



KOMMUNEPLAN for Vindafjord kommune 2017-2029

Arealdelen

Ref. 12/2584
Dato: 26. 05. 2017

6.0 Arealdelen

Samfunnsdelen og arealdelen skal bli eitt dokument. Samfunnsdelen er kap. 1-5 og arealdelen er kap. 6. Samfunnsdelen vart vedteken i kommunestyret 04.04.17.

Arealdelen omfattar i utgangspunktet heile kommunen, dvs. alt land- og sjøareal og areal med ferskvatn.

- For nokre område er det vedteke at reguleringsplanar framleis skal gjelda. Det går fram av plankartet kva område og planar dette gjeld.
- Vedteken kommunedelplan for ny E134 Fikse – Solheim gjeld for det område med føresegnar daterte 30.06.2015 (siste revisjon).

Arealdelen byggjer på mål og strategiar som er sett i samfunnsdelen og dei prioriteringane (avgrensingane) som er sett i planprogrammet.

6.1.Planprogrammet

I flg. planprogrammet skal innspel til arealdelen av planen avgrensast slik:

- *Det blir invitert til innspel som går på plassering av bustadfelt som ligg slik at born kan nå skulen på trygg sykkelveg.*
- *Det er høve til å kome med innspel som går på endringar eller utviding av eksisterande LNF-2 områda. (LNF-område med høve til spreidd busetnad).*
- *Det er høve til å kome med innspel om husklynger, i område som ligg langt frå eksisterande bustadfelt.*
- *Det blir invitert til innspel på næringsområde kor det er planar eller idear om bruk.*
- *I dei seks sentrumsområda er det i utgangspunkt ope for alle innspel, men det skal vere innspel som styrkjar sentrumsfunksjonen.*
- *Det blir opna for innspel som går på mindre justeringar av plassering på andre arealformål som i dag ligg i planen. Dette kan også gjelde mindre justeringar av føresegnene.*
- *Det blir opna for justering av arealformål til friluftsområde eller turveg.*

6.2 Innspel

For omtale av planprosess, sjå kap. 2.0 i samfunnsdelen.

I arbeidet med arealdelen har kommunen nytta PlanGis, eit digitalt kartverktøy der folk kunne leggja inn innspel sjølve. Det kom inn 40 innspel på denne måten, men dei fleste innspela kom i form av e-postar og brev. Dei innspela som omhandla konkrete kartfesta areal vart lagt inn i PlanGis. Kart-ID, t.d. SA-10.1, som står i KU/ROS-dokumentet syner til nummereringa i kartløyninga. Totalt kom det inn 130 innspel.

Det vart også lagt inn kommunale forslag til endringar i planen, med bakgrunn vurderingar av behov for nye areal og areal som av ulike grunnar vart føreslått teke ut av planen.

Administrasjonen gjorde så ein gjennomgang av innspela i forhold til dei avgrensingane som går fram av planprogrammet og ei generell vurdering av innspela. Innspel som klart fall utanom planprogrammet vart ikkje tekne med vidare.

For dei resterande innspela vart det gjort matematiske konfliktanalysar. Innspela vart

vurderte opp mot m.a. 100-metersbeltet langs sjøen, automatisk freda kulturminne, naturtypar, viltområde for hjort, biologisk mangfald, landbruk (fulldyrka og overflatedyrka mark, innmarksbeite og kjerneområde landbruk), omsynssone for flaum og aktsemdsområde for snøras og steinsprang. Innspel for område i sjø vart også vurderte opp mot gyteområde og fiskeriinteresser (passive og aktive reiskapar).

6.3 Konsekvensutgreiing (KU) og risiko- og sårbarheitsanalysar (ROS)

For dei områda som vart tilrådd å utgreidd vidare, vart det gjort verdivurdering og utarbeidd KU og ROS. Dette er eit eige dokument: «Kommuneplan for Vindafjord kommune 2017-2029. KU og ROS».

Til grunn for KU- og ROS-vurderingane ligg dokumentet «Grunnlag for KU og ROS», s. 120 - 126 i KU/ROS-dokumentet.

Det er og gjort ein samla KU for endringane som er gjort i planen. Denne går fram av side 114-119 i KU/ROS-dokumentet.

6.4 Planforslaget

Planforslaget vart utarbeidd på bakgrunn av prosessen ovanfor.

Planforslaget for arealdelen vart førstegangshandsama i formannskapet 09.02.16 og sendt på høyring/lagt ut til offentleg ettersyn i perioden 14.03.- 02.05.16. Synfaring med fylkesutvalet vart gjennomført 23.05.16.

Det kom inn ca. 35 uttalar frå regionale myndigheiter, organisasjonar, verksemder og enkelt-personar. I ein del tilfelle kom det inn nye forslag til endringar av planen.

Fylkesmannen, fylkeskommunen, Kystverket og Statens vegvesen hadde motsegner mot planutkastet.

Dei fleste motsegnene var knytt til spesifikke område (areal), men nokre til føresegnene eller manglande utgreiingar. Det kom og inn ei rekkje faglege råd. Det vart gjennomført eit møte med synfaring mellom administrasjonen, Fylkesmannen og fylkeskommunen (04.10.16). Dette med sikte på å oppklara og rydda vekk motsegner som var baserte på mistydingar eller som det berre skulle presiseringar til for å få trekte. Det kom ikkje til så mange avklaringar, men nokre presiseringar/signal og forslag til oppfølging.

I møte 20.12.16 gjorde formannskapet ein gjennomgang av innkomne motsegner og forslag til nye område. Det vart gjort vedtak om kva motsegner som vart løyste ved at kommunen trekte forslaga og kva område det skulle meklast om. Det vart og vedteke at, med eitt unntak, skulle ikkje nye innspel som kom inn i høyringsrunden takast inn i planforslaget. Dette ville ha seinka prosessen ved at det i så fall måtte gjennomførast høyring av desse.

25.01.17 gjennomførte administrasjonen drøftingsmøte med Staten vegvesen og tilsvarande 07.02.17. med Fylkesmannen og fylkeskommunen. Resultata frå desse møta vart stadfesta i formannskapet i møte 21.03.17.

22.03.17 vart det gjennomført meklingsmøte Fylkesmannen og fylkeskommunen.

6.5 Vedteken plan - arealføremål og omsynssoner

I det følgjande blir det kort gjort greie for dei viktigaste endringane som er gjort i arealdelen i forhold til tidlegare plan (vedteken i 2011) og der endringar er gjort etter høyring, som følgje av motsegner.

6.5.1 Byggjeområde for bustadar

I samfunnsdelen under pkt. 4.5 er det gjort greie for tilgjengeleg tomteareal i 2011-planen, ein analyse av behovet og kor mykje areal som totalt blir sett av i planforslaget, sjå figur 14 og 15.

Bjoa

I 2011-planen var det sett av eit areal for utviding av Apalvikfeltet mot nord. Dette arealet er bratt og nordvendt, er ikkje eit tenleg og attraktivt område for utviding av feltet og vart føreslått endra til LNF-område i høyringsforslaget. I staden vart det foreslått ei utviding av feltet andre vegen, sørvestover, og teke inn eit forslag om bustadareal på vestsida av Apalvikvegen. Etter motsegner vart desse tekne ut av planen. Det er ikkje sett av nytt bustadareal på Bjoa i denne planrevisjonen, men områda med kombinerte føremål på Utbjoa kai, Innbjoa kai og aust for skulen opnar for bustadar.

Imsland

I 2011-planen var det sett av areal for noko utviding av Ølmedal-feltet og det er to ledige tomter i det regulerte feltet. Det er også bustadareal i tilknytning til ei eksisterande gruppe bustadar vest for vegen til Imslandssjøen. Dette vil dekke behovet for tomteareal i planperioden og det er ikkje lagt inn nytt areal bustadareal. Utfordringa i eit område med så liten etterspørsel etter tomter, er kostnadar knytt til tilrettelegging og opparbeiding av infrastruktur og tomter.

Sandeid

Dette er den bygda som har minst attverande ledig bustadareal i 2011-planen. Det er ikkje lett å finna bustadareal som ikkje kjem i konflikt med dyrkamark. Slikt areal ligg i lengre avstand frå sentrum, er bratt, har dårleg byggjegrunn eller er rasutsett. Forslag frå formannskapet om areal for bustadfelt i tilknytning til Østbø-feltet (på Hammaren og sør for Østbø-feltet) vart møtt med motsegner i høyringsrunden og er tekne ut. Det er ikkje sett av nytt bustadareal i Sandeid i denne planrevisjonen.

Eit areal øvst i Hålandsbakken er teke ut av planen. Arealet er bratt og fylkesvegen i Hålandsbakken er smal og svingete.

Skjold

Her er det ledige opparbeidde tomter i Vikanesfeltet. Skjoldali 2 er regulert, men det er ikkje starta opparbeiding. Det er signalisert at ei endring av reguleringsplanen kan vera aktuelt, for å få betre arealutnytting. Mellom Isvik hageby og Skjoldali er det sett av eit areal for bustader i 2011-planen. Dette området er utvida noko nordover.

Vats

Det er ein vedteken reguleringsplan for Tinghaugen. Bygging her er starta. Arbeid pågår med ein plan for Roligheten terrasse i Åmsosen. Det er og tomter att i Sørbø-feltet. På Knapphus er det starta regulering av eit område som ligg inntil Knapphusfeltet.

Skjervheim-feltet, på austsida av Vatsfjorden, vart vedteke som bustadområde ved førre planrevisjon. Dette området hadde eit areal på ca. 150 da og er urealistisk stort og vanskeleg å regulera og byggja ut. Den sørlegaste delen av feltet er teke ut og det må søkjast å finna tilkomst og løysing for den nordre delen.

Eit lite areal for bustad i Åmsosen er teke ut etter motsegner, men det vart i drøfting opna for å byggja ein bustad på dispensasjon i LNF-området. Tilsvarande vart eit føreslått område for bustadar på Kårhus, etter drøfting med Fylkesmannen, endra tilbake til LNF-område og aktuell frådelling løyst ved dispensasjon.

I 2011-planen er det uregulerte bustadområde på vestsida av fjorden, på Eikanesstranda. Eit slikt større område er teke ut, etter ei vurdering av arealbehovet. Det er ikkje sett av nytt bustadareal i Vats i denne planrevisjonen, med unntak av ei mindre utviding av Veldefeltet.

Vikebygd

Det er mange ledige tomter i Liofeltet.

Det er endra arealføremål frå LNF-sone 1 til bustadområde for tre frådelt tomter på oppsida av Plassavegen aust for kaien. Eit område litt lengre nord mot Naustvikvegen, som er regulert til bustad/turist-føremål er endra til bustadområde. Begge desse områda ligg sentralt i bygda. Sentrumsområdet som er sett av ved butikken, opnar og for bustadar. Ut over dette er det ikkje sett av nytt bustadareal i Vikebygd i denne planrevisjonen

Vikedal

Her er det vedteken ein reguleringsplan for Holmen, men feltet er ikkje byggjemodna. Det er tomter i Søndenåfeltet som det ikkje er bygd på, men som følgje av gjennomført undersøking av skredfaren i området, er det behov for å sjå på nokre av desse tomtene på nytt. Det er sett i gang ny regulering av eit areal sør er i Søndenåfeltet, for å få betre tilkomst og tomtedeling.

Det er ikkje sett av nytt bustadareal i Vikedal i denne planrevisjonen. I 2011-planen ligg det eit framtidig bustadområde mellom Urabø og Søndenåfeltet. I folkemøtet vart det av fleire sagt at dette er eit lite attraktivt område og at det burde takast ut av planen. Kommunen vurderer store delar av området som aktuelt byggjeområde, då det ligg sentralt og vil ha tilfredsstillande utsikts- og solforhold.

Solbakkenområdet vest for elva, er vidareført i planen, men det har vist seg vanskeleg å få til tilfredsstillande tilkomst.

Ølen

Roafeltet, Roa 2 og Roastrand er byggjemodna område med ledige tomter. Gartneritomta og eit mindre område vest for kyrkjetunet er regulert for konsentrerte bustadar, men opparbeiding er ikkje starta.

I 2011-planen var det sett av eit areal for eit bustadområde mellom Øvrehagen og Hellevadvegen. Dette er teke ut av planen og endra til LNF-område, mens eit anna areal tilgrensande areal (Råsarbakk) er teke inn som byggeområde.

Det sett av eit mindre areal for bustadar vest for kyrkja i 2011-planen. Areal her er prioritert for strategisk kjøp av eigedomar (vedtak i kommunestyret 05.06.12). Reguleringsplanen for gang- og sykkelveg mellom Ølen og Ølensvåg syner tilkomstveg til området frå E134. Eit større tilgrensande areal vestover (Blikragarden) vart teke inn i høyringsforslaget. Dette vart møtt med motsegner frå Fylkesmannen og fylkeskommunen, men etter mekling vart motsegnene trekte. Frå referatet frå meklingsmøtet: *«Fylkeskommunen og Fylkesmannen kan godta bustader på Blikra mot at kommunen i neste kommuneplanrevisjon trekker ei langsiktig grense for landbruk i Ølen. Bustadområdet på Blikra må vurderast inn i tettstadsprosjektet som kommunen skal i gang med. Vindafjord tomteselskap vert invitert inn i prosjektet med mål om å få til god tettstadsutvikling og meir differensiert bustadutvikling i Ølen sentrum».*

Ølensvåg

Vågshagen 5 og byggjefeltet på Øvre Lunde er byggjemodna og vil gje tomter ei tid framover. Den nye traseen for E134 vil avskjera mogelegheitene for utbygging vidare sørover frå Vågshagen. Planlagd tilkomstveg til Ølensvåg frå ny E134 vil ha konsekvensar for arealet som i 2011-planen er sett av til bustadar vest for Vågshagen 5 mot Jans Hydraulikk. Det er ikkje sett av nytt bustadareal i Ølensvåg i denne planrevisjonen, men i reguleringsplanen som er under utarbeiding for sentrumsarealet i Ølensvåg vil opna for bustadar i form av konsentrert utbygging og kombinasjonar med andre arealføremål.

6.5.2 Husklyngjer

I høyringsutkastet var det sett av areal for husklyngjer på Utbjoa, i Blikrabygda (Vats), på Dommersnes (Vikebygd), på Svendsbø/Krekjen (Vikebygd), Kjellesvik (Ølensvåg) og Båsnes (Ølensvåg). Med unntak av husklyngja på Utbjoa vart desse møtt med motsegner og er tekne ut av planen. På Båsnes er det opna for bygging eitt hus bak eksisterande på gnr. 311 bnr. 19.

6.5.3 Næringsområde

I møte 03.11.15 vedtok formannskapet at alle næringsområda skal vidareførast. Det vart og vedteke at det skal satsast strategiske på planlegging og opparbeiding av næringsområde i kommunen og at i komande planperiode skal Nerheim prioriterast. I planen er det lagt inne ei utviding av dette feltet sørover, i samsvar med gjeldande reguleringsplan for området. Denne planen er frå 1980-talet, med nokre seinare endringar. Det må utarbeidast ny plan, også som følge av vedteken trase for ny E134.

Næringsområdet i/på Velde i Øvre Vats er utvida, etter at dyrkamark innafor forslaget er teken ut etter drøfting. To område i Skjold, ved sjøen vest for Isvik (Kalstveit) og på Liaheia (vest for Tveit Rekneskap) er tekne ut. Dette er fulldyrka mark, som har lenge vore sett av til næring, men som ikkje har blitt nytta til det.

I flg. planprogrammet skal kommuneplanen ved denne rulleringa ikkje omhandla sjøareal. Område for akvakultur er likevel tekne med fordi:

- Dette er ei næring.
- Det er utarbeidd eit utkast til regional kystzoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger. Sjøarealet i denne delen av Vindafjord kommune er med i planen. Ein uttale til planen vart vedteken i formannskapet 13.10.15. Føremål og avgrensing knytt til akvakulturlokalitetane i dette bassenget vart tekne inn i planutkastet i samsvar med kommunen sin uttale til planen. Etter motsegn frå Kystverket er det store einbruksområdet for akvakultur ved Svallandsneset redusert noko i nord og nordvest og tilgrensande sjøareal i Ålfjorden er endra frå ferdsel/fiske /akvakultur (FFA) til ferdsel/fiske (FF) der det ikkje kan vera fortøyingsarrangement.

- Ved utarbeiding av 2011-planen hadde ein ikkje tilfredsstillande data for lokalitetane for akvakultur og fleire var unøyaktig og til dels feilplasserte. Betre data er no tilgjengeleg hos Fiskeridirektoratet og sjølve anleggslokalitetane er lagt inn i samsvar med dette med arealføremål akvakultur. For lokalitetane i Sunnhordlandsbassenget er det rundt lokalitetane lagt omsynssone eller kombinerte føremål i samsvar med kommunen sin uttale til regionalplanen. (Sjå ovanfor om endring av området ved Svallandsneset).

I Ryfylkebassenget er det rundt lokalitetane lagt ei omsynssone med utstrekning på sjødjupna ved anlegget x 2,5. For lokalitetane Lindvik og Herøy i Imsland kom Marine Harvest med konkret forslag til endringar (utviding) av areala både for akvakultur og omsynssoner. Areal i samsvar med dette er lagt inn i planen.

6.5.4 Sentrumsføremål

I 2011-planen var det sett av sentrumsføremål i Ølen, Ølensvåg, Skjold, Sandeid og Vikedal. I dei andre bygdene, Imsland, Vats, Vikebygd og Bjoa, var det ikkje sentrumsføremål. Formannskapet handsama i møte 03.11.15 ei prinsippavklaring knytt til spørsmålet om å setja av sentrumsføremål også i desse bygdene. Det vart gjort følgjande vedtak: *Det vert sett av areal til sentrumsføremål i Imsland (Ølmedal), Vats (Kårhus), Vikebygd (ved butikken) og Bjoa (vest for skulen).*

I område for sentrumsføremål kan det etablerast forretning, tenesteyting og bustadar, i kombinasjon eller kvar for seg. Nokre former for arealbruk som naturleg høyrer under næring (for eksempel handverksverksemd eller utsal av gardsprodukt) kan også tillatast.

Det er krav om reguleringsplan før utbygging. Nyetableringar som skal dekkja ein funksjon i bygda, som t.d. forretning eller arbeidsplassar i form av kontor og tenesteyting m.m. bør etablerast i slike område. Å kombinera bygg for forretning/tenesteyting med bustadar i sentrum kan skapa aktivitet i større delar av døgnet, samt mogeleggjera finansiering.

Areal for sentrumsområde er sett av i Ølmedal, på Kårhus og i Vikebygd. Forslaget til sentrumsføremål på Bjoa, vest for skulen, vart møtt med motsegn og er teke ut av planen. Eit kombinert område aust for skulen, kan ha noko av den same funksjonen.

Skjold

Folkemøtet og grendautvalet peika på Nygård/Vikanes som sentrum i Skjold. I høyringsforslaget vart det lagt inn eit areal med dette føremålet mellom drivhusa og skuleområdet (Nygård). Dette vart møtt med motsegn og arealet på sørsida av Skjoldavikvegen er teke ut. Dette er regulert til forretning i gjeldande reguleringsplan.

Etter vedtak i formannskapet vart eit stort område på Beitaneset føreslått til sentrumsføremål. Dette vart møtt med motsegn frå Fylkesmannen, fylkeskommunen og Statens vegvesen og er teke ut av planen.

I 2011-planen var det sett av areal til samanhengande sentrumsføremål Isvik – Skjoldavik. Butikken i Skjoldavik er nedlagt og etter at det er bygd ny E134 gjennom Skjold er det eit mål å avgrensa trafikken gjennom Skjoldavik. For å kunna nytta eksisterande bygningar er området i Skjoldavik endra til kombinert område næring/bustad.

Ølen

I 201-planen strekkjer arealet for sentrumsføremål i Ølen seg frå båthamna ved kulturhuset i aust til fiskerihamna i vest. Dette er eit for langstrakt område, også i forhold til føringane i Regionalplan for areal og transport på Haugalandet. Ølen vest er endra til kombinert føremål for bustad/ næring/ tenesteyting.

6.5.5 Kombinerte føremål

Det er sett av kombinerte føremål følgjande stadar:

- Skjoldavik: næring/bustad
- Utbjoa kai: bustad/næring
- Innbjoa kai: bustad/ forretning/fritids- og turistføremål
- Innbjoa aust for skulen (næring/forretning/bustad)
- Ølen vest: (bustad/næring/tenesteyting)
- Vikedal seter, Mo (næring/tenesteyting)
- Kvaløy (forretning/næring).

Med unntak av område ved skulen på Innbjoa er dette område med slik eksisterande utbygging, men som i 2011-planen har andre arealføremål. Kombinasjonane legg til rette for å oppretthalda, vidareføra og utvida eksisterande verksemder, nye verksemder og i nokre område i kombinasjon med bustadar.

6.5.6 Offentleg eller privat tenesteyting

Tomter til barnhage i Skjold og Ølen/Ølensvåg

I vedtak av 30.10.12 bad kommunestyret rådmannen å vurdere plassering av framtidig barnehage i Skjold og Ølen/Ølensvåg.

I Skjold er det sett av areal til ein barnehage mellom Isvik hageby og Skjoldali. I dette området er det også sett av meir areal for bustadar. Både bustadar og barnehage her føreset bygging av veg, fortrinnsvis på heile strekinga mellom hagebyane og Skjoldali.

Ev. ny barnehage for Ølen/Ølensvåg bør leggjast i Ølen. I 2011-planen er det her sett av areal til offentleg/privat tenesteyting aust for omsorgssenteret. Det er i dette området det skal byggjast brann- og ambulansestasjon. Det vil vera plass også andre offentlege tilbod, t.d. barnehage, innafor arealet som er sett av. I forhold til bustadane i Ølen ligg dette arealet på «feil» side av europavegen, men slikt areal er vanskeleg tilgjengeleg på andre sida av E134 sentralt i Ølen.

6.5.7 Fritids- og turistføremål

Forslag om areal til slikt føremål var føreslått i Smedsvik (Bjoa) og Longalandsvik (Skjold).

Desse vart møtt med motsegn og er tekne ut av planen.

I Ølensvåg er det gjort ei endring av arealet for bubilparkering, ved byte av areal.

6.5.8 Råstoffutvinning

Dette er også næringsverksemd, omfatta av planprogrammet.

Det er sett av nytt areal til dette føremålet på Tindelands og på Torvsetehaugen (Hiksdal, lengst nord mot grensa til Etne kommune) og utviding av eksisterande areal på Hiksdal og i Sandeid (Østbø).

Etter motsegn er arealet på Tindelands redusert.

Det har over tid vore drive steinuttak på Hiksdal. Arealet som er ferdig utteke og som ligg nærast hus er endra til LNF-område, mens eit nytt område er lagt til mot nordaust. For dei to råstoffområda Hiksdal og Torvsetehaugen er det rekkjefølgjekrav knytt til krysset Hikdalsvegen/E134.

I Sandeid har det ikkje vore teke ut massar (sand) i seinare tid. Området ligg i tilknytning til næringsområdet der Ølen betong har si verksemd i Sandeid og ein ser for seg bruk av massar frå staden i produksjonen.

Det er krav om at areala etter uttak av råstoff skal tilbakeførast til LNF-område og i Sandeid spesifikt til jordbruksareal.

6.5.9 Naustområde

Dette er ikkje eit tema i denne planrevisjonen, men planprogrammet opnar for mindre justeringar. Det er lagt inn nytt areal for naust på Eikanes, i Haraldseidvågen og i Skjoldavik. Områda på Eikanes og i Skjoldavik er svært små areal i tilknytning til eksisterande naust. I Haraldseidvågen er arealet frådelt nausttomter som ligg i eit område som var sett av til bustadar. I Skjoldavik er det krav om reguleringsplan som omfattar naustområdet og turveg mellom Vikaneset og Skjoldavik.

6.5.10 LNF-område

I LNF-sone 2 (område for spreidd bustadbygging) kan det i flg. føresegnene førast opp inntil 5 nye hus i planperioden. Unntak er LNF-2-området i Kvaløy, der det kan førast opp inntil 4 nye hus. Denne skilnaden skuldast at det førre planperiode vart oppført eit hus i Kvaløy-området. «Kvoten» på 5 hus kan ikkje fornyast i kvar planperiode, då dette over tid vil kunna føra til at slike område mister sin funksjon som tilbod om spreidd bustadbygging og føra til konflikt med landbruket.

LNF-sone 2 på Utbjoa og på Haugsgjerdet er tekne ut av planen, då «kvoten» på 5 nye hus/ frådelling til nye hus er brukt. Forslag om nytt areal for LNF-sone 2 i dei same grendene vart møtt med motsegner og er ikkje med i planen. I meklinga vart det opna for inntil 2 nye bustadar ved dispensasjonshandsaming i eit område på Haugsgjerdet.

I 2011-planen er det sett av ei LNF-sone 2 på Skartland. Den vart føreslått endra ved at areal i sør vart teke ut og nytt areal teke inn i nord. Etter motsegn vart utvidinga teken ut og LNF-sona ytterlegare redusert, ut frå realistisk arealbehov i området.

6.5.11 Omsynssoner

1. Sikring-, fare- og støysoner

Flaum og skred

Aktsemdssonene for flaum og skred ligg i kartet i samsvar med NVE sine kart. For flaum er desse oppdaterte.

Som del av ei nasjonal kartlegging av skredfare er det gjennomført ei kartlegging i Vindafjord kommune. Resultatet ligg føre i rapporten «Skredfarekartlegging i Vindafjord kommune, NVE-rapport 16/2017». Der det er kartlagt faresoner er desse lagt inn i kartet med differensiering på årleg nominelt sannsyn for skred på 1/100, 1/1000 og 1/5000. Desse er meir nøyaktige enn aktsemdssonene og skal leggjast til grunn ved tiltak i dei kartlagde områda.

Støy

I plankartet er grensa mellom gul og grøn støysone langs E134 og dei fleste fylkesvegane vidareført frå 2011-planen. SVV har ikkje strategisk støykart for Vindafjord kommune. Kommunen kan derfor i denne revisjonen av kommuneplanen ikkje laga oversikt over eksisterande bustadar i raud og gul støysone.

I føresegnene til planen er det teke inn krav om støyvurdering etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Drikkevasskjelder med nedslagsfelt

Desse er i kartet viste som sikringssoner.

Sikringssone Raunes, Vatsfjorden

Denne er knytt til lager/verksemd som Hatteland har på plassen.

2. Soner med særleg omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.

Landbruk

Kjerneområde landbruk er gjennomgått i samband med revisjon av planen.

Friluftsliv

Følgjande område er viste med omsynssone friluftsliv i planen:

FRI 1 - Kvaløy og området 200 meter rundt denne.

FRI 2 - Otertong og området 200 meter rundt denne.

FRI3 - Li og området 200 meter rundt denne.

FRI4 - Skjeljavika og området 200 meter rundt denne.

FRI5 - Gardavika og området 200 meter rundt denne.

FRI6 - Vedvika og området 200 meter rundt denne.

FRI7 - Romsaøyane

FRI8 - Dreganes

FRI9 - Fjellstøl – Opheim – Olalia.

FRI 1-8 er område som er sikra gjennom statleg eigarskap (Miljødirektoratet) og drifta av Friluftsrådet Vest. Dette gjeld og Olalivegen og parkeringsplassen på Opheim. Haugesund turistforening eig og driv Olalihytta. Miljødirektoratet er også eigar av området med parkeringsplass og skihytte for Fjellstøl skianlegg.

Naturmiljø

Område for ein del viktige naturtypar er lagt inn i kartet som omsynssone for bevaring av natur. Alle område som p.t. er kartlagde som svært viktige (A-område) er med, nokre viktige (B-område) og nokre lokalt viktige (C-område). Dette vil endra seg over tid, m.a. på bakgrunn av ny kartlegging. Kartet kan oppdaterast utan at dette krev nytt planvedtak.

Kulturminne og kulturmiljø

Høgt prioriterte kulturminne og kulturmiljø i kulturminneplanen er viste med omsynssone. For omtale av desse vert det vist til Kommunedelplan for kulturminne og -miljø.

3. Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningslova eller andre lover, eller som er bandlagt etter slikt føremål.

Automatisk freda kulturminne

Automatisk fred kulturminne er oppdatert og ligg i kartet i samsvar med nasjonale basar og er merka som R (Rune-R), som omsynssone d), kode H730 – område som er bandlagde med heimel i kulturminnelova.

Mellomalderkyrkjegardane i Vestbø (Sandeid), Smedsvik (Skjold), Sønnanå (Vikedal), Imsland, Vats, Vikebygd og Ølen med sikringsone er også lagt inn som omsynssone d), kode H730 – område som er bandlagde med heimel i kulturminnelova.

Område for vindkraft

I 2011-planen var det bandleggingssoner for vindkraftverk på Døldarheia og Bukkanibba (for vedtak etter energilova). På Døldarheia vart det ikkje gitt konsesjon. På Bukkanibba vart det gitt konsesjon, men denne vart omgjort etter klagehandsaming i Olje- og energidepartementet.

Begge desse bandleggingsområda er tekne ut av kommuneplanen.

Råstoffutvinning

I 2011-planen var det eit stort område vest for Tindeland, mot sjøen, bandlagt for råstoffutvinning. I denne reviderte planen er det sett av eit område for råstoffutvinning på Tindeland vest for fylkesvegen. Det bandlagte området er derfor teke ut.

6.6 Føresegner og retningslinjer til arealdelen

Føresegnene

Planprogrammet opnar for mindre justeringar av føresegnene. Planprogrammet seier også at det er avgrensa tema i planen som skal rullerast. Utkastet til nye føresegner er derfor laga som endringar i føresegner og ikkje ein total gjennomgang.

Dei viktigast endringane er at det er fastsett følgjande:

- Maks. storleik (BYA og møne- og gesimshøgde) for bustadhus som kan byggjast i LNF-område, i husklyngjer og ved fortetting i uregulerte byggjeområde for bustadar.
- Maks. møne- og høgde for fritidsbustadar som kan byggjast i område for fritidsbustadar (ved regulering) og ved fortetting i uregulerte område for dette. BYA er fastsett frå før.
- Krav til uteopphaldsareal i bustadområde.
- For byggjeområde for naust er det bestemt i kva område det er krav om reguleringsplan før utbygging og område som kan byggjast ut utan regulering. I dei sistnemnde er det fastsett kor mange naust som kan byggjast.

AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN FOR VINDAFJORD KOMMUNE 2017–2029. FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 gjeld følgjande føresegner og retningslinjer:

Dersom det ikkje er gitt nærare føringar i reguleringsplanar for området skal føresegnene og retningslinjene nedanfor leggjast til grunn.

Føresegner er markerte med skuggelegging.
Retningslinjene har ikkje skuggelegging.

BYGGJEOMRÅDE (§ 11-7 NR. 1)

§ 1. Byggjeområde generelt, jf. PBL § 11-9

- a. I byggjeområda kan det førast opp bygg i samsvar med dei føremåla som er viste på plankartet.
- b. Arbeid og tiltak som er nemnde i PBL §§ 20-3 og 20-4, og frådelling til slike føremål, kan ikkje finna stad før området går inn i reguleringsplan etter kapittel 12 i PBL.
Unnatak:
 1. Dei områda som i kommuneplanen er markerte som husklyngjer (sjå eiga føresegn).
 2. Fortetting i uregulerte område som i kommuneplanen er sett av som «eksisterande område for fritidsbustad» og «eksisterande område for bustadar».
 - For bustadane gjeld: Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m² BYA med maks gesimshøgde 8 m og maks mønehøgde 9 meter og garasje på inntil 50 m² BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 m og maks mønehøgde 5,5 meter. Elles gjeld teknisk forskrift.
 - For fritidsbustadane: Fritidsbustadar kan førast opp i ein etasje med inntil 135 m² BYA utanfor 100-metersbeltet og 90 m² innafor 100- metersbeltet. Begge storleikar er inklusiv uthusfunksjon. Maks gesimshøgde kan vera 4 m og maks mønehøgde 5,5 m, målt frå topp grunnmur.
 - Krava til utnyttingsgrad for bustadar i §1.2.2, bokstav e og fritidsbustadar i § 1.9, bokstav c skal gjelda.
 - Søknadar om tiltak skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.
- c. Før bygging kan skje i dei einskilde byggjeområda, må tekniske anlegg som veg, vatn og avløp kunne godkjennast av kommunen.
- d. Alle nye byggjeområde, inkludert nye område for fritidsbusetnad, må ha tilkomst for brann- og redningstenester, samt opplegg for sløkkjevotn.
- e. Ved utbygging i område som ligg i sikrings-, støy- og faresonene som er markerte på plankartet, skal krav sett i føresegnene for den aktuelle sona vera oppfylte, før det vert gjeve dele- eller byggjeløyve.

- f. Bygg skal først opp med lågaste golv på minimum kote 2,5 meter. Det kan gjerast unntak frå denne minstepøgda når det er forsvarleg ut frå type bygg, men elektriske koplingar og materiale som ikkje toler vassinntrenging, skal ikkje nyttast lågare enn kote 2,5 meter. I utsette område må det takast omsyn til bølgepåverknad.
- I Vikedal sentrum skal rapporten frå NVE "Vasslineutrekning for Vikedalselva ved utløpet. 10.01.2011." leggjast til grunn.
- g. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i opne vassvegar. Reguleringsplanar skal identifisera og sikra areal for overvasshandtering og skildra korleis løysingane kan gi nye bruksmessige og visuelle kvalitetar til det offentlege rommet. VA-rammeplan skal vera del av reguleringsplanar ved behov.
- h. Ved utbygging og tiltak som medfører at bekkar eller elveløp blir lagde i røyr eller innsnevra på annan måte, skal tiltakshavar leggja fram ei utgreiing som viser at løpet er dimensjonert for å klara framtidig nedbør. Utgreiinga skal også visa reservevassvegen ved ekstremnedbør. I utgreiinga må ein ta omsyn til nedslagsfeltet som vil gje vatn til røyret eller innsnevringa.
- i. Alle vassverk skal registrerast hos Mattilsynet. Overstig planlagd produksjon 10 m³, skal planane for vassverket godkjennast av Mattilsynet, jf. drikkevassforskrifta § 18.
- j. Alle avløp skal vera knytt til kommunale avløpsordningar eller vera godkjende etter kommunalt vedtekne «Retningsliner for behandling av utsleppssøknad for separate avløpsanlegg» (vedtak i DUK 22.08.16).
- k. For nedslagsfeltet til Skjoldafjorden, Vatsvatnet og Landavatnet: Bygningar med innlagt vatn må knyta seg til offentlig kloakk eller høgverdig reinseanlegg.

Retningslinjer for byggjeområde generelt

- a. Ved alle reguleringsplanar som gjeld større næringsområde, område for tenesteyting eller bustadområde som er planlagt for meir enn 20 hus, bør det setjast av areal til eit eventuelt framtidig bioanlegg, samt lager til dette. I tillegg bør det vurderast om det skal gjevast reguleringsføresegn om at det skal leggjast klar røyr for varmeoverføring.
- b. Tiltak som medfører at bekkar eller elvelaup blir lagt i røyr eller innsnevra skal i størst mogeleg grad unngåast.

§ 1.1 Byggjeområde generelt i Ølen sentrum

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

- a. 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 gang- og sykkelveg langs sjøen gjennom sentrum. Det kan ikkje etablerast tiltak som gjer vanskeleg gjennomføring av ein framtidig strandpromenade.

- b. Elvane i området skal takast vare på og oppgraderast. Desse er viste som grønstruktur i planen. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det leggjast til grunn ei generell opprusting av elveløp og kantsoner. Langs kantsonene skal det leggjast til rette for ferdsle.
- c. Nye bygningar og anlegg, samt endring av eksisterande, skal utformast i samspel med omgjevnadane sin karakter og form. Nye bygningar skal fremma gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikla eksisterande sentrumsområde.
- d. I nye utbyggingsområde skal det vurderast / utgreiast om det kan nyttast alternative energikjelder og eventuelt bruk av fjernvarme-/sentralvarmeanlegg.

§ 1.2 Byggjeområde for bustad

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

§ 1.2.1 Uteopphaldsareal

1. Areal- og lokalitetskrav til felles uteopphaldsareal bustadområde:

a. Minste felles uteopphaldsareal per buening for bustadar:

Område	Minste felles uteopphaldsareal per buening på terreng
I areal sett av til sentrumsområde i kommuneplanen og område med gangavstand til sentrumsområde	Minimum 30 m ²
I andre område	Minimum 50 m ²

Arealet skal i utgangspunktet liggja på eiga tomt.

- b. I Ølen sitt sentrumsområde kan inntil 50% av felles uteopphaldsareal liggja utanfor eiga tomt, men ikkje lenger enn 200 meter frå tomta.
- c. Tilkomsten til felles uteopphaldsareal skal vera trafikksikker, og arealet skal vera av god kvalitet.
- d. Kommunen kan bestemma at heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal. TEK 10 § 5-6.
- e. Naturgitte og mest eigna område skal setjast av til uteopphaldsareal, inkludert leike område 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.

2. Krav til funksjon og kvalitet for felles uteopphaldsareal

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

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

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

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

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

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

d. 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.

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.

4. Omdisponering av areal

Ved omdisponering av areal som i planar er sett av til felles uteopphaldsareal eller friområde som vert nytta eller er eigna for lek, skal det skaffast fullverdig erstatning, jf. *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging*.

5. Privat uteopphaldsareal

Alle bueiningar skal ha eigna privat areal for uteopphald som er skjerma for innsyn og har gode solforhold.

§ 1.2.2 Reguleringsføresegner

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

- a. I området kan det førast opp frittliggjande hus med maksimal gesimshøgde inntil 7 meter på den einskilde fasade. Det kan byggjast garasje til bustaden. I område som i reguleringsplan blir sett av til fleirbustader, kan det setjast ei høgare gesimshøgde.
- b. Bygg skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing og utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.
- c. På kvar tomt skal det vera oppstillingsplass til minimum 2 bilar pr. bueining for einebustadar og tomannsbustadar, eller tilsvarande tal på felles parkeringsplass.
For einebustad med utleigeleilgheit skal det vera parkeringsplass for minimum 3 bilar eller tilsvarande tal på felles parkeringsplass.
- d. Ny busetnad skal plasserast på ein slik måte at mest mogleg av eksisterande terreng og vegetasjon kan takast vare på.
- e. Ved utarbeiding av reguleringsplanar i Ølen, Ølensvåg, Skjold, Vikedal og Sandeid, skal det setjast krav om utnyttingsgrad på 2 bustadar per daa byggjeområde.
Ved bygging i/på Vikebygd, Bjoa, Kårhus, Knapphus og Ølmedal skal det stillast krav om utnyttingsgrad på 0,8 – 1 bustadar per daa byggjeområde.

§ 1.2.3

Byggjeområde for bustader som ikkje vert regulerte innan 8 år vil bli vurderte tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon.

Retningslinjer for byggjeområde for bustad

Det er ønskeleg med fortetting eller sentrumsnær utbygging i tilknytning til eksisterande bustadområde. Det er ein føresetnad at dette skjer med omsyn til jordvern, kulturminnevern, landskapskarakter, lokal byggjeskikk, bumiljø, trafikktryggleik og at leikeområde og friluftsområde ikkje blir forringa gjennom fortettinga.

§ 1.2.4 Byggjeområde bustad i Ølen sentrum i tillegg:

I tillegg til pkt. 1.1 gjeld:

- a. Eksisterande bustadområde kan fortettast. Nye prosjekt skal tilpassast eksisterande utbygging, og reguleringsplan skal sikra at vesentlege eksisterande kvalitetar ikkje vert dårlegare. Fellesareal til uteopphald skal innpassast i planområda.
- b. Bustadar innanfor område B1 skal utformast som einebustadar med saltak.

§ 1.3 Rekkefølgjekrav til byggjeområde for bustadar

Utbygging av Skjervheimfeltet i Vats kan ikkje starta før det er tilfredsstillande vegløyising for gåande og syklande opp til skuleområdet på Kårhus.

§ 1.4 Byggjeområde - husklyngjer

I kvar av husklyngjene som er markerte med H på kartet kan det byggjast minimum 3 og maksimum 5 nye bustadhus utan reguleringsplan (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) under desse føresetnadene:

- a. Det er lagt fram ein tomtedelingsplan som viser tomtedeling, tilkomst (avkøyring), internveggar og grøntareal og leikeplassar før bygging av første hus.
- b. Det er dokumentert at utbygging
 - ikkje er i konflikt med landbruksdrift eller særlege naturtilhøve.
 - ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.
 - Utkast til tomtedelingsplan skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.
- c. Det er dokumentert tilfredstillande ordning for vatn og kloakk, samt godkjent avkøyring til hovudveg.
- d. Det er dokumentert at tiltaket ikkje ligg innafor sikrings-, støy- eller faresone, eller at det er dokumentert at krava som er stilte i føresegner til den aktuelle sona er oppfylte. I tillegg at det er lagt fram ein ROS-analyse i samsvar med kommunen sine akseptkriterium.
- e. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m² BYA med maks gesimshøgde 8 m og maks mønehøgde 9 meter og garasje på inntil 50 m² BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 m og maks mønehøgde 5,5 meter. Elles gjeld teknisk forskrift.

§ 1.5 Senterstruktur

- a. Regiondelsenter: Ølen
Viktige publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjonar som berre vert gitt på ein stad innafor del av regionen, skal lokalisrast i regiondelsenter. Publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive fellesfunksjonar for indre deler av Haugalandet bør fortrinnsvis lokalisrast i Ølen sentrum.
- b. Områdesenter: Ølensvåg
Her kan det lokalisrast publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjonar for senteret sitt næraste omland, men ikkje tilbod som vert vurdert å konkurrera med regionsenteret eller regiondelsentra.
- c. Tettstadsenter: Sandeid, Skjold, Vikebygd, Bjoa, Vikedal, Ølmedal, Knapphus og Kårhus.
Her kan det etablerast funksjonar som tener eigen tettstea/ eige nærområde, men ikkje tilbod som vert vurdert å konkurrera med andre sentre.

§ 1.6 Byggjeområde - sentrums- og forretningsområde

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

- a. I sentrumsområde kan område og eksisterande bygg nyttast til bustad, forretning og privat og offentleg tenesteyting. Nye bygg kan førast opp til same føremål.

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

§ 1.6.1 Byggjeområde - sentrumsføremål i Ølen sentrum

- a. Innanfor området kan det byggjast bygg for blanda føremål: forretning, bustad, kjøpesenter, fritids- og turistføremål, hotell, bygningar for offentleg eller privat tenesteyting, andre typar anlegg, parkeringsanlegg og uteopphaldsareal.
- b. Ved utbygging i strandsona kan det etablerast bustad, detaljhandel og kontor nær strandlina, men skild frå denne med strandpromenade og allment tilgjengeleg areal. Jf. §1.1, bokstav a.
- c. Gjennom området skal strandpromenade ha universell utforming.
- d. Det skal ikkje etablerast bustad eller andre føremål som gjev unødig privatisering på det etasjeplan som ligg på nivå mot strandsona eller anna gangveg/opphaldssone som skal vera oppe for ålmenta. Bygg i strandsona skal ha høg utnyttingsgrad.
- e. Det skal gjennom plan og utbygging leggjast vekt på at det vert oppretthalde gode soner med kontakt mellom sjø og bakanforliggande område.
- f. Eiodalen
- Det skal ved planlegging og utbygging leggjast vekt på å etablere bygg med høg estetisk kvalitet ut mot E134 og FV 514.
 - Ved planlegging og utbygging av området skal det leggjast stor vekt på trafikktryggleiken for mjuke trafikkantar.
 - Området skal ha høg utnyttingsgrad.

Rekkjefølgjekrav for sentrumsområde i Eiodalen:

Det skal vera opparbeidd sikker kryssing av E134 for gåande før sentrumsområdet i Eiodalen vert opna for handel.

§ 1.7 Byggjeområde – kombinerte føremål

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

Områda er i kartet nummererte K1-K7.

a. Tiltak innafør følgjande føremål er tillatne i områda:

- K1: Skjoldavik: næring / bustad
- K2: Utbjoa kai: bustad / næring.
- K3: Innbjoa kai: bustad / forretning / fritids- og turistføremål.
- K4: Innbjoa aust for skulen: næring / forretning / bustad
- K5 Ølen vest: bustad / næring/ tenesteyting.

For dette området gjeld også § 1.1 bokstav a, c-d og §§ 1.6.1 bokstav c-e.

- K6: Vikedal seter, Mo: næring / tenesteyting
- K7: Kvaløy: forretning / næring.

- b. Begge eller minst to av arealføremåla som er oppgitt i den enkelte kombinasjonen skal nyttast. Fordeling mellom dei ulike føremåla skal avklarast gjennom regulering.

§ 1.8 Byggjeområde - næringsområde

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

- a. I næringsområde kan område og eksisterande bygg nyttast til industri-, handverks- og lagerverksemd og anna næringsverksemd. Nye bygg kan førast opp til same føremål. Forretning (detaljhandel) og tenesteyting kan ikkje plasserast i næringsområde. Unntak kan gjerast for Ølen – Fatland, Nerheim og Liaheia for handel med arealkrevjande vareutval.
- b. Området Ølen – Fatland:
- 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.
- c. Områda ved Fatland slakteri N1 og N2 kan ikkje nyttast til tradisjonell detaljhandel og forretning. Det kan etter særleg vurdering opnast for handel knytt til stadleg produksjon og særleg arealkrevjande varer.

§ 1.9 Byggjeområde for fritidsbustad

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

- a. Det er ikkje lov å føra opp nye fritidsbygg utafor område som er sett av til dette føremålet, men kommunen kan gi løyve til utviding / ombygging av eksisterande fritidsbustader innafor rammene av føresegnene for fritidsbustad.
- b. Ved regulering av område for fritidsbustader må heile det samanhengande området som er sett av i kommuneplanen til føremålet, regulerast i ein plan. Innafor planområdet skal det setjast av samanhengande område til friluftsliv, leik og fritid. Områda skal vera godt eigna til føremålet.
- c. Utnyttingsgraden for hyttefelt skal vera minimum 1 hytte pr. dekar regulert byggeområde.
- d. I samband med utarbeiding av reguleringsplan blir det stilt fylgjande krav:
- For område som ligger nærare sjø 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 blir aktuelt å nytta båt i sjø.
 - For hytteområde som skal nytta Håvikvegen, vegen til Skipavåg eller vegen til Søndenåneset, kan det bli krav om deltaking i opparbeiding og utbetring av møteplassar eller anna opprusting som er naudsynt for å ta i mot auka trafikkmengde. Dette må avklarast i samband med utarbeiding av reguleringsplan.

- e. Reguleringsføresegnene i område for fritidsbustad skal ha med fylgjande:
- Fritidsbustadar kan førast opp i ein etasje med inntil 135 m² BYA utanfor 100-metersbeltet og 90 m² innafor 100- metersbeltet. Begge storleikar er inklusiv uthusfunksjon.
 - Maks gesimshøgde kan vera 4 m og maks mønehøgde 5,5 m, målt frå topp grunnmur.
 - Det er ikkje tillate å føra opp frittstående uthus, garasjar eller anneks til fritidsbustadar. Uthusfunksjon og garasje kan byggjast som ein integrert del av hytta og inngå i BYA.
 - Fritidsbustader skal ikkje førast opp på bakketopp eller i synsranda.
 - Fritidsbustadar skal ikkje plasserast slik at dei fører til uønskt privatisering av strandlina.
 - Fritidsbustadene skal utformast med karakter, stiltrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.
 - Kvar fritidsbustad skal ha oppstillingsplass til minimum 2 bilar, på eigen grunn eller tilsvarande tal på felles parkeringsplass for feltet.
 - Byggjesøknad skal visa eksisterande og planlagt terreng på alle sider av bygget.
 - Grunnmur eller pelar skal vera så låge som mogleg og bør ikkje vera høgare enn 1 m. Planering og utgraving skal ikkje vera meir omfattande enn det som er nødvendig ut frå bygningsmessige omsyn. Tomta elles skal ha naturleg eksisterande terrengformasjon.
 - Materialval og fargeval skal tilpassast det naturpreg som er på staden. Nye fritidsbustader skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande vegetasjon og terreng kan bevarast.
 - Naudsynte vegar skal gjevast ei naturleg linjeføring. Skjeringar og fyllingar skal så langt som råd jamnast ut til ei naturleg utforming
- f. Byggjeområde for fritidsbustader som ikkje vert regulerte til dette føremålet innan 8 år vil bli vurdert tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon.

§ 1.10 Byggjeområde – naust

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

- a. Naust er uthus for oppbevaring av båt og utstyr.
- b. Naust kan ha ein maksimal storleik på 40 m² BYA. Naust skal byggjast i ein etasje og kan ha maksimal mønehøgde på 5,5 meter og maksimal gesimshøgde på 3,5 meter; begge høgder målt på frontveggen mot sjøen. Ved byggjesøknad skal dette dokumenterast ved snitteikningar i samsvar med definisjonar etter Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift). Bruksarealet skal reknast utan tillegg for tenkte plan.
- c. Naust skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for ålmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Det skal leggjast til rette for ålmenn ferdsel i strandsona.

- d. Naust skal byggjast slik at det fell naturleg saman med tilliggjande naust i området.
- e. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grunder, skilt, mm.
- f. Naustområde er i kartet vist som N1-N67. Naust kan førast her opp i samsvar med tabellen nedanfor. For dei områda der talet på naust er oppgitt, kan desse førast opp utan reguleringsplan, for dei andre er det krav om reguleringsplan før bygging og deling.
- g. For alle områda i pkt. f gjeld følgjande vilkår:
- Nausta skal ikkje koma i konflikt med badeplassar, fiskeplassar eller andre område som kan nyttast til rekreasjon.
 - Det skal ikkje vera behov for større terrenginngrep som skjeringar, fyllingar eller inngrep i svaberg for å få plass til nausta. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er nødvendig for plassering av naustet.
 - Nausta skal ikkje plasserast på dyrka mark eller innmarksbeite, og det skal ikkje vera naudsynt å omdisponera dyrka mark eller innmarksbeite for å sikra tilkomst til naustet.
 - Nausta skal ikkje plasserast i område der forhold i sjøen gjer at ein ikkje kan koma inntil naustet med båt utan store fyllingar eller andre terrenginngrep.
 - Nausta i området bør ha ei ledig plassering, slik at ikkje alt ligg parallelt og på linje. Det er ønskjeleg med variasjon i breidde og mønehøgde på nausta.
 - Nausta skal tilpassast lokal byggeskikk og oppførast som tradisjonelle naust.
 - Nausta skal ha byggjemateriale av tre eller stein.
 - Nausta skal ha mørke dempa fargar tilpassa eksisterande miljø.
 - Nausta skal ha sidehengsla tett naustdør på fasade mot sjøen.
 - Nausta skal ikkje ha meir enn 2 stk. vindauge pr. naust, og samla glasareal skal ikkje overstiga 1,0 m² pr. naust.
 - Nausta skal ikkje ha terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, trapp påbygd utvendig fasade eller liknande.
 - Det må dokumenterast rett til godkjent tilkomst og bilparkering.
 - Søknadar om tiltak skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.
 - Ved utfylling i sjø eller vassdrag skal Stavanger maritime museum høyrast.

Områdenr.	Områdenamn	Tal nye naust
N1	SK, Toranesvika	5
N2	SK, Haraldseidv. vest 1	2
N3	SK, Haraldseidv. vest 2	7
N4	SK, Haraldseidv. vest 3	4
N5	SK, Haraldseidv. vest 4	7
N6	SK, Haraldseidv. aust	Reguleringsplan
N47-49	SK, sjå nedanfor	-
N7	VB, v/ Trovågfeltet 1	Reguleringsplan – krav til tilkomst i pkt. j nedanfor
N8	VB, v/ Trovågfeltet 2	0
N9	VB, Trovågen	5
N10	VB, Svendsbøvågen	3
N11	VB, Dommersneslandet	7
N12	VB, Vikevik 1	0
N13	VB, Vikevik 2	0
N14	VB, Vikevik 3	1
N15	VB, Gangstø	1
N16	B, Gardavika	1
N17	B, Smedsvik	3
N18	B, Utbjoavågen 1	2 - i samsvar med pkt. g nedanfor
N19	B, Utbjoavågen 2	3 - i samsvar med pkt. g nedanfor
N20	B, Grønevik	5 - i samsvar med pkt. h nedanfor
N21	B, Innbjoa 1	0
N22	B, Innbjoa 2	0
N23	B, Innbjoa 3	3
N24	B, Apalvik 1	5
N25	B, Apalvik 2	0
N26	B, Apalvik 3	0
N27	B, Apalvik 4	0
N28	B, Grunnavåg	0
N29	B, Hauge/Ekeberg	4
N30	B, Hatlevik	4
N31	Utgår	
N32	ØV, Vaka 1	3
N33	ØV, Vaka 2	3
N34	ØV, Kåta	4
N35	ØV, Nautaskjer	4
N36	ØV, Ørland	Reguleringsplan
N37	ØV, Ura	Reguleringsplan
N38	ØV, Kvassanes	Reguleringsplan
N39	Ø, Roa 1	1
N40	Ø, Roa 2	0
N41	Ø, Roa 3	Reguleringsplan

N42	Ø, Roa 4	Reguleringsplan
N43	Ø, Roa 5	Reguleringsplan
N44	Ø, Stangeland	0
N45	Ø, Kåtabø	6
N46	Ø, Ytre Hamre	0
N47	SK, Kronå	3
N48	SK, Skjoldavik	Reguleringsplan som inkluderer turvegen mellom Skjoldavik og Vikaneset som ein føresetnad for å byggja naust
N49	SK, Kyrkjevik	Reguleringsplan
N50	VA, Steinaneset	4
N51	VA, Indraland	4
N52	VA, Eikanes 1	5
N53	VA, Eikanes 2	2
N54	VA, Åm	Reguleringsplan
N55	VA, Åmsosen aust 1	Reguleringsplan
N56	VA, Åmsosen aust 2	Reguleringsplan
N57	VA, Skjervheim 1	Reguleringsplan
N58	VA, Skjervheim 2	Reguleringsplan
N59	VA, Skjervheim 3	Reguleringsplan
N60	VA, Vaskevik	Reguleringsplan
N61 og 62	SA, Torsnes 1	3 inntil eksist.naust
N63	SA, Viland 1	0
N64	SA, Viland 2	3
N65	SA, Årak	Reguleringsplan
N66	SA, Vestbø 1	1
N67	SA, Vestbø 2	2

- h. Naustområde Utbjoa, nord for kai: Fortetting kan skje utan sprenging av berg mot sjøen.
- i. Naustområde Grønevik, Bjoa: Naust skal plasserast i grupper. Ikkje sprenging av berg mot sjøen.
- j. Trovåg sør: tilkomst til naustområdet må ordnast gjennom etablert veg til naustområde i nord.
- k. Jordlova § 12 skal framleis gjelda i naustområda.

§ 1.11 Byggjeområde – fritids- og turistformål

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

- a. I område sett til camping skal alle bygningsmessige endringar, fortetting eller utviding skje gjennom godkjent reguleringsplan.

- b. § 12 i jordlova (om deling) skal vera gjeldande i byggjeområde for eksisterande camping-område som er del av landbrukseigedommar.

§ 1.12 Byggjeområde - råstoffutvinning

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

- a. I nye område og ved utviding av eksisterande område for råstoffutvinning er det krav om godkjent reguleringsplan med konsekvensutgreiing før oppstart av uttak , jf. PBL § 4-2 andre ledd.
- b. For område Tindelands, Hiksdales og Torvsetehaugen skal det i reguleringsplan setjast krav om etappevis uttak og at området etter uttak skal tilbakeførast til LNF-område.
- c. For område Østbø skal det i reguleringsplan setjast krav om etappevis uttak og at området etter uttak skal tilbakeførast til jordbruksareal og LNF-område.
- d. Rekkjefølgjekrav for område for råstoffutvinning Hiksdales og Torvsetehaugen: Krysset E134/Hiksdalsvegen skal vera planlagt i samsvar med plan- og bygningslova § 12-1 og opparbeidd i samsvar med gjeldande vegnormalar før massar frå desse områda kan køyrast ut via dette krysset.

Retningslinjer for område for råstoffutvinning:

Ved all råstoffutvinning skal det frå starten av setjast av midlar til tilbakeføring og tilsåing av utnyttede område, som seinast skal skje eit år etter at drifta er avslutta.

Masseuttak skal planleggjast slik at det blir minst mogleg innsyn i brotet.

2. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7 NR. 2)

Retningslinje for avkøyrslar frå riks- og fylkesvegane

Statens vegvesen sin rammeplan for avkøyrslar skal leggjast til grunn ved vurdering av søknader om løyve til opparbeiding av nye avkøyrslar eller auka bruk av avkøyrslar frå riksvegen (E134) og fylkesvegane.

GRØNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)

§ 3. Grønstruktur generelt

- a. Det er ikkje tillate å føra opp bygg eller anlegg som er til hinder for områda sin bruk som rekreasjons- og friområde.
- b. Det kan opparbeidast gangvegane og turstiar i områda.
- c. Søknadar om tiltak skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

Retningslinjer for område for grønstruktur:

- a. Karaktertrekka i landskapet skal i størst mogleg grad takast vare på med omsyn til rekreasjonsverdi, fleirbruk og grønstruktur.
- b. Parkrom og torg skal takast vare på og vidareutviklast som samanhengande, attraktive og trygge rekreasjonsområde med god tilgjenge for alle. Universell utforming skal leggjast vekt på ved opparbeiding av areal.

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

LNF- området er inndelt i to ulike soner. Føresegner knytt til planen gjer greie for kva regelverk som gjeld i dei ulike områda.

§ 4. 1 LNF-område generelt

- a. I 100-meterbeltet langs sjøen er det tillate å føra opp nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100 m sona. (PBL § 11-11, nr 4). Gjødsekummar må liggja min. 50 meter frå sjø og vassdrag, jf. PBL § 1-8, fjerde ledd.
- b. Tilbygg/påbygg og garasje (tiltak etter PBL §§ 20-3 og 20-4) på inntil 70 m² til eksisterande bustadar utanfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag kan handsamast som enkeltsøknad utan dispensasjon på følgjande vilkår, jf. PBL §11-11 pkt. 2:
 - At tiltaket er tilpassa omkringliggjande bygg og omgjevningar.
 - Maks BYA og møne-/gesims kan vera som i LNF-2 (§ 4.3, pkt. e).
- c. Søknadar om tiltak som medfører inngrep i terrenget skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.
- d. Tiltak som medfører nye avkøyringar eller utvida bruk av avkøyringar krev løyve frå vegstyresmaktene (Statens vegvesen eller kommunen) etter veglova.

§ 4.2 LNF-soner 1 (§ 11-7, nr. 5 a)

- a. Berre tiltak som er naudsynte for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag er i tråd med LNF-føremålet i denne sona. Det kan ikkje førast opp eller delast frå til bustad-, fritids- eller næringsbygg som ikkje er del av stadbunden næring.
- b. Ved tiltak som ligg innafor sikrings-, fare- eller støysonene skal desse omsyna vurderast spesielt, før det vert gjeve byggjeløyve.

§ 4.3 LNF-soner 2 - område der spreidd bustadbygging er tillate (§ 11-7 nr. 5 b)

I kvar av desse sonene, med unntak av Kvaløy, er det i planperioden tillate å føra opp inntil 5 bustadhus som ikkje har tilknytning til stadbunden næring. I Kvaløy kan det førast opp inntil 4 bustadhus i planperioden.

Dette kan skje utan reguleringsplan under følgjande føresetnader:

- a. Det er dokumentert at utbygging:
 - ikkje er i konflikt med landbruksdrift eller særlege naturtilhøve.
 - ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.
 - Søknadar om tiltak skal sendast på høyring til kulturminnemyndighetene.
- b. Det skal ikkje byggjast på dyrka og dyrkbar jord og bustadane skal liggja i tilknytning til eksisterande vegstruktur og bygningar.
- c. Det er dokumentert at det er tilfredstillande ordning for vatn og kloakk, samt godkjent avkøyring til hovudveg.
- d. Bustaden
 - ikkje ligg innafor sikrings-, fare- eller støysonene, eventuelt at det er dokumentert at dei krava som er stilte i føresegnene for den aktuelle omsynssona er oppfylte.
 - ligg lengre enn 100 meter frå driftssenter.
 - ikkje ligg innafor 100-meterbeltet langs sjøen.
- e. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m² BYA, med maks gesimshøgde 8 m og maks mønehøgde 9 meter og garasje på inntil 70 m² BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 m og maks mønehøgde 5,5 meter. Elles gjeld teknisk forskrift.
- f. Ved oppføring av bustad i LNF-sone 2 skal føresegner for byggjeområde (§ 1), med unntak av plankrav, leggjast til grunn.

Retningslinjer for LNF-område

Ved vurdering av søknadar om dispensasjon for oppføring av naust i LNF-områda skal det leggjast vekt på følgjande moment:

- a. Det er naust i området frå før og nytt naust vil koma i tilknytning til dette / desse.
- b. At det er eit naust for ein landbrukseigedom, som ein ressurs for denne.
- c. Nytt naust vil ikkje føra til deling av eigedom.
- d. Nytt naust vil ikkje koma i konflikt med landskapsomsyn, friluftslivs-, natur- eller kulturminne- / kulturmiljøinteresser.
- e. Nytt naust vil bli bygd i samsvar med føresegnene for naustområde.

BRUK OG VERN AV VASSDRAG OG SJØOMRÅDE MED TILHØYRANDE STRANDSONE (§ 11-7 NR. 6)

§ 5.1 Område for bruk og vern av sjø og vassdrag - generelt

- 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. Byggje- og deleforbodet langs sjøen (§ 1-8, andre ledd) gjeld ikkje i område som i kommuneplanen er sett av som byggeområde eller der det er vedteken reguleringsplan. Arealføremålsgrrensa mot sjø for byggeområda gjeld her som byggjegrænse jf. PBL § 1-8, tredje ledd.
- c. I 100-meterbeltet langs sjøen er det tillate å føra opp nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100 m sona. (PBL § 11-11, nr 4). Gjødsekummar må liggja min. 50 meter frå sjø og vassdrag. jf. PBL § 1-8, fjerde ledd.
- d. Søknadar om tiltak som medfører inngrep i terrenget skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.
- e. Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklarast med kulturminnemyndigheitene (Stavanger maritime museum) i samsvar med kulturminnelova §§ 9 og 14.
- f. Nye tiltak i sjø skal, i tillegg til plan- og bygningslova, godkjennast etter hamne- og farvasslova.

§ 5.2 Kombinert område ferdsel/fiske (FF) Svallandsneset / ytre Ålfjorden

I dette området er det ikkje tillate med fortøyningar for akvakulturanlegg.

§ 5.3 Bryggjer

- a. Bryggjer skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for ålmenn ferdsel mellom naustet og sjøen. Det skal leggjast til rette for ålmenn ferdsel i strandsona.
- b. Bryggjer skal ha ein maksimal storleik på 10 x 2 meter. Flytebryggjer som kjem på utsida av dette skal ikkje vera lenger enn at dei totalt kjem maksimalt 12 meter ut frå strandlinja ved flo sjø.
- c. Bryggjer som blir lagt ut som fellesanlegg for fleire båteigarar kan gå lenger ut i sjøen.
- d. Nye bryggjer skal av landskapsomsyn ikkje plasserast der det er langgrunt.
- e. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grunder, skilt, mm.

§ 5.4 Småbåthamn

- a. Innanfor arealføremål småbåthamn kan det leggjast til rette for småbåtanlegg/-hamn. Det kan leggjast ut flytebryggjer i området. Fellesområda (landområdet) skal vera offentleg tilgjengelege. I anlegget/hamna bør det vera utkøyringsplass (rampe) for båtar. Denne skal vera tilgjengeleg for alle ev. mot betaling.
- b. For småbåthamna ved Utboja næringsområde skal det utarbeidast ein felles reguleringsplan som omfattar båthamna, naudsyn del av næringsområdet og eit nytt friområde for å ta vare på natur- og friluftslivsinteressene i strandsona, t.d. svaberget mellom båthamna og tømmerkaien.

§ 5.5 Riggområde

§ 5.5.1 Riggområde generelt

I dei tre 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 er det krav om reguleringsplan (med planprogram og KU). Planen skal beskriva kva type installasjon det gjeld og kva aktivitet som skal utførast. Det må gå fram av plandokumenta korleis all forureining kan bli kontrollert og utsleppa regulert.

§ 5.5.2 Vats- og Yrkefjorden

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

OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

§ 6.1 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 a)

§ 6.1.1 Fare- og støysoner

- a. Ved bygging innafor desse sonene skal det visast særleg aktsemd for faremomenta som sonene indikerer.
- b. Flaum: For plassering, dimensjonering eller sikring av bygningar gjeld TEK10 §7-2.
- c. Ved planlegging av området i Eiodalen og for "Ølen historiske sentrum" skal det utførast ein eigen ROS-analyse knytt til flaumfare i Eioelva.
- d. Skred: For plassering, dimensjonering eller sikring av bygningar og tilhøyrande uteareal gjeld TEK 10 § 7-3.
- e. Ved regulering av område som ligg innafor faresoner, skal det gjerast fagleg utgreiing og vurdering av risikoen. Om risikoen for skred blir vurdert å vera til stades, skal det gjerast ei eiga konsekvensutgreiing som og har med framlegg til tiltak.
- f. Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i byggjesaker skal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) leggjast til grunn.

Retningslinjer for omsynssone – fare

- For framgangsmåte for utgreiing vert det synt til NVE sine retningslinjer nr. 1/2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag med vedlegget - Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre sensitive/kvikke jordarter med sprøbruddsegenskaper".
- Ved arealplanlegging eller byggjesak innanfor omsynssona for leirras, skal grunn-tilhøve og områdestabilitet dokumenterast i samsvar med NVE sine retningslinjer 2/2011, «Flaum- og skredfare i arealplaner».

§ 6.1.2 Sikringssone – drikkevatt med nedslagsfelt

- a. Det er ikkje tillate med tiltak og aktivitet som kan ureina vassforsyningssystemet, jf. drikkevassforskrifta.
- b. For drikkevasskjeldene med nedslagsfelt skal det utarbeidast reguleringsplanar.

§ 6.1.2 Storulykkeforskrifta

For bedrifter som er omfatta av Storulykkeforskrifta gjeld denne.

§ 6.2 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 c)

§ 6.2.1 Retningslinjer for omsynssone for landbruk (kjerneområde landbruk), fisk/fiske og akvakultur:

- a. Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til landbruk, fisk/fiske og akvakultur stå i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.
- b. Tiltak som forringar landbruksinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast. Særleg skal ein søkja å unngå tiltak som splittar opp landbruksjord eller forringar driftsgrunnlaget på det enkelte bruket.
- c. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene.

§ 6.2.2 Retningslinjer for omsynssone for friluftsliv:

- a. Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til friluftsliv stå særskilt i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.
- b. Tiltak som forringar friluftslivsinteressene 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. Friluftsrådet skal, på same måte som naboar, alltid ha søknad om tiltak til uttale. Andre friluftsansjonar med interesser i området (merka turstiar, hytter eller anna tilrettelegging), skal på same måte få saka til uttale før avgjerd blir teken.

§ 6.2.3 Retningslinjer for omsynssone for bevaring av kulturmiljø:

Her gjeld retningsliner i Kommunedelplan for kulturminne og kulturmiljø.

§ 6.2.3.1 Ølen sentrum

- a. Eksisterande bygningar med bevaringsstatus skal ikkje rivast.
- b. 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.

- c. Ved tilbygg skal ein tilpassa seg karakteren i området ved form, dimensjonering og materialbruk. Om ein ynskjer tilbygg i kontrast med eksisterande, må søknaden sendast til kulturminnemyndigheitene for uttale.
- d. Om det oppstår skade på bygning av så stort omfang at bygg må rivast (f. eks. brann), kan ein velja å føra opp ein kopi (eksteriør) eller å gje nybygg ei friare form.

§ 6.2.3.2 "Ølen historiske sentrum"

- a. Det bør leggjast opp til ein fleksibel bruk av bygningar i "Ølen historiske sentrum", med høve for ei blanding av bustad, kontor, forretning, overnatting m.m. innafør same område og bygning. Verksemd som generere stor trafikkbelastning, skal lokaliserast utanfor "Ølen historiske sentrum".
- b. Det må takast omsyn til området sin karakter når det gjeld formspråk, dimensjonering, material- og fargebruk. Ved all fortetting/nybygging skal søknad også handsamast av kulturminnemyndigheitene.
- c. Fortetting kan skje langs gate for å forsterka gatelaup, inne i "kvartala" og langs sjøfronten. Utbygging langs gatelaup 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 varierende bruk, med til dømes bustader, kontor, forretning, overnatting eller anna. Forretningsbygg skal venda seg også mot sjøside.
- d. Ved bygging av større samanhengande volum, skal ein leggja vekt på oppbryting av 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.
- e. Dei små hagane (forhagane) framfor husa må takast vare på, og skal nyttast vidare i planlegging ved fortetting og ny utbygging.

§ 6.2.4 Retningslinjer for omsynssone for bevaring av naturmiljø:

- a. Ved tiltak innafør denne sona skal omsynet til bevaring av naturmiljøet stå særskilt i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.
- 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. Saksbehandling også etter naturmangfaldslova §§ 8-12.
- d. Ansvarleg for å ivareta natur og biologisk mangfald i kommunen skal, på same måte som naboar, alltid ha til uttale saker/søknadar om tiltak der naturmiljøet kan verte rørt. Dersom det er trong for å innhenta uttale frå andre myndigheiter, kan kommunen forlenga uttalefristen med inntil 4 veker.

Vikedalselva:

- a. Vikedalselva skal forvaltast i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.
- b. VVV-rapport 2000-8, "Verdiar i Vikedalsvassdraget", skal leggjast til grunn ved vurdering av tiltak langs Vikedalsvassdraget.

§ 6.2.5 Retningslinjer for omsynssone rundt oppdrettsanlegg:

Innafor omsynssone rundt oppdrettsanlegg er det lov å ferdast og fiska når dette skjer i samsvar med gjeldande regelverk fastsett av fiskerimyndighetene (avstand for fiske og ferdsel m.m.). Det skal takast omsyn til at det i dette området kan vera festeanordningar for oppdrettsanlegget.

§ 6.3 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 d)

Omsynssone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningslova eller anna lovverk, eller område som er bandlagde

§ 6.3.1 Bandlagde område

Følgjande område er bandlagde etter anna lovverk:

Kulturminnelova

Automatisk freda kulturminne er viste i kartet som R (Rune-R). Desse har ei sikringssone på 5 m om ikkje anna sikringssone er fastsett. Dette gjeld og ei grindløe i Stokkadalen, gnr. 143, gnr. 1,2, som er erklært som automatisk freda fordi viktige konstruktive delar kan daterast til før 1649.

Alle område som er vist med R (Rune-R) skal reknast som omsynssone d), kode H730 – område som er bandlagde med heimel i kulturminnelova.

Mellomalderkyrkjegardar

Det er mellomalderkyrkjegardar i Vestbø (Sandeid), Smedsvik (Skjold), Sønnanå (Vikedal), Imsland, Vats, Vikebygd og Ølen. Desse er automatisk freda og er viste i kartet som omsynssone d), kode H730 og er bandlagde med heimel i kulturminnelova.

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 dispensasjon frå kulturminnelova. Unntak gjeld bruk av eksisterande graver som kontinuerleg har vore i bruk sidan mellomalderen.
- Gravstader som ikkje er i bruk pr. i dag og gravstadar 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 kulturminne myndighetene 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.

Naturmangfaldlova

- Landavatnet naturreservat
- Romsa naturreservat
- Ilholmane naturreservat
- Opsalholmen naturreservat

For disse områda gjeld eigne verneføresegner vedtekne ved kongeleg resolusjon.

Plan- og bygningslova

For kulturmiljø og bygningar som er vedtekne bevart gjennom reguleringsplanar gjeld føresegnene i dei respektive reguleringsplanane.

§ 6.4 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 e)

Omsynssone med krav om felles planlegging for fleire eigedomar

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

§ 6.5 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 f)

Omsynssone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda

- I denne sona skal reguleringsplan med kart og føresegner vedteken i kommunestyret framleis gjelda.
- Omsynssone sikrings-, fare- og støysoner PBL § 11-8 a), naturmiljø for Vikedalselva, PBL § 11-8 c) og bandlagde område kulturminne gjeld i desse områda.

§ 7. Kommunedelplan for E134 Fikse - Solheim

For kommunedelplanen for E134 Fikse – Solheim gjeld føresegner daterte 30.06.2015 (siste revisjon).

26.05. 2017