggsareal til eigedomar som er bygd på, reknast som bygd eigedom i samband med søknad om mindre tiltak etter punkt 4.15.*

## Spreidd næring

- 4.23 Føremålet gjeld spreidd næringsbygging med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar og parkering. Heimel: § 11-7 nr. 5 punkt b).
- 4.24 Detaljert utomhusplan skal utarbeidast før utbygging av tiltak i områda kan godkjennast. Planen skal syne plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyising, materialbruk, høgder på terreng og bygg, grøntanlegg og leidningstrasear. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform samt tilpassing til terreng og omgjevnader. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 4.25 Eksisterande kan nyttast til utleige eller reiselivsføremål i kombinasjon med landbruk. Ombygg og tilbygg må tilpassast eksisterande bygningar i volum, form, material- og fargebruk. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.
- 4.26 Nye tiltak skal ha god tilpassing til terreng og ha gode arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.
- 4.27 Frådeling er ikkje tillate. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.
- 4.28 I SN4 kan det ikkje etablerast husvære til overnatting som næring. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.
- 4.29 Det skal ikkje byggjast på, eller til hinder for bruk av beite eller dyrka mark. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.
- 4.30 Område for spreidd næringsbyggingar kan i planperioden byggjast ut med det tal bygningar som er nemnd under. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.
- |                   |           |
|-------------------|-----------|
| SN1, Ytre Lygra:  | 1 bygning |
| SN3, Indre Lygra: | 1 bygning |
| SN6, Kvalvågnes:  | 1 bygning |
| SN7, Spjeldnes:   | 1 bygning |
- 4.31 Nye tiltak kan ikkje lokaliserast i konflikt med freda kulturminne. Alle søknader som gjeld spreidd næring skal oversendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av eksisterande kulturminne og potensiale for funn av nye, før det kan gjevast løyve. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

## Spreidd naustbygging

- 4.32 Føremålet gjeld spreidd naustbygging (merka # i plankartet), jf. pbl § 11-7 nr. 5 punkt b).
- 4.33 Område for spreidd naustbygging kan i planperioden byggjast ut innafor avgrensinga vist i plankartet og med det tal nye naust som er nemnd under. I tillegg kan eksisterande naust erstattast med nye. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.
- |                |   |
|----------------|---|
| #1, Kvalvågnes | 1 naust   |
| #2, Marås      | 1 naust (oppattbygging på tufter)                               |
| #3, Lygra      | 1 naust   |
| #4, Risa       | 3 naust (1 på kvar eigedom) + flytting av 1 naust på gbnr 123/2 |
| #5, Risa       | 3 naust (1 på kvar eigedom)                                     |
| #6, Risa       | 0 naust   |
| #7, Skårnes    | 0 naust   |
| #8, Skårnes    | 0 naust   |
| #9, Ådnevika   | 2 naust (1 på kvar eigedom)                                     |
| #10, Spjotøy   | 1 naust   |

- 4.34 Naust skal vere enkeltstående bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m<sup>2</sup>. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 4.35 Ved utbygging av naustområde skal det takast omsyn til friluftsiinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Nausta skal plasserast slik at det vert sikra passasje for allmenta. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 4.36 Ved utbygging i eksisterande naustmiljø, skal utforminga av nye naust så langt som mogleg tilpassast eksisterande naust. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 7.

## **5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE, PBL § 11-7 NR. 6**

### **Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde**

- 5.1 Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske, jf. pbl § 11-7 nr. 6.
- 5.2 Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 3.

### **Farleier**

- 5.3 Føremålet er hovud- og bifarleier i sjø, jf. pbl § 11-7 nr. 6. Lina som viser farleiene er ein indikasjon på farvatnet si tyding som ferdsleåre, og inga definert avgrensing av farleia.
- 5.4 Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk i hovud- og bileiene er ikkje tillate. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 3.

### **Friluftsområde (F)**

- 5.5 Føremålet er tilrettelegging for friluftsliv, slik som utsettingsplass for kano/kajakk og/eller småbåt med parkering, raste-/teltplass, tilkomst til Lindås sjøsluser. Områda er merka med F og eit løpenummer. Jf. Pbl § 11-7 nr. 6.
- 5.6 I område F4 skal tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 inngå i reguleringsplan før slike tiltak er tillate. Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel:
- 5.7 H
- 5.8 Tiltaka i friluftsområda skal tilpassast terreng og gjevast ei god estetisk utforming. Tryggleik på sjø skal vurderast i samband med alle tiltak. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

### **Natur- og friluftsområde (NF)**

- 5.9 Føremålet er natur- og friluftsområde i sjø og strandsone som ikkje skal tilretteleggjast. Områda er merka med NF. Jf. pbl § 11-7 nr. 6.
- 5.10 Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur- eller friluftssinteressene er ikkje tillate. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 3.

### **Badeområde**

- 5.11 Føremålet er friluftsområde – badeplass (merka FBP) med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6.
- 5.12 I område FBP1 skal tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-1 inngå i reguleringsplan før tiltak er tillate. Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.

### **Småbåthamn**

- 5.13 Føremålet er småbåthamn med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6.
- 5.14 Område SBH1, SBH3 og SBH5 skal inngå i reguleringsplan før tiltak tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate. Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.
- 5.15 I område SBH5 skal det regulerast inn slipp for småbåtar og kano-/kajakutsetting, som begge skal vere offentleg tilgjengelege. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 5.16 Det må opnast for ålmen tilkomst på dagens private veg fram til parkering knytt til SBH5. Tinglyste rettar må vere på plass før det vert opna for reguleringsplan i dette området.

### **Andre typar bygg og anlegg (AN)**

- 5.17 I område AN1 og AN2 skal tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-1 inngå i reguleringsplan før tiltak er tillate. Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.
- 5.18 I område AN2 skal det regulerast inn båttopptrekk for båtar utan fast båtplass. Det må avsettast tilstrekkeleg snuareal for store båthengarar. Tiltaket må sikrast ei god landskapstilpassing og avsetjing av vegetasjon som kan dempe inngrepet sett frå sjø.

### **Gyteområde (GP)**

- 5.19 Føremålet er gyte- og oppvekstområde for marin fisk. Tiltak som kan hindra gytesuksess, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av felta. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av felta, skal leggjast fram for fiskeridirektøren for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6.

### **Akvakultur**

- 5.20 Tiltak som kan hindra eller forstyrre akvakulturverksemd, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av akvakulturområda. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for Hordaland fylkeskommune for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6.

### **Trålfelt for reke**



5.21 Føremålet er trålfelt for reker. Tiltak som kan hindra trålinga, skal ikkje tillast på eller i nærleiken av felta. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av felta, skal leggjast fram for fiskeridirektøren for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6.

#### Låsettingsplass

5.22 Føremålet er kaste- og låsettingsplass. Tiltak som kan hindra fisket, skal ikkje tillast på eller i nærleiken av områda. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for fiskeridirektøren for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6.

#### Drikkevasskjelde

5.23 Føremålet er drikkevasskjelde med vedtekne klausular for bruk. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6, jf. § 11-11 nr. 3.

## 6 OMSYNSSONER, PBL § 11-8

#### Faresoner

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

#### Sikringssone

6.2 Sona omfattar drikkevasskjelder og industrivassforsyning, inkludert tilhøyrande nedslagsfelt, med vedtekne klausular for bruk. Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a.

#### Bandleggingssone

6.3 Sona viser som bandlagte område; a) område verna etter naturvernlova, og b) automatisk freda kulturminne etter kulturminnelova. Automatisk freda kulturminne med registrert storleik under 300 m<sup>2</sup> er vist med rune-R i staden for bandleggingssone. Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav d.

6.4 *For automatisk freda kulturminne gjeld ei sikringssone på 5 m frå kulturminnet sin synlege ytterkant, jf. kulturminnelova § 6. Der eit automatisk freda kulturminne er vist med omsynssone, er sikringssona inkludert i denne.*

#### Sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan

7.4 Reguleringsplanane i lista nedanfor gjeld framfor kommunedelplanen med føresegner ved motstrid. Kommuneplanen sine føresegner har ikkje rettsverknad i desse planområda. Unntak: Arealføremålet AN1 i kommunedelplanen gjeld framfor føremål friområde som er avsett i reguleringsplan for Apalbakken gnr.108 bnr.2.  
Heimel: Pbl §§ 1-5 andre ledd og 11-8 tredje ledd bokstav f.

Omsynssone	Plan-id	Plannamn
H910_22062006	1263-22062006	Finnesbø G.nr.112 del av b.nr.1,2 og 4
H910_200808	1263-200808	Risøy gnr. 81 bnr. 01
H910_28091977	1263-28091977	Rissundet
H910_21062001	1263-21062001	Søre Stølen småbåtanlegg gnr. 108 bnr. 500
H910_16061994	1263-16061994	Lindås nedre. Gnr. 108
H910_197701	1263-197701	Spjeldneset
H910_31052001	1263-31052001	Brundtland. Del av gnr. 91 bnr.1
H910_27041981	1263-27041981	Hundvin. Alt. C
H910_01101985	1263-01101985	Apalbakken. Del av gnr. 108 bnr. 2
H910_11122002	1263-11122002	Lygra indre, gnr. 58 bnr. 2 m.fl.

### Sone med særskilte omsyn, pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c

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

Stad	Omsynssonenamn
Risøy sør, Midthagen	H_530_oF1
Lauvøy	H_530_oF2
Nordre Kvernhusholmen	H_530_oF3
Bordvika	H_530_oF4
Børøy	H_530_oF6
Kvalvågnes, BOF	H_530_oF7
Lindås sjøsluse	H_530_K/F

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

Stad	Omsynssonenamn
Lygra	H_510_oL1
Kvalvåg/Ones	H_510_oL2
Hundvin	H_510_oL3
Fjellanger	H_510_oL4
Syslak	H_510_oL5
Risa	H_510_oL6
Fjellsende	H_510_oL7

7.7 *Omsyn naturmiljø. Sona omfattar område med særskilte naturverdier. Det skal takast særlege omsyn til naturmangfaldet ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor sona. Nye tiltak må ikkje tillast når dei kan kome i konflikt med naturmangfald av regional*

eller nasjonal verdi.

<b>Stad</b>	<b>Omsynssonenamn</b>
Vest for Engholmen	H_560_oN1
Lygra	H_560_oN2
Trelandstjørna	H_560_oN3
Klammersholmane	H_560_oN4
Bjørnøyna	H_560_oN5
Brakøyosen	H_560_oN6
Nøkkvatnet	H_560_oN7
Nord for Ådnøyna	H_560_oN8
Fjellanger	H_560_oN9
Marås	H_560_oN10
Onestangen	H_560_oN11
Fjellanger, Fjellsende	H_560_oN12
Hundvin, Ones	H_560_oN13
Gaulen, Spjeldnes	H_560_oN14

- 7.8 *Omsyn landskap. Sona omfattar område med landskap som skal beskyttast, jf. landskapsanalysen. Det vert ikkje opna for nye tiltak innfor denne sona.*

<b>Stad</b>	<b>Omsynssonenamn</b>
Lygra	H_550_LS/K
Ådnøy m.m	H_550_oLS2
Spjeldnes	H_550_oLS3

- 7.9 *Bevaring kulturmiljø. Sona omfattar nyare tids kulturminne og kulturmiljø som ikkje er automatisk freda, men som har stor lokal eller regional verdi. Det skal takast særlege omsyn til kulturmiljøet ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innfor sona. Tiltak som kan verke negativt på kulturmiljøet bør ikkje tillatast.*

<b>Stad</b>	<b>Omsynssonenamn</b>
Dordihaugen, Prestebraua	H_570_oK1
Kvalvåg, sag	H_570_oK2
Lindås sjøsluse	H_570_K/F
Den Trondhjemske postveg	H_570_oK3
Lygra	H_570_LS/K

**Dato:** 20.05.2015 (2.gongs avgrensa offentlig ettersyn)

## Vedlegg A

Eksisterande bygde bustadeiegedomar i LNF-områda med status som LNF-spreidd:

Bustadhus i LNF < 5 da		
GNR	BNR	FESTENR
58	147	
58	75	
58	71	
58	72	
58	67	
58	25	
58	5	1
85	17	
85	16	
86	23	
88	17	
89	31	
90	6	
90	11	
92	18	
92	22	
92	20	
92	34	
92	32	
92	30	
98	6	
98	5	
98	13	
99	17	
99	29	
103	24	
103	25	
103	28	
103	27	
103	33	
103	32	

GNR	BNR	FESTENR
104	45	
104	42	
104	49	
104	50	
104	47	
104	51	
104	56	
104	40	
104	38	
104	12	
108	545	
109	27	
109	24	
110	21	
110	9	
110	16	
110	25	
111	14	
111	10	
111	19	
113	20	
113	21	
115	5	
115	7	
115	15	
115	16	
115	17	
123	177	
114	10	
114	17	
114	12	
114	13	

## Vedlegg B

Eksisterande bygde hyttееіgedomar i LNF-områda med status som LNF-spreidd:

Fritidsbustad i LNF < 5da		
GNR	BNR	Merknad
56	39	
56	102	
57	7	
57	6	
58	158	
81	46	
84	34	
84	32	
85	43	
85	44	
85	34	
85	21	
85	24	
85	26	
85	27	
85	19	
85	13	
85	12	
85	10	
85	15	
86	19	
86	9	
86	3	Tomt 861m2
86	3	Tomt 716m2
86	3	Tomt 454m2

GNR	BNR	Merknad
88	5	
88	2	
88	7	
89	16	
89	13	
89	11	
89	34	
89	43	
90	4	
90	3	
91	8	
91	9	
91	11	
91	13	
92	8	
92	19	
98	4	
99	24	
99	34	
103	34	
103	42	
104	18	
104	37	
104	36	
104	32	
109	20	
109	17	
109	7	
110	17	
110	8	
113	10	