



VINDAFJORD
KOMMUNE

Kommuneplanen sin arealdel – føresegner og retningslinjer

17.02.2025





Innhald

Innhald.....	2
0. Innleiing	5
1. Generelle føresegner for byggjeområde.....	6
1.1 Plankrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 1.....	6
1.2 Unntak frå plankrav, jf. PBL. § 11-10 nr. 1.....	6
1.3 Utbyggingsavtale, jf. PBL. § 11-9 nr. 2.....	7
1.4 Løysing for vatn, avløp, overvatn m.m. , jf. PBL. § 11-9 nr. 3.....	7
1.4.1 Veg, vatn og avløp	7
1.4.2 Overvatn	7
1.4.3 Brann- og redningstenester og sløkkjevatn.....	8
1.4.4 Avløp.....	8
1.5 Løysing veg og transport, jf. PBL. § 11-9 nr. 3	8
1.6 Rekkjefølgjekrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 4	8
1.7 Byggjegranser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 5	8
1.7.1 Byggjegranser	8
1.7.2 Universell utforming.....	9
1.7.3 Uteareal og leikeplassar	9
1.7.4 Parkering.....	10
1.8 Bygningar med følsam bruk, jf. PBL. § 11-9 nr. 6.....	10
1.9 Miljøkvalitet, natur og landskap, jf. PBL. § 11-9 nr. 6.....	10
1.10 Bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø, jf. PBL. § 11-9 nr. 7	11
1.11 Massehandtering, jf. PBL. § 11-9 nr.8.....	11
1.12 Samfunnstryggleik, jf. PBL. § 4-3.....	12
2. Føresegner for arealføremål, PBL. § 11-7 nr. 1	12
2.1 Område for bygningar og anlegg, jf. PBL. § 11-7 nr. 1.....	12
2.1.1 Bustad	12
2.1.2 Husklyngjer	13
2.1.3 Fritidsbustad	13
2.1.4 Naust.....	14
2.1.5 Næringsområde	18
2.1.6 Kombinerte føremål	18
2.1.7 Sentrums- og forretningsområde	19



2.1.8 Råstoffutvinning	20
2.1.9 Fritids- og turistformål.....	20
2.2 Grøntstruktur, PBL. § 11-7 nr. 3.....	20
2.2.1 Friområde	20
2.2.2 Blågrønstruktur.....	20
2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), PBL. § 11-7 nr. 5.....	21
2.3.1 LNF-område, generelt - (for unntak frå pbl. § 1-8, sjå 1.7.1)	21
2.3.2 LNF-sone 1	22
2.3.3 LNF-spreidd, bustad.....	23
2.3.4 LNF-spreidd, næring	23
2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, jf. PBL. § 11-7 nr. 6.....	24
2.4.1 Felles føresegner	24
2.4.2 Bryggjer.....	24
2.4.3 Ferdsel	24
2.4.4 Farlei	24
2.4.5 Hamneområde i sjø I området kan eksisterande hamn utvidast.	25
2.4.6 Småbåthamner	25
2.4.7 Område for fiske	25
2.4.8 Område for natur.....	25
2.4.9 Friluftsområde	25
2.4.10 Område for akvakultur	25
2.4.11 Test- og demonstrasjonsområde for fiskefarm.....	26
2.4.12 Kombinerte føremål	26
2.4.13 Riggområde.....	26
3. Omsynssoner, jf. PBL. § 11-8.....	26
3.1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. PBL. § 11-8 a)	26
3.1.1 Omsynssoner for naturfare og støy.....	26
3.1.2 Omsynssone for drikkevatn, H110	28
3.1.3 Omsynssone brann- og eksplosjonsfare, H350	28
3.1.4 Omsynssone fare høgspenningsanlegg, H370.....	28
3.2 Omsynssone landbruk, mineralressursar, friluftsliv, grønntstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. PBL. § 11-8 c)	28
3.2.1 Omsynssone kjerneområde landbruk og omsynssone fiske, H510.....	28
3.2.2 Omsynssone akvakultur, H510	28
3.2.3 Omsynssone test- og demonstrasjonsområde for fiskefarm, H510	28



3.2.4 Omsynssone friluftsliv, H530.....	29
3.2.5 Omsynssone bevaring av naturmiljø, H560.....	29
3.2.6 Omsynssone bevaring av kulturmiljø, H570.....	29
3.3 Bandleggingssone, jf. PBL. § 11-8 d)	30
3.3.1 Bandlegging etter naturmangfaldlova, H720	30
3.3.2 Bandlegging etter kulturminnelova.....	30
3.4 Omsynssone med krav om felles planlegging, jf. PBL. § 11-8 e), H810	31
3.5 Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda, jf. PBL. § 11-8 f), H910.....	31



0. Innleiing

Arealdelen består av føresegner som er rettsleg bindande saman med plankartet.

Hovudkartet syner arealføremåla med følgjande omsynssoner:

- drikkevatn (H110)
- brann- og eksplosjonsfare (H350)
- fare høgspenningsanlegg (H370)
- landbruk, gyteområde fisk, akvakultur og testområde fiskefarm (H510), friluftsliv (H530) og bevaring av naturmiljø (H560) eller kulturmiljø (H570)
- bandlegging etter naturmangfaldlova (H720)
- krav om felles planlegging (H810)
- gjeldande reguleringsplanar skal framleis gjelda (H910).

I tillegg er det **kartlag (temakarta)** henta frå eksterne basar, via kartkatalog.geonorge.no, og som syner følgjande omsynssoner:

- kartlagde område fare for kvikkleireskred og aktsemdsområde kvikkleireskred (marin grense) - NVE
- aktsemdsområde for jord- og flaumskred, snøskred, steinsprang og flaum - NVE
- stormflo/havnivåstiging - NVE
- raud og gul støysone langs europaveg og fylkesveg – Statens vegvesen
- kulturminne – automatisk freda og bandlagde etter kulturminnelova § 4 -Riksantikvaren

Kommuneplanen sin arealdel skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, saman med reglane i plan- og bygningslova (pbl.) og statleg regelverk som er heimla i denne lova. Føresegnene er rettsleg bindande, med heimel i pbl. § 11-6. Retningslinjene skal leggjast til grunn ved handsaming av arealbrukssaker.



1. Generelle føresegner for byggjeområde

1.1 Plankrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 1

Arbeid og tiltak som er nemnde i pbl. § 20-2 jf. § 20-1, og frådeling til slike føremål, kan ikkje finna stad før området går inn i reguleringsplan.

1.2 Unntak frå plankrav, jf. PBL. § 11-10 nr. 1

a. Område som i kommuneplankartet er markerte som husklyngjer (H), sjå eigne føresegner, pkt. 2.1.2.

b. Tiltak på eksisterande lovleg oppførte bustadar og fritidsbustadar:

- påbygg/tilbygg/underbygg i samsvar med maks storleikar gitt i pkt. 4
- fasadeendring
- oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjonar
- oppdeling eller samanføyning av brukseiningar i bustadar
- endring og utbetring av teknisk infrastruktur

c. Gjenoppføring av bygningar etter brann og naturskade, med storleik som før.

d. Fortetting og supplering i uregulerte område som i kommuneplanen er sett av som «eksisterande område for bustad» og «eksisterande område for fritidsbustad».

- For bustadar gjeld: Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m² BYA og garasje på inntil 60 m² BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 4 meter og maks mønehøgde 6 meter. Parkeringsareal inngår ikkje i BYA. For krav til parkeringsplassar, sjå 2.1.1.
- For fritidsbustadar gjeld: Fritidsbustadar kan førast opp i med inntil 135 m² BYA utanfor 100-metersbeltet og 90 m² innafor 100-metersbeltet. Begge storleikar er inklusiv uthusfunksjon. Parkeringsareal inngår ikkje i BYA. For krav til parkeringsplassar, sjå 2.1.3.

Maks høgder for bygning med:

- saltak: gesims 4 meter og møne 5,5 meter
- pulttak: lågaste gesims 5 meter og høgaste gesims 7 meter
- flatt tak: 4 meter

Uthusfunksjon og garasje kan byggjast som ein integrert del av hytta og inngår då i BYA. Arealet (BYA) kan fordelast på to bygningar med inntil 8 meter avstand.

Den minste bygningen skal ikkje vera større enn 20 m² BYA og kan ikkje innehalda alle hovudfunksjonar.



- Fortetting og suppering med bustadar og fritidsbustadar skal:
 - ikkje forringa viktige fellesareal, grøntareal, leikeareal eller kulturminne og kulturmiljø
 - ikkje vera i konflikt med viktige samfunnsinteresse som t.d. VA-anlegg
 - ha tilfredsstillande veg- og parkeringsløyising
 - underordna/tilpassa seg eksisterande bygningar m.o.t. høgde, volum og utnyttingsgrad
 - nytta eksisterande infrastruktur (VA-anlegg) der det ligg til rette for det

Søknadar om tiltak som medfører terrenginngrep skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

1.3 Utbyggingsavtale, jf. PBL. § 11-9 nr. 2

Behovet for utbyggingsavtale skal vurderast etter pbl. kap. 17, der det er nødvendig å sikra at utbygging skjer i samsvar med intensjonar i kommuneplanen sin arealdel, reguleringsplan og kommunen sin handlings- og økonomiplan.

Dei til kvar tid gjeldande retningslinjer for utbyggingsavtalar i Vindafjord kommune skal følgjast.

1.4 Løysing for vatn, avløp, overvatn m.m. , jf. PBL. § 11-9 nr. 3

1.4.1 Veg, vatn og avløp

a. Før bygging kan skje i dei einskilde byggjeområda skal tekniske anlegg for veg, vatn og avløp vera godkjent av kommunen der det er aktuelt med tilknytning til kommunalt VA-anlegg og kommunal veg. Krav til anlegga skal følgja dei til kvar tid gjeldande kommunale normer/normalar og reglar.

b. Nye bustader og fritidsbustadar skal knytast til offentleg vass- og avløpsanlegg i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

c. Bygningar eller faste konstruksjonar skal ikkje leggjast nærare enn fire meter frå senter av vass- og avløpsleidning av omsyn til drift og vedlikehald av anlegga.

1.4.2 Overvatn

a. Lokal overvasshandtering skal leggjast til grunn ved regulering, detaljutforming og prosjektering av tiltak. Opne og naturbaserte løysingar skal nyttast der dette er praktisk mogleg.

b. Handtering av nedbør skal som hovudregel skje gjennom infiltrasjon i grunnen og via opne vassvegar. Naturlege flaumvegar i eller i nærleik til utbyggingsområde skal kartleggjast og i størst mogleg grad bevarast. Bekkar og elveløp skal så langt det er råd ikkje lukkast eller endrast, og skal bevarast så nært opp til si naturlege form som mogleg.



c. Ved tiltak som medfører at bekkar eller elveløp blir lagde i røyr eller innsnevra på annan måte, skal det godtgjerast at løpet er dimensjonert for å klara ekstreme nedbørsmengder. Dokumentasjonen skal ta utgangspunkt i oppdaterte flaumfarekart, samt påslag for kort og intens nedbør. Utgreiinga skal også visa alternativ vassveg/flaumløp ved ekstremnedbør.

d. Reguleringsplanar skal identifisera og sikra nødvendig areal for overvasshandtering, og skildra korleis løysingane kan gi nye bruksmessige og visuelle kvalitetar til området. Flaumvegar i planområdet skal identifiserast før og etter tiltak og konsekvensar og avbøtande tiltak skal utgreiast. VA-rammeplan skal vera del av reguleringsplanar ved behov.

1.4.3 Brann- og redningstenester og sløkkjevatn

Alle nye byggeområde, inkludert nye område for fritidsbusetnad, må ha tilkomst for brann- og redningstenester, samt tilgang til sløkkjevatn.

1.4.4 Avløp

a. Alle avløp skal vera knytt til kommunale avløpsordningar eller vera godkjende etter kommunalt vedtekne «Retningslinjer for behandling av utsleppssøknad for separate avløpsanlegg» (vedtak i DUK 22.08.16).

b. For nedslagsfeltet til Skjoldafjorden, Vatsvatnet og Landavatnet: Bygningar med innlagt vatn må knyta seg til offentleg avløpsanlegg eller høgverdig reinseanlegg.

1.5 Løysing veg og transport, jf. PBL. § 11-9 nr. 3

Avkøyringar frå riksveg (europaveg), fylkesveg og kommunal veg skal godkjennast av vegmynde dersom dei ikkje går fram av godkjent arealplan.

1.6 Rekkjefølgjekrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 4

Arbeid og tiltak etter pbl. og bygningslova § 20-2 jf. § 20-1 kan ikkje starta før det er etablert eller sikra godkjende løysingar for teknisk anlegg for vassforsyning og avløp, overvatn, tilkomst og parkering, energi, renovasjon og leikeareal. Jf. § 1.4.

1.7 Byggjegranser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 5

a. For område med byggjegrænse mot sjø, skal det ikkje byggjast nærare enn til byggjegrænse som går fram av kommuneplanen eller reguleringsplan (kart/føresegner).

b. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det vurderast om det skal setjast byggjegrænse mot vassdrag. Breidde på kantvegetasjon skal då vurderast.

1.7.1 Byggjegranser

a. For byggjegrænse langs sjø gjeld pbl. § 1-8 (Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag) der ikkje anna byggjegrænse går fram av kommuneplanen eller reguleringsplan.



b. Forbodet etter § 1-8 gjeld ikkje oppføring av nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100-metersbeltet, jf. § 11-11 nr. 4. Nye etableringar skal ikkje stengja for eksisterande turveggar eller naturleg tilkomst til strandsona.

1.7.2 Universell utforming

a. Alle reguleringsplanar skal syna korleis det er teke omsyn til universell utforming, både internt i planområdet og mot tilgrensande område.

b. Avvik frå krav om universell utforming skal grunngjevast, avklarast og godkjennast før vedtak av reguleringsplan.

1.7.3 Uteareal og leikeplassar

1.7.3.1 Felles uteopphaldsareal

a. Minste felles uteopphaldsareal på terreng per bueining for bustadar:

- areal sett av til sentrumsområde i kommuneplanen og område i gangavstand til sentrumsområde: minimum 30 m²
- andre område: minimum 50 m²

b. Arealet skal i utgangspunktet liggja på eiga tomt, men i Ølen sitt sentrumsområde kan inntil 50 % av felles uteopphaldsareal liggja utanfor eiga tomt, men ikkje lenger enn 200 meter frå tomta.

c. Arealet skal vera av god kvalitet og tilkomsten skal vera trafiksikker.

d. Kommunen kan bestemma at heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal. Jf. TEK17 § 5-6.

e. Naturgitte og mest eigna område skal setjast av til uteopphaldsareal, inkludert leikeområde for barn og unge.

f. Det skal leggjast vekt på å sikra samanhengande grønstruktur mellom uteopphaldsareal i bustadområde og tilliggjande fri-/friluft-/utmarksområde utanfor bustadområdet.

1.7.3.2 Leikeplass

a. I nærleiken av bustadfelt skal det vera tilgang på uteopphaldsareal som mogleggjer ulike typar lek til ulike årstider. Uteopphaldsarealet skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og fungera som møteplass for barn, unge og vaksne.

b. Krav til ulike typar areal ved regulering (sum av nye bueiningar og bueiningar i tilliggjande eksisterande bustadområde):

Type areal	Tal bueiningar	Minimum storleik på areal
Nærleikeplass (sandleikeplass)	4-25	150 m ²
Områdeleikeplass (kvartalsleikeplass)	25-200	1.500 m ²



c. For bustadareal i kommuneplan (sum av nye bueiningar og bueiningar i tilleggjande eksisterande bustadområde) gjeld følgjande krav:

Type areal	Tal bueiningar	Minimum storleik på areal
Aktivitetsflate (ballfelt)	150-600	2.500 m ²
Rekreasjonsområde (sentralt leikefelt)	600-1.200	6.000 m ²

d. Minimum 50 % av felles uteopphaldsareal skal ha sol ved vårjamdøgn klokka 15:00.

e. Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ikkje plasserast under høgspenlinjer, i område som er utsette for elektromagnetisk stråling eller i område utsett for trafikk, forureining, støy eller andre helsefarar.

1.7.3.3 Krav om tilgjenge til felles uteopphaldsareal:

a. Uteopphaldsareal skal plasserast og utformast slik at dei er mest mogleg tilgjengelege for alle.

b. Når arealet etter sin funksjon er eigna til det, skal det leggjast til rette for at felles uteopphaldsareal er universelt utforma.

1.7.3.4 Omdisponering av areal

Ved omdisponering av areal som i planar er sett av til felles uteopphaldsareal eller friområde som blir nytta eller er eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatning.

1.7.3.5 Privat uteopphaldsareal

Alle bueiningar skal ha eigna privat areal for uteopphald med gode solforhold.

1.7.4 Parkering

Kommunen kan fastsetja ei øvre og nedre grense for parkeringsdekning i føresegner til reguleringsplanar og i konkrete byggesaker, pbl. § 11-9, nr 5.

a. For krav til parkering for bustad og fritidsbustad sjå 2.1.1 og 2.1.3.

b. I bustad- og næringsområde skal all parkeringsareal etablerast på eiga tomt, om ikkje anna går fram av reguleringsplan (felles parkeringsplass).

c. For bustadar og fritidsbustadar i område utan reguleringsplan, skal parkering dokumenterast ved byggesøknad og vera opparbeidd før det blir gitt ferdigattest.

1.8 Bygningar med følsam bruk, jf. PBL. § 11-9 nr. 6

Gjeldande retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal leggjast til grunn ved all planlegging, nyetablering og bruksendring.

1.9 Miljøkvalitet, natur og landskap, jf. PBL. § 11-9 nr. 6

Langs breidda av vassdrag skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbeltet



som motverkar avrenning og gir levestad for planter og dyr. Breidda på kantvegetasjonen skal vurderast ved regulering og tiltak. Grunneigar, tiltakshavar og fagmynde kan krevja at kommunen fastset breidda på vegetasjonsbeltet, jf. vassressurslova § 11.

1.10 Bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø, jf. PBL. § 11-9 nr. 7

a. Det skal takast omsyn til freda kulturminne (automatisk freda og vedtaksfreda) og verneverdige kulturminne frå nyare tid, bygningar og anlegg, kulturlandskap og kulturlandskapselement, som gamle ferdselsveggar, bruer, steingardar og grensesteinar/merkesteinar.

b. Alle tiltak på kulturminne frå nyare tid, bygningar og anlegg, bør utførast på ein antikvarisk akseptabel måte, og eventuelle nybygg eller tiltak i nærleiken må ta nødvendige omsyn til og tilpassast kulturminnet.

c. Ved søknad om riving eller tiltak på eller ved kulturminne og kulturmiljø som inngår i kommunen sin kulturminneplan og eventuelt andre kulturminne med høg verneverdi, skal saka sendast fylkeskommunen som kulturminnemyndigheit til uttale før handsaming.

d. Kulturminne som er frå før år 1537 er freda etter kulturminnelova § 4 og skal forvaltaast etter denne lova, §§ 3, 8 og 9. Søknad om tiltak skal sendast regional kulturminnestyresmakt for vurdering.

e. ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det visast korleis kulturminneverdiar vert ivaretekne. Ved søknad om byggjeløyve skal det dokumenterast at tiltaket ikkje vil berøra freda kulturminne som nemnt i kulturminnelova §§ 3 og 14 eller gjera kulturminna mindre tilgjengelege.

Retningslinjer for saksbehandling i Kommunedelplanen for kulturminne og kulturmiljø skal følgjast.

1.11 Massehandtering, jf. PBL. § 11-9 nr.8

a. For alle reguleringsplanar skal handtering av massar i planområdet utgreiast i planskildringa. I reguleringsplanar som gir over 10 000 m³ masse skal det, som ein del av planen, utarbeidast ein massedisponeringsplan.

b. Der utbygging vil koma i berøring med fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar jord skal godkjent plan for bevaring/ gjenbruk av matjord følgja med søknad om byggjeløyve. For tiltak som krev regulering, skal plan for bevaring / gjenbruk av matjord utarbeidast som ein del av reguleringsplanen.

c. Matjord skal takast vare på og nyttast på aktuelle areal innanfor planområdet eller til forbetring av nærliggjande jordbruksareal. Ved flytting av massar skal det takast nødvendige omsyn for å hindra spreiding av framande artar og/eller plantesmitte som kan gjera skade.



d. Det skal og liggja føre godkjenning av disponering etter anna relevant lovverk, jordlova, forureiningslova mfl., jf. pbl. § 11-9 nr. 8.

1.12 Samfunnstryggleik, jf. PBL. § 4-3

Vurdering av risiko og sårbarheit skal dokumenterast ved regulering av nye område og ved søknad om tiltak som ikkje krev regulering. Krav i TEK17 kap. 7 skal oppfyllest.

2. Føresegner for arealføremål, PBL. § 11-7 nr. 1

2.1 Område for bygningar og anlegg, jf. PBL. § 11-7 nr. 1

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

2.1.1 Bustad

I reguleringsføresegner for byggjeområde for bustadar, samt i husklyngjer med tomte-delingsplan, skal følgjande leggjast til grunn:

a. Bygningar skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing og utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.

b. Ny busetnad skal plasserast på ein slik måte at mest mogleg av eksisterande terreng og vegetasjon kan takast vare på.

c. I skrått terreng bør bustad ha underetasje eller avtrappast med fleire plan eller halvetasjar for å tilpassast terrenget, jf. pbl. § 11-10 nr. 2. Skrått terreng: der terrenget fell minst 1,5 meter i huset si breidde.

d. Krav til parkeringsplass, inkludert garasje:

- einebustad og tomannsbustad: minimum 2 og maks 3 parkeringsplassar pr. bueining
- einebustad med utleigeleilegheit: 3 parkeringsplassar
- fleirmannsbustadar: minimum 1,5 og maks 2 parkeringsplassar pr. bueining

Det skal vera plass til at bilar kan snu på eiga tomt.

e. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det setjast følgjande krav om utnyttingsgrad:

- Ølen: minimum utnyttingsgrad på 3 bustadar per daa byggjeområde innanfor ein avstand på 500 meter frå sentrum
- Ølensvåg, Skjold, Vikedal og Sandeid: minimum utnyttingsgrad på 2 bustadar per daa byggjeområde innanfor ein avstand på 500 meter frå sentrum
- Vikebygd, Bjoa, Kårhus, Knapphus og Ølmedal: 0,8 - 1 bustad per daa byggjeområde



f. Byggjeområde for bustader som ikkje blir regulerte innan to planperiodar vil bli vurderte tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon.

2.1.2 Husklyngjer

I kvar husklyngje som er markerte med H på plankartet kan det byggjast minimum 3 og maksimum 6 nye bueiningar utan reguleringsplan (jf. pbl. § 11-10 pkt. 1) under desse føresetnadene:

- a. Det er lagt fram ein tomtedelingsplan som viser tomtedeling, tilkomst (avkøyring) internveg, grøntareal og leikeplassar før bygging av første hus.
Utkast til tomtedelingsplan skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.
- b. Det er vist at utbygging
 - ikkje er i konflikt med jordbruksdrift eller særlege naturtilhøve
 - ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8
- c. Det er dokumentert tilfredstillande ordning for vatn og avløp, samt godkjent avkøyring til hovudveg.
- d. Det er vist at tiltaket ikkje ligg innafor sikrings-, støy- eller faresone, eller at krava som er stilte for bygging i den aktuelle sona er oppfylte.
- e. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m² BYA og garasje på inntil 60 m² i ein etasje med maks gesimshøgde 4 meter og maks mønehøgde 6 meter. Parkeringsareal inngår ikkje i BYA. For krav til parkeringsplassar, sjå 2.1.1.

2.1.3 Fritidsbustad

a. Ved regulering av område for fritidsbustader skal heile det samanhengande området som er sett av til føremålet, regulerast i ein plan. Innafor planområdet skal det setjast av samanhengande område til friluftsliv, leik og uteopphald på areal som er godt eigna til føremålet.

b. For fritidsbustadar skal det ikkje regulerast eller delast frå tomter større enn 1 daa.

c. Ved regulering av område for fritidsbusetnad skal følgjande gjelda:

Fritidsbustadar kan førast opp i med inntil 135 m² BYA utanfor 100-metersbeltet og 90 m² innafor 100-metersbeltet. Begge storleikar er inklusiv uthusfunksjon. Parkeringsareal inngår ikkje i BYA. Kvar fritidsbustad skal ha parkeringsplass til minimum 2 og maksimum 3 bilar på eigen grunn eller tilsvarande tal på felles parkeringsplass.

- Ringmur eller pelar skal vera så låge som mogleg og bør ikkje vera høgare enn 1 m. Maks høgder for bygning med:
 - saltak: gesims 4 meter og møne 5,5 meter
 - pulttak: lågaste gesims 5 meter og høgaste gesims 7 meter
 - flatt tak: 4 meter



- Uthusfunksjon og garasje kan byggjast som ein integrert del av hytta og inngår då i BYA.
- Arealet (BYA) kan fordelast på to bygningar med inntil 8 meter avstand. Den minste bygningen skal ikkje vera større enn 20 m² BYA og kan ikkje innehalda alle hovudfunksjonar.
- Byggjesøknad skal visa eksisterande og planlagt terreng på alle sider av bygget.
- Fritidsbustadene skal utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.
- Planering og utgraving skal ikkje vera meir omfattande enn det som er nødvendig ut frå bygningsmessige omsyn. Tomta elles skal ha naturleg eksisterande terrengformasjon.
- Det skal leggjast stor vekt på omsynet til landskapstilpassing og biologisk mangfald og det skal i størst mogleg grad takast vare på naturleg terreng og vegetasjon.
- Det skal det takast omsyn til allmenta sine interesser, særleg i 100-metersbelte ved sjø og vassdrag. Det skal setjast av ei sone mellom bebygd område og sjø og vatn/vassdrag til friluftsførmål. Tiltak i strandsona skal samlokalisert i størst mogleg grad.
- Vegar skal ha ei naturleg linjeføring. Skjeringar og fyllingar skal jamnast ut til ei naturleg utforming.

d. For område som ligger nærare sjøen enn 1 km, skal utbyggjarar visa at det er avtalar om ny båt plass i småbåtanlegg/-hamn for hyttene. Unntak kan gjerast dersom det kan påvisast at det i eksisterande småbåtanlegg/-hamner er fleire ledige plassar enn det tal hytter som er planlagt, eller det blir vurdert til at hytteområdet ligg slik at det ikkje er naturleg å nytta båt.

e. For fritidsbustadar som skal nytta Håvikvegen, vegen til Skipavåg eller vegen til Søndenaeset, kan det bli krav om deltaking i opparbeiding og utbetring av møteplassar eller anna opprusting som er nødvendig for å ta i mot auka trafikkmengde. Dette må avklarast i samband med utarbeiding av reguleringsplan.

f. I eksisterande regulerte område for fritidsbustadar utanfor 100-metersbeltet, som heilt eller delvis er utbygd utan interne tilkomstvegar, kan vegtilkomst avklarast ved reguleringsendring.

g. Byggjeområde for fritidsbustader som ikkje blir regulerte til dette føremålet innan to planperiodar vil bli vurdert tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon. 2.1.4 Andre typar bygningar - naust
Om bryggjer: sjå 2.5.2

2.1.4 Naust

a. Naust er uthus til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskereiskap og anna utstyr knytt til sjøbasert aktivitet.

b. Naust kan ha ein maks storleik på 40 m² BYA. Naust skal byggjast i ein etasje og kan ha maksimal mønehøgde på 5,5 meter og maks gesimshøgde på 3,5 meter; begge høgder målt på frontveggen mot sjøen. Ved byggjesøknad skal dette visast ved snitt-teikningar i samsvar med definisjonar etter Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift). Bruksarealet skal reknast utan tillegg for tenkte plan.



c. I naust er sløyebenk og vask tillate. Det kan leggjast til rette for toalettrom på inntil 3 m² som kan utstyrast med toalettskål og handvask, under føresetnad av godkjent utsleppsløype. Anna form for innreiing er ikkje tillate.

d. Naustområde er vist i plankartet som N1-N89. Det kan førast opp naust eller delast frå nausttomt i samsvar med tabellen nedanfor. For dei områda der tal er oppgitt, kan det førast opp naust eller delast frå nausttomt utan reguleringsplan. For dei andre områda er det krav om reguleringsplan før det kan bli gitt løyve til bygging og deling.

e. For alle områda i pkt. d gjeld følgjande vilkår:

- Naust skal ha sidehengsla tett naustdør på fasade mot sjøen.
- Naust skal ikkje ha meir enn 2 vindaug pr. naust, og samla glasareal skal ikkje overstige 1,0 m² pr. naust.
- Naust skal ikkje ha terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, trapp påbygd utvendig fasade eller liknande.
- Naust skal byggjast slik at det fell naturleg saman med tilliggjande naust i området. Dei skal tilpassast lokal byggeskikk og førast opp som tradisjonelle naust, ha byggjemateriale av tre eller stein og mørke dempa fargar tilpassa eksisterande miljø.
- Naust bør ha ei ledig plassering, slik at ikkje alle ligg parallelt og på linje, og det skal vera variasjon i breidde og mønehøgde på nausta.
- Terrenginngrep skal avgrensast til det som er nødvendig for plassering av naust. Det skal ikkje gjerast inngrep i svaberg eller fyllast ut i sjøen.
- Det skal ikkje vera nausdynt å omdisponera dyrka mark eller innmarksbeite for å sikra tilkomst til naust.
- Naust skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for allmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grinder, skilt, mm.
- Det må dokumenterast rett til godkjent tilkomst og bilparkering.

Søknadar om terrenginngrep i område som ikkje er regulerte skal sendast kulturminne-myndigheitene for uttale.

Områdenr.	Områdenamn	Tal nye naust / nausttomter
N1	SK, Toranesvika	5
N2	SK, Haraldseidv. vest 1	0
N3	SK, Haraldseidv. vest 2	2
N4	SK, Haraldseidv. vest 2	2
N5	SK, Haraldseidv. vest 3	2
N6	SK, Haraldseidv. vest 4	2 i nord
N7	SK, Haraldseidv. aust 1	1
N8	SK, Haraldseidv. aust 2	Reguleringsplan
N6	SK, Haraldseidv. aust 3	Reguleringsplan



N9	VB, v/ Trovågfeltet 1	Reguleringsplan. Tilkost via etablert veg til naustområde i nord.
N10	VB, v/ Trovågfeltet 2	0
N11	VB, Trovågen	3
N12	VB, Svendsbøvågen	1
N13	VB, Dommersneslandet	5
N14	VB, Vikevik 1	0
N15	VB, Vikevik 2	0
N16	VB, Vikevik 3	1
N17	VB, Gangstø	2
N18	B, Gardavika	1
N19	B, Smedsvik	4
N20	B, Utbjoavågen 1	2 føresett at tomtene blir tillate flytta lengre inn på land
N21	B, Utbjoavågen 2	0
N22	B, Steinslandberget	1
N23	B, Grønevik	0
N24	B, Grønevik	0
N25	B, Grønevik	0
N26	B, Innbjoa 1	0
N27	B, Innbjoa 2	0
N28	B, Innbjoa 3	3
N29	B, Apalvik 1	3
N30	B, Apalvik 2	0
N31	B, Apalvik 3	0
N32	B, Apalvik 4	0
N33	B, Apalvik	3
N34	B, Grunnavåg	1
N35	B. Grunnavåg	0
N36	B, Hauge/Ekeberg	0
N37	B. Hauge/Ekeberg	4
N38	B, Hatlevik	1
N39	B, Hatlevik	2
N40	ØV, Vaka 1	2
N41	ØV, Vaka 2	3
N42	ØV, Kåta	2 på 311/3
N43	ØV, Nautaskjer	4
N44	ØV, Ørland 1	0
N45	ØV, Ørland 2	2
N46	ØV, Ørland 3	0
N47	ØV, Ura	Reguleringsplan
N48	ØV, aust for Berge Sag	Reguleringsplan
N49	Ø, Roa 1	3
N50	Ø, Roa 2	0
N51	Ø, Roa 3	0



N52	Ø, Roa 4	Reguleringsplan – felles plan med N53
N53	Ø, Roa 5	Reguleringsplan – felles plan med N52
N54	Ø, Stangeland	0
N54a	Ø, Stangeland	4
N55	Ø, Kåtabø 1	6
N56	Ø, Kåtabø 2	1 på 268/12
N57	Ø, Kåtabø 3	1 på 267/1
N57a	Ø, Ytre Hamre 1	3
N57b	Ø, Ytre Hamre 2	2
N58	Ø, Ytre Hamre	0
N59	SK, Fosternes	2
N60	SK, Kronå 1	2
N61	SK, Kronå 2	1
N62	SK, Skjoldavik	Reguleringsplan som inkluderer turvegen mellom Skjoldavik og Vikaneset som ein føresetnad for å byggja naust
N63	SK, Kyrkjevik	Reguleringsplan
N64	VA, Steinaneset	5
N65	VA, Indraland	3
N66	Va, 104/1	2
N67	VA, Eikanes 1	1
N68	VA, Eikanes 2	2
N69	VA, Åm 1	Reguleringsplan
N70	VA, Åm 2	Reguleringsplan
N71	VA, Åmsosen aust 1	0
N71	VA, Åmsosen aust 2	0
N73	VA, Olaugstranda nord	Reguleringsplan
N74	VA, Kvigeneset	3
N75	VA, Berthastranda	Reguleringsplan
N76	VA xx	0
N77	VA, Sør for Olaugstranda sør	
N78	VA, Vaskevik	1
N79	SA, Torsnes	0
N80	SA, Ilsvåg kai 1	0
N81	SA, Ilsvåg kai 2	0
N82	SA, Ilsvåg kai 3	0
N83	SA, Ilsvåg, Vilandsberget aust	3
N84	SA, Ilsvåg, Klubben	1
N85	SA, Årak	1
N86	SA, Vestbø, Askestranda	0
N87	SA, Strand	2
N88	SA, Strand 2	1
N89	VI, Vikedal kai	2



k. Jordlova § 12 skal framleis gjelda for naust og nausttomter som høyrer til landbrukseigedomar.

2.1.5 Næringsområde

Områda som ikkje er regulerte er i plankartet nummererte NÆ1-NÆ31 (NÆ8 utgår).

a. I næringsområde kan område og eksisterande bygningar nyttast til industri-, handverks- og lagerverksemd og anna næringsverksemd. Nye bygningar kan førast opp til same føremål. Forretning (detaljhandel) og tenesteyting kan ikkje plasserast i næringsområde. Unnatak kan gjerast for NÆ3 Ølen Fatland, NÆ11 Liaheia og Nerheim for handel med arealkrevjande vareutval.

b. NÆ3, Ølen – Fatland:

- det skal byggjast ut etappevis i rekkjefølgje: felt 1, 2 og 3 som går fram av plankartet.
- det er krav om utnyttingsgrad på 80 % i felt 1 før utbygging av felt 2 kan starta og tilsvarande i felt 2 før utbygging i felt 3 kan starta.
- det kan førast opp bygningar og nyttast areal til næring med høg utnyttingsgrad som kan styrkja Ølen som eit regionalt senter.
- NÆ1 og NÆ2 kan ikkje nyttast til tradisjonell detaljhandel og forretning. Det kan etter særleg vurdering opnast for handel knytt til stadleg produksjon og særleg arealkrevjande varer.

c. I næringsområde NÆ10 Liaheia 2, NÆ18 Forehaug, NÆ21 Sandhammar, NÆ23 Kalvaskinnsberget, NÆ24 Søndena, NÆ25 Syneberget, NÆ27 Ølmedal og NÆ30 Fikse kan det ikkje tillatast publikumsretta/besøksintensiv næring. NÆ21 Sandhammar kan nyttast til lettare sjørelatert næring.

2.1.6 Kombinerte føremål

Områda som ikkje er regulerte er i plankartet nummererte K1-K16.

a. Tiltak innafor følgjande føremål er tillatne i områda:

K1	Ølen, Steinbru	bustad / landbruk/ kultur- og næringsverksemd – kunstateliet og grafisk verkstad
K2	Ølen vest, gnr. 291 bnr. 36:	næring / bustad
K3	Ølen vest	bustad / næring/ tenesteyting. for dette området gjeld også § 2.1.3.1
K4	Innbjoa, aust for skulen	næring / forretning / bustad
K5	Innbjoa kai	bustad / forretning / fritids- og turistføremål
K6	Utbjoa kai	bustad / næring



K7	Vikebygd 1	tenesteyting / forretning / bustad
K8	Vikebygd 2	tenesteyting / forretning / bustad
K9	Svendsbø	næring/turisme/bustad
K10	Haraldseidvågen aust	bustad / fritidsbustad / tenesteyting / fritid- og turistføremål /næring
K11	Haraldseidvågen vest	fritids- og turistføremål / kolonihage / utleige / næring
K12	Skjoldavik	næring / bustad
K13	Vats, Nesheimtunet	privat tenesteyting / reiseliv
K14	Vats, Velde	næring / bustad
K15	Vikedal sæter	tenesteyting / turisme / utleigebustadar
K16	Kvaløy	forretning / næring

b. Begge eller minst to av arealføremåla som er oppgitt i kombinasjonen skal nyttast.

2.1.7 Sentrums- og forretningsområde

a. I sentrumsområde kan område og eksisterande bygningar nyttast til bustad, forretning, kontor og privat og offentlig tenesteyting. Nye bygningar kan førast opp til same føremål. % BYA kan vera inntil 100 % om det ikkje er bustadformål med i området. For Ølen sentrum, sjå også 2.1.7.1.

b. I forretningsområde kan område og eksisterande bygningar nyttast til handel. Nye bygningar kan førast opp til same føremål. Det kan tillatast utviding av eksisterande etableringar med plasskrevjande varer på Knapphus.

2.1.7.1 Ølen sentrum

a. Innanfor området kan det førast opp bygningar for blanda føremål: bustad, forretning, kontor, fritids- og turistføremål, overnatting, offentlig eller privat tenesteyting og andre typar anlegg.

b. Ved planlegging og utbygging i strandsona skal det etablerast samanhengande strandpromenade, som skal innarbeidast i alle nye reguleringsplanar. Strandpromenaden skal opparbeidast som ein miljøskapande og samanhengande gangveg langs sjøen gjennom sentrum. Strandpromenade skal ha universell utforming. Det kan ikkje etablerast tiltak som gjer vanskeleg gjennomføring av ein framtidig strandpromenade.

c. Ved utbygging i strandsona kan det etablerast bustad, detaljhandel og kontor nær strandlina, men skild frå denne med strandpromenade og allment tilgjengeleg areal.

d. Det skal ikkje etablerast bustad eller andre føremål som medfører unødig privatisering på det etasjeplanet som ligg på nivå mot strandsona eller anna gangveg/opphaldssone som skal vera opne for allmenta. Bygningar i strandsona skal ha høg utnyttingsgrad.

e. Gjennom plan og utbygging skal det leggjast vekt på at det blir oppretthalde gode soner med kontakt mellom sjø og bakanforliggende område.



f. Elvane i området skal takast vare på og oppgraderast. Desse er viste som blågrønstruktur i planen. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det leggjast til grunn ei generell opprusting av elveløp og kantsoner.

g. Nye bygningar og anlegg, og endring av eksisterande, skal utformast i samspel med omgjevnadane sin karakter og form. Nye bygningar skal fremja gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikla eksisterande sentrumsområde.

h. I nye utbyggingsområde skal det vurderast / utgreiast om det kan nyttast alternative energikjelder og eventuelt bruk av fjernvarme-/sentralvarmeanlegg.

2.1.8 Råstoffutvinning

a. I nye område og ved utviding av eksisterande område for råstoffutvinning er det krav om reguleringsplan før oppstart av uttak , jf. pbl. § 4-2 andre ledd.

Unntak frå plankravet gjeld for uttaka Nordre Hetland (Bjoa) og Frøvik (Imsland) der det er eksisterande drift og planen berre er opna for mindre endring av arealet.

b. Uttak skal skje etappevis, og etter uttak av massar skal uttaksområdet tilbakeførast til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) / jordbruksareal.

c. Rekkjefølgjekrav for uttaksområde Hiksdaal:

Krysset E134 / Hiksdaalsvegen skal vera regulert og opparbeidd i samsvar med reguleringsplan før massar frå dette området kan køyrast ut via dette krysset.

2.1.9 Fritids- og turistformål

a. Det er krav om reguleringsplan for område sett av til camping.

b. Ved nye planar og ved større endringar i gjeldande reguleringsplanar skal planen visa område for servicebygg og andre bygningar for drift av campingplassen, mobile campingeiningar, stasjonære campingeiningar, husvogner og ev. utleiehytter.

2.2 Grøntstruktur, PBL. § 11-7 nr. 3

2.2.1 Friområde

Det kan bli gitt løyve til mindre tiltak som fremjar friluftslivet, t.d. turstiar i områda

2.2.2 Blågrønstruktur

Det er ikkje tillate med tiltak som kan vera til hinder for områda sin funksjon som del av vassdragsmiljø.

Søknadar om terrenginngrep skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.



2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), PBL. § 11-7 nr. 5

2.3.1 LNF-område, generelt - (for unntak frå pbl. § 1-8, sjå 1.7.1)

a. Følgjande tiltak etter pbl. § 20-2 jf. § 20-1 kan behandlast som enkeltsøknad utan dispensasjon på følgjande vilkår, jf. pbl. § 11-11 pkt. 2

1. Eksisterande lovleg oppførte bustadar utanfor 100-metersbeltet langs sjøen

- Tilbygg/påbygg/underbygg - bygningen kan totalt ha maks 250 m² BYA. Parkeringsareal inngår ikkje i BYA. For krav til parkeringsplassar, sjå 2.1.1.
- Garasje på inntil 80 m² BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 meter og maks mønehøgde 5,5 meter.
- Fasadeendring
- Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjonar
- Oppdeling eller samanføyning av brukseiningar i bustadar
- Endring og utbetring av teknisk infrastruktur

2. Eksisterande, lovleg oppførte fritidsbustadar utanfor 100-metersbeltet langs sjøen:

- Tilbygg/påbygg - bygningen kan totalt ha maks 135 m² BYA, inklusiv uthusfunksjon. Parkeringsareal inngår ikkje i BYA. For krav til tal parkeringsplassar, sjå 2.1.3.

Arealet (BYA) kan fordelast på to bygningar med inntil 8 meter avstand. Den minste bygningen skal ikkje vera større enn 20 m² BYA og kan ikkje innehalda alle hovudfunksjonar.

Maks høgder for bygning med:

- saltak: gesims 4 meter og møne 5,5 meter
- pulttak: lågaste gesims 5 meter og høgaste gesims 7 meter
- flatt tak: 4 meter
- fasadeendring
- oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjonar
- endring og utbetring av teknisk infrastruktur

3. Gjenoppføring av bygningar etter brann og naturskade, med storleik som før.

b. Gjødselekummar må liggja min. 50 meter frå sjøen og frå vassdrag med årssikker vassføring.

c. Langs breidda av vassdrag skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbeltet som motverkar avrenning og gir levestad for planter og dyr. Breidda på kantvegetasjonen skal vurderast ved tiltak. Grunneigar, tiltakshavar og fagmynde kan krevja at kommunen fastset breidda på vegetasjonsbeltet, jf. vassressurslova § 11.

d. På alle holmar, skjer og mindre øyar i fjordar og vatn skal natur- og friluftssinteresser prioriterast. I område med dokumenterte natur-, kulturminne- og friluftskvalitetar, skal det ikkje opnast opp for tiltak som kjem i konflikt med desse interessene.



e. Krava i 1.10, Bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø, gjeld også i desse områda.

f. Steingardar skal takast vare på som viktige kulturmiljø- og landskapselement.

Søknadar om tiltak som medfører inngrep i terrenget skal sendast kulturminne-myndigheitene for uttale.

2.3.2 LNF-sone 1

a. Berre tiltak som er nødvendige for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag er i tråd med LNF-føremålet i denne sona.

b. Løyve til oppføring av ny bustad i landbruket skal berre tillatast når det er nødvendig av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknytning til gardstunet (jf. pbl. § 11-11 nr. 1).

c. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m² BYA og garasje på inntil 80 m² BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 meter og maks mønehøgde 5,5 meter. Parkeringsareal inngår ikkje i BYA. For krav til parkeringsplassar, sjå 2.1.1.

d. Busettingsomsyn

I område der det etter kommuneplanen sin samfunnsdel gjeld særlege busettingsomsyn (Imslund, Bjoa og Vikebygd), kan det delast frå og førast opp bustadar utanfor landbruket og delast frå eksisterande bustadhus som det ikkje er behov for i landbruksdrifta av eigedomen/driftseininga, jf. jordlova § 12, fjerde ledd. Desse tomtene kan vera inntil 5 dekar.

- For nybygg gjeld pkt. c ovanfor, og det må visast at utbygging:

- ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8
- ikkje verkar skjemmande på kulturmiljø eller kultur- og naturlandskap eller er i konflikt med særlege naturtilhøve
- ikkje er landskapsmessig uheldig eller medfører skjemmande terrenginngrep
- det kan dokumenterast tilfredstillande ordning for vatn og avløp, samt godkjent avkøyring til hovudveg.

e. Utmarksbuer i landbruket

- Behovet for slike utmarksbuer skal vurderast etter rettleiar H-2401, *Garden som ressurs*, pkt. 1.1 «Vurderingskriterier».
- Slike buer kan ha maks 30 m² BYA, maks gesimshøgde 3,5 meter og maks mønehøgde 4,5 meter.

Det skal leggjast vekt på omsynet til landskapstilpassing og biologisk mangfald og det skal i størst mogleg grad takast vare på naturleg terreng og vegetasjon. Planering og utgraving skal



ikkje vera meir omfattande enn det som er nødvendig for å plassera bygningen. Det skal brukast mørke dempa fargar på bygningen og arealet rundt skal ha naturleg vegetasjon.

2.3.3 LNF-spreidd, bustad

Årvik, Skartland, Sagi og Kvaløy

I planperioden er det tillate å dela frå tomt og/eller føra opp bustadhus som ikkje har tilknytning til stadbunden næring:

- 5 bustadhus/-tomter i Årvik og på Sagi
- 4 bustadhus/-tomter i Kvaløy
- 2 bustadhus/-tomter på Skartland

Dette kan skje utan reguleringsplan under følgjande føresetnader:

a. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m² BYA og garasje på inntil 80 m² BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 meter og maks mønehøgde 5,5 meter. Parkeringsareal inngår ikkje i BYA. For krav til parkeringsplassar, sjå 2.1.1.

b. Det er vist at utbygging:

- ikkje er i konflikt med landbruksdrift
- ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8
- ikkje verkar skjemmande på kulturmiljø eller kultur- og naturlandskap eller er i konflikt med særlege naturtilhøve
- ikkje er landskapsmessig uheldig eller medfører skjemmande terrenginngrep

c. Det skal ikkje byggjast på dyrka og dyrkbar jord og bustadane skal liggja i tilknytning til eksisterande vegstruktur og bygningar.

d. Det er dokumentert tilfredstillande ordning for vatn og avløp, samt godkjent avkøyring til hovudveg.

2.3.4 LNF-spreidd, næring

Innanfor området kan det etablerast:

- Gardsrestaurant og nødvendig bryggjeanlegg for tilkomst til restauranten (delområde 1)
- Lette bygg til overnatting (delområde 2).

Dette kan skje utan reguleringsplan på same føresetnader som i 2.3.3 pkt. b.



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

2.4.1 Felles føresegner

a. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser (pbl. § 1-8).

b. Det er tillate med nødvendig utlegging av sjøleidningar for vatn, avløp, varmepumper, straum- og telenett. Søknadar om slike tiltak skal på høyring til aktuelle fagmynde før det kan bli gitt løyve. Nye tiltak skal vurderast opp mot andre interesser i området.

c. Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påverka tryggleik eller framkomst på sjøen skal behandlast etter hamne- og farvasslova § 14, i tillegg til pbl.

Søknadar om tiltak som medfører inngrep i terrenget på land skal sendast kulturminnemyndighetene for uttale. Søknadar om tiltak i sjø og vassdrag som medfører inngrep i sjøbotn skal sendast Stavanger maritime museum for uttale.

2.4.2 Bryggjer

a. Bryggjer skal ha maks storleik på 10 x 2 meter. Flytebryggjer som kjem på utsida av dette skal ikkje vera lenger enn at dei totalt kjem maks 12 meter ut frå strandlinja ved flo sjø.

b. Bryggjer som blir etablert som fellesanlegg for fleire enn 2 tilliggjande naust / eigedomar kan vera større etter ei konkret vurdering ut frå behovet og forholda på plassen.

c. Bryggjer skal av omsyn til strandsoneverdiane ikkje plasserast der det er langgrunt eller medføra behov for inngrep i svaberg.

d. Bryggje og båtopptrekk skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for allmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Det skal leggjast til rette for allmenn ferdsel i strandsona.

e. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grunder, skilt, mm.

2.4.3 Ferdsel

Det skal ikkje etablerast anlegg som kan vera til hinder for ferdsel i desse områda.

2.4.4 Farlei

Farlei er vist som juridisk bindande samferdselslinje farlei i plankartet.

Alle tiltak i nærleiken av farleier skal avklarast med Kystverket. (Tiltak innanfor farleier krev løyve frå Kystverket).



2.4.5 Hamneområde i sjø

I området kan eksisterande hamn utvidast.

2.4.6 Småbåthamner

a. Innanfor områda kan det leggjast til rette for småbåtanlegg/-hamn med flytebyggjer. Fellesområde (landområdet) skal vera offentleg tilgjengelege. I anlegget/ hamna bør det vera utkøyringsplass (rampe) for båtar.

b. Ved søknad om oppføring av småbåtanlegg/-hamn skal det vurderast om tiltaket er reguleringspliktig etter pbl. § 12-1.

c. Parkering

Før utbygging må det vera opparbeidd tilstrekkeleg tal parkeringsplassar.

2.4.7 Område for fiske

Dette er viktige område for fiske, som fiskeplassar (aktive og passive reiskapar) og kaste- og låssettingsplassar.

a. I desse områda er det ikkje tillate med tiltak som er til hinder for utøving av fiske.

b. Det er tillate med ferdsel og friluftsliv innafor desse områda.

2.4.8 Område for natur

Dette er område med stor verdi for biologisk mangfald, særleg fuglelivet.

Det er ikkje tillate med tiltak eller aktivitet som kan forstyrre, forringe eller øydeleggja økosystema og naturtypene i områda.

2.4.9 Friluftsområde

Dette er område ved stor verdi for utøving av friluftsliv.

Tiltak som er i konflikt med utøving av friluftsliv er ikkje tillate.

Retningslinje:

Det bør ikkje bli gitt løyve til bygningar i tilgrensande område på land, med unntak av anlegg som ledd i tilrettelegging for friluftsliv. Det er tillate med fiske og allmenn ferdsel innafor desse områda.

2.4.10 Område for akvakultur

Det er Fiskeridirektoratet sine avgrensingar av arealet for akvakulturanlegg som ligg til grunn for avgrensinga i plankartet.

- Område for akvakultur er merka med O i kartet.
- Tiltak som kan hindra eller forstyrre akvakulturverksemd, er ikkje tillate. Det må det visast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusere verdien av desse områda, t.d. større kloakkutslipp eller tiltak som kan hindra tilkomsten til området.

For areal for ankrings- og fortøyringsanlegg, sjå 3.2.2 Omsynssone akvakultur, H510.



2.4.11 Test- og demonstrasjonsområde for fiskefarm

Område for testing og demonstrasjon av lukka/semilukka oppdrettsanlegg.

Innanfor området kan det mellom dels plasserast lukka/semilukka oppdrettsanlegg for test- og demonstrasjonsføremål. Det skal ikkje vera fisk i anlegget.

For areal for ankrings- og fortøyingsanlegg, sjå 3.2.3 Omsynssone test- og demonstrasjonsområde for fiskefarm, H510.

2.4.12 Kombinerte føremål

a. Med unntak av areal sett av til akvakultur (merka O i kartet) og kombinerte område for ferdsel/fiske (FF), er sjøarealet fleirbruksområde for ferdsel, fiske, natur og friluftsliv.

b. Kombinert område ferdsel/fiske (FF)

- Svallandsneset / ytre Ålfjorden.
- Bjoafjorden
- Ølsfjorden
- Vatsfjorden

Det er tillate med friluftsliv innafor desse områda.

2.4.13 Riggområde

- Ålfjorden ved Dommersnes
- Ølsfjorden ved Bergsneset

I dei to riggområda kan fartøy, riggar eller andre installasjonar ankra opp i samband med inn- og uttransport til / frå dei tilliggjande næringsområda. For eventuell industriell aktivitet i riggområda som kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn er det krav om reguleringsplan.

Vats- og Yrkefjorden

Her gjeld Detaljregulering for sjøområde i Vats- og Yrkefjorden, vedtak av 24.06.15 i Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

3. Omsynssoner, jf. PBL. § 11-8

Omsynssoner skal ikkje i seg sjølv regulera eller vera avgjerande for arealbruken, men skal sikra at aktuelle omsyn får særleg vekt.

3.1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. PBL. § 11-8 a)

3.1.1 Omsynssoner for naturfare og støy

- Kartlagt kvikkleireskred
- Aktsemdsområde kvikkleireskred
- Kartlagde skredsoner



- Aktsemdsområde jord- og flaumskred
- Aktsemdsområde snøskred
- Aktsemdsområde steinsprang
- Aktsemdsområde flaum
- Aktsemdsområde stormflo og havnivåstiging
- Støy - raud og gul støysone langs europaveg og fylkesveg

a. Generelt

For alle planar og tiltak innfor omsynssonene skal tryggleik dokumenterast ivareteke i samsvar til krav i pbl. § 28-1 og TEK17.

Eventuelle avbøtande tiltak skal inngå som vilkår i byggjeløyve eller som rekkjefølgjekrav i reguleringsplan.

b. Kvikkleire

Ved søknad om tiltak og ved utarbeiding av reguleringsplan for område nedanfor marin grense skal det ved utarbeiding av reguleringsplan og behandling av byggesak innanfor sona dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3, jf. NVE sin rettleiar 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Tiltak kan gjennomførast utan dokumentasjon av geoteknikkar dersom tiltaket er innanfor tiltakskategori K0, ikkje forverrar stabiliteten og blir utført i samsvar med vedlegg 2 i NVE-rettleiar nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

- For andre tiltakskategoriar skal det gjennomførast ei geoteknisk vurdering før tiltaket kan setjast i gang.
- Ved inngrep i strandsona eller utfylling i sjø skal det utførast ei geoteknisk utgreiing.

c. Havnivåstiging og stormflo

Bygningar og anlegg skal utformast og plasserast eller sikrast for å hindra skade ved tidevassnivå opp til og med stormflo med klimapåslag. Det er ikkje tillate å etablara bygningar med bygningsdelar lågare enn kote +2,4 i Ryfylke-bassenget og kote +2,7 i Sunnhordlands-bassenget (kartgrunnlag NN2000) utan at det er vurdert av fagkyndige og eventuelt sett i verk avbøtande tiltak mot konsekvensar av framtidig havnivåstiging og stormflo.

Det kan gjerast unntak frå desse minstehøgdena når det er forsvarleg ut frå type bygg, men elektriske koplingar og materiale som ikkje toler vassinntrenging, skal ikkje nyttast lågare enn minstehøgdena.

I Vikedal sentrum skal rapporten frå «Flomvurdering Vikedalselva, Vikedal» (Asplan Viak 30.09.2022) leggjast til grunn.

d. Støy

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i byggjesaker skal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) leggjast til grunn.



Kommunen kan krevja støysonkartlegging ved vurdering av reguleringsplanar der tiltak kjem i konflikt med støyrelatert verksemd.

For tiltak som medfører støy over grenseverdiane i T-1442, skal det liggja føre støysonkart.

3.1.2 Omsynssone for drikkevatn, H110

a. Byggje- og anleggsverksemd, lagring og anna som kan medføre skadeleg avrenning er ikkje tillate.

b. For desse områda gjeld *Forskrift om vannforsyning og drikkevann* (drikkevassforskrifta).

3.1.3 Omsynssone brann- og eksplosjonsfare, H350

I faresona er det berre tillate med tiltak som er knytt til den aktuelle verksemda som er omfatta av storulukkeverksemda.

3.1.4 Omsynssone fare høgspenningsanlegg, H370

Omfattar eksisterande regional- og sentralnett høgspenning.

Innanfor omsynssona gjeld statlege retningslinjer frå NVE og Statens strålevern om krav til utgreiing av tiltak. Retningslinjene skal følgjast ved handsaming etter pbl. Byggje- og anleggstiltak innanfor omsynssona skal avklarast med linjeeigar.

3.2 Omsynssone landbruk, mineralressursar, friluftsliv, grøntstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. PBL. § 11-8 c)

3.2.1 Omsynssone kjerneområde landbruk og omsynssone fiske, H510

a. *I denne sona er landbruk og fiske særskilt viktige interesser og skal takast spesielt omsyn til.*

b. *Tiltak som forringar landbruksinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast. Særleg skal ein søkja å unngå tiltak som splittar opp samanhengande landbruksjord eller forringar driftsgrunnlaget på det enkelte bruket.*

c. *Tiltak som forringar fiskeri-interessene skal i utgangspunktet ikkje tillatast.*

3.2.2 Omsynssone akvakultur, H510

Det er Fiskeridirektoratet sine avgrensingar av arealet for fortøyingar for akvakulturanlegg som ligg til grunn for omsynssonene i plankartet.

Det er ikkje tillate med tiltak eller aktivitet som kan vera til hinder for bruken av arealet for ankring/fortøying av akvakulturanlegg.

3.2.3 Omsynssone test- og demonstrasjonsområde for fiskefarm, H510

Det er ikkje tillate med tiltak eller aktivitet som kan vera til hinder for bruken av arealet for ankring/fortøying av lukka/semilukka oppdrettsanlegg.



3.2.4 Omsynssone friluftsliv, H530

a. I denne sona er friluftsliv ei særskilt viktig interesse og skal takast spesielt omsyn til.

b. Tiltak som forringar friluftslivsinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast.

c. Naturkvalitetar og verdier knytte til friluftsliv og barn og unge sin bruk av områda skal bevarast.

3.2.5 Omsynssone bevaring av naturmiljø, H560

a. I denne sona er naturmiljøet ei særskilt viktig interesse som skal takast spesielt omsyn til.

b. Tiltak som øydelegg naturmiljøet eller som forringar dette, skal i utgangspunktet ikkje tillatast.

c. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene.

d. Vikedalselva

- Elva skal forvaltast i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

- VVV-rapport 2000-8, "Verdier i Vikedalsvassdraget", skal leggjast til grunn ved vurdering av tiltak i og langs vassdraget.

3.2.6 Omsynssone bevaring av kulturmiljø, H570.

a. I denne sona er kulturmiljø ei særskilt viktig interesse og skal takast spesielt omsyn til.

Retningslinjer i «Kommunedelplan for kulturminne og miljø 2018-2030» gjeld saman med arealdelen til kommuneplanen. Prioritert kulturminne er no tekne inn i kommuneplankartet.

Retningslinjene i kulturminneplanen gjeld framfor føresegner i reguleringsplanar dersom det ikkje er samsvar mellom desse. Der det er samsvar vil reguleringsplanar og kulturminneplanen utfylla og supplera kvarandre.

b. Spesielt om "Ølen historiske sentrum"

- Eksisterande bygningar med bevaringsstatus skal ikkje rivast.
- Det bør leggjast opp til ein fleksibel bruk av bygningar med høve for ei blanding av bustad, kontor, forretning, overnatting m.m. innafor same område og bygning. Verksemd som generere stor trafikkbelastning, skal lokalisert utanfor "Ølen historiske sentrum".
- Fortetting kan skje langs gate for å forsterka gateløp, inne i "kvartala" og langs sjøfronten. Utbygging langs gateløp skal byggjast som ei naturleg vidareføring av fasadeline i eksisterande gate. Ved utbygging langs sjøfront må ein ta vare på offentleg tilgjenge langs denne, og unngå privatisering. Det skal ikkje vera samanhengande utbygging, men opningar for kontakt mellom sjø og hovudgate. Sjøfront kan ha varierande bruk, med til dømes bustader, kontor, forretning, overnatting eller anna. Forretningsbygg skal venda seg også mot sjøsida.
- Dei små hagane (forhagane) framfor husa må takast vare på, og skal nyttast vidare i planlegging ved fortetting og ny utbygging.



- Det må takast omsyn til området sin karakter når det gjeld formspråk, dimensjonering, material- og fargebruk.
- Ved bygging av større samanhengande volum, skal ein leggja vekt på bryta opp volum med tanke på målestokk i "Ølen historiske sentrum". Ved søknad om riving skal det fortrinnsvis søkjast om byggjeløyve samstundes, dersom ikkje skal det leggjast ved ei utgreiing for mellombels bruk.
- Ved oppgradering til nye tekniske krav skal det takast vare på opphavleg karakter ved å vidareføra materialbruk og detaljering. Der det tidlegare er gjort tiltak som bryt med opphavleg karakter, skal dette tilbakeførast til opphavleg utsjånad. Det skal søkjast om byggjeløyve for alle tiltak i eksteriør. For innvendige tiltak står eigar friare til å gjera tiltak, innafor ramma av PBL.

Ved all fortetting/nybygging skal søknad også behandlast av kulturminne-myndigheitene.

3.3 Bandleggingssone, jf. PBL. § 11-8 d)

3.3.1 Bandlegging etter naturmangfaldlova, H720

- Landavatnet naturreservat
- Romsa naturreservat
- Ilholmane naturreservat
- Opsalholmen naturreservat
- Stråtveit naturreservat
- Torstveit naturreservat
- Berget naturreservat
- Vedvika naturreservat

For desse områda gjeld eigne verneføresegner vedtekne etter naturmangfaldlova.

3.3.2 Bandlegging etter kulturminnelova

Automatisk freda kulturminne er viste i kartet med R (Rune-R). Desse har ei sikringssone på 5 meter om ikkje anna sone er fastsett.

Ei grindløe i Stokkadalen, gnr. 143, bnr. 1,2, som er automatisk freda då viktige konstruktive delar er datert til 1500-talet.

Mellomalderkyrkjegardar

Det er mellomalderkyrkjegardar i Smesvik (Skjold), Vik (Vikebygd), Vatne (Nedre Vats), Vestbø (Sandeid), Sønnanå (Vikedal), Imslandssjøen (Imsland) og Ølen. Desse er automatisk freda.



For desse gjeld følgjande føresegn:

- Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verka inn på det automatisk freda kulturminnet innafor omsynssona er ikkje tillate utan løyve etter kulturminnelova. Unntak gjeld bruk av eksisterande graver som kontinuerleg har vore i bruk sidan mellomalderen.
- Gravplassar som ikkje er i bruk pr. i dag og gravplassar der det ikkje har vore føretatt gravlegging etter 1945 skal ikkje takast opp att til bruk.
- Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje flyttast eller fjernast utan at kulturminnemyndigheitene er gitt høve til å uttala seg.

Ev. søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal sendast rette kulturminnemyndigheit i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnadar knytt til nødvendige arkeologiske undersøkingar skal kostast av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

3.4 Omsynssone med krav om felles planlegging, jf. PBL. § 11-8 e), H810

Det er krav om felles planlegging for eigedomane i desse områda:

- hytteområde – Skipavåg, Fatosten
- hytteområde – Haraldsøyna
- Ølen historiske sentrum

3.5 Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda, jf. PBL. § 11-8 f), H910

Ved motstrid med føremål i reguleringsplan skal kommuneplanen gjelda framfor reguleringsplan. Elles skal vedtekne reguleringsplanar framleis gjelda.