

Føresegner til kommuneplanen sin arealdel



Vedtatt av Øygarden kommunestyre xx.xx.xxxx

Heimel i LOV 2008 - 06.27 nr 71 - Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven - plandelen) – omtalt som pbl.

DEL 1 - GENERELLE FØRESEGNER, PBL § 11.9

1 FORHOLD TIL EKSISTERANDE KOMMUNEDELPLANAR OG REGULERINGSPLANAR

Alle tidlegare stadfesta/eigengodkjente reguleringsplanar gjeld framfor kommuneplanen sin arealdel med følgjande unntak:

- a) Kommuneplan 2006 – 2014 gjeld for Rongøy til kommunedelplan for Rongøy vert vedteken.
- b) Der reguleringsplan for 300 kV kabel viser formål "Industri" i Kjøpmannsvågen, Toftøy, er det planformål i kommuneplan som er gjeldande.
- c) For areal avsett til arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF - områder, jfr. pbl § 11 - 7, nr. 5 a) i kommuneplanen sin arealdel, gjeld kommuneplanen sin arealdel framom tidlegare vedtekne reguleringsplanar.
- d) Det vert vist til vedlegg 1 for ei opplisting av reguleringsplanar som framleis skal gjelde.

2.0 PLANKRAV

- a) **Krav til regulering**

I følgjande områder kan det ikkje tillatast tiltak før det ligg føre detaljreguleringsplan:

- a) Områder sett av til arealføremål framtidig bebyggelse og anlegg med tilhøyrande underføremål. Kommunen kan krevje at større areal enn omsøkt vert regulert.
- b) I utbygde/uregulerte noverande byggjeområder, med fortettingspotensiale, skal det stillast krav om reguleringsplan ved tiltak som omfattar fleire enn 3 nye frittliggande småhus (jf. pbl. § 11-9, nr. 1) Dette er og det totale antalet frittliggande småhus som kan etablerast i området i planperioden utan at det vert stilt krav om detaljregulering. Småhus er bustader med inntil to bueiningar.
- c) I områder merka RD (Regulering Detalj) på plankartet kan det ikkje gjevast tillating til tiltak før det ligg føre detaljregulering (jf pbl § 11-9 nr. 1)

- d) I områder merka RO (Regulering Område) kan det ikkje godkjennast detaljregulering før det ligg føre områderegulering (jf pbl § 11-9 nr. 1)
- e) Ved oppføring av naust i LNF område med påskrift "N" (naust) i plankart dersom det er opna for meir enn 3 nye naust i planperioden.
- f) I nye byggeområder blir byggegrense mot sjø fastsett ved detalj eller områderegulering (jf pbl § 1-8, 3 ledd)

b) Unntak frå krav til regulering (jf pbl § 11-9 nr. 1 og 4)

Plankrava som følgjer av pkt 2.1 a-e er ikkje til hinder for at desse tiltaka kan tillatast på eigedomar med eksisterande bygningar:

- a) Tiltak etter pbl. § 20-1 1. ledd, bokstav c,e,f,h,i,j
- b) Tiltak som vert omfatta av føresegnene i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4

2.1 Situasjonsplan

For område der det ikkje er krav om regulering skal det ved søknad om rammeløyve leggast fram ein situasjonsplan i målestokk 1:500 for tomt(er) inkludert tilkomst og tilfredsstillande vegløyving. Det skal dokumenterast at ROS –tema, barn sine interesser, uteareal, biologisk mangfald og kulturminne er ivareteke.

2.2 Vatn og avlaup

Utbygging av offentleg vatn og avlaupsnett skal utførast etter kommunalteknisk norm for vatn og avlaupsledningar. Tilkobling av private stikkledningar skal godkjennast av kommunen, spesielt med omsyn til brannsløkking.

3.0 REKKEFØLGEKRAV

- a) Områder sett av til framtidig bustadføremål/bustadfelt som er i reguleringsprosess, kan ikkje byggjast ut før det er bygt fortau/gangveg langs offentleg veg fram til skule (pbl § 11-9 nr. 4) Dette gjeld og eldre regulerte felt der det ikkje er gjort nye tiltak. Det kan gjerast unntak for eldre regulerte felt etter ei samla vurdering. Det kan og gjerast unntak for nye felt etablert i Bakken krins dersom Bakken skule er lagt ned når reguleringsplanen vert handsama.

- b) Ved utbygging av regulerte felt for fritidsbustader skal trong for utbygging av gang- og sykkelvegnett langs tilkomstvegen fram til feltet vurderast. Etter ei slik samla vurdering kan det setjast krav til at feltet ikkje kan byggjast ut før fortau eller gang/sykkelveg er etablert langs ein nærare definert vegstrekning
- c) Krav til rekkefølge i pkt 3.0, a) er ikkje til hinder for at desse tiltaka skal verta tillatne på eigedomar med eksisterande bygningar:
- I. Tiltak etter pbl. § 20-1 1. ledd, bokstav c,e,f,h,i,j
 - II. Tiltak som vert omfatta av føresegnene i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4
- d) I område for framtidig busetnad skal tekniske anlegg, elektrisitetsforsyning, veg og g/s vegar der dette er eit krav, vera etablert før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadbygging.

4.0 KRAV TIL GEOLOGISK UNDERSØKING

- a) Alle skråningar brattare enn 35° med tilhøyrande utspringsområde er moglege fareområder for steinsprang. Geologisk undersøking vert eit krav innafor desse områda før areal kan verte vurdert utnytta til nye bygningar med rom for varig opphald.

5.0 KRAV TIL PARKERING

Krav til tal på p-plassar pr. eining basert på formål.

Verksemd/formål	Eining	Krav til tal på p-plassar til bil
Bustad	Bueining	2
Bileilighet	Bueining	1
Fritidsbustad	Brukseining	1
Naust med eige gnr/bnr/seksjonsnr.	Brukseining	1
Lager	250 m2 (BRA)	1
Forretning	40 m2 (BRA)	Minimum (min) 1 ¹⁺²
Småbåtanlegg med inntil 20 plassar	2 båtplassar	Min 1
Småbåtanlegg med 20 eller fleire plassar	2 båtplassar	Min 1 ¹⁺²
Helseinstitusjonar	Årsverk	Min 0,5 ¹⁺²
Skular og barnehagar	Tilsett	Min 0,6 ¹
	Born under 8 år	Min 0,2 ¹
	Born over 8 år	-
Fotballbane	Bane	Min 25 ¹⁺²
Idretts- og symjehall	Hall	Min 60 ¹⁺²
Hotell/overnatting	Gjesterom	Min 0,6 ¹
Treningssenter	50 m2 (BRA)	Min 1 ¹

Kontor	50 m2 (BRA)	Min 1 ¹⁺²
Industri/verkstad	100 m2	Min 1 ²

- ¹ Av tal på utrekna plassar skal minimum 5% (avrunda oppover til nærmaste heile plass, vera utforma og reservert for forflytningshemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein gunstig trase.
- ² For større idretts- og fleirbruksanlegg, større småbåtanlegg, forretningsområde, kontor og ved større industrietableringar, kan det i staden for at føresegnene vert nytta direkte, alternativt utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande løysing for parkering.
- ³ Ved etablering av alle typar større anlegg skal det sikrast at det er gode løysingar for sykkelparkering.

6.0 BYGGJEGRENSER/AVKJØRSLAR

a) Byggjegrense mot sjø - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr 5 og 11-11 nr. 4 jf. 1-8

- I. I eksisterande uregulerte byggeområder og LNF - ja (§ 11-7, 5 b) er byggjegrense mot sjø samanfallande med formålsgrense vist i kommuneplankartet.
- II. I eksisterande regulerte områder, vist i plankart som omsynssone etter § 11-8 f), kan det byggjast så nært sjø som reguleringsplanen opnar for.
- III. I nye planområder blir byggjegrense sett ved seinare regulering
- IV. I områder for spreidd naustbygging er byggjegrensa mot sjø 0 meter

b) Byggjegrense mot vassdrag - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr 5 og 11-11 nr 5, jf 1-8

- V. Den generelle byggjegrensa mot vassdrag er 30 meter.
- VI. Byggjegrensa i områder avsett til arealføremål landbruk, natur og friluftsføremål er 0 meter for tiltak som av omsyn til funksjonell landbruksdrift må plasserast nærare vassdrag enn 30 meter. Dette gjeld likevel ikkje dersom det i vassdraget er dokumentert særlege miljøkvalitetar.

c) Rettsverknad av byggjegrense mot sjø og vassdrag - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr 5 og 11-11 nr 4, jf. 1-8

Med mindre anna følgjer av andre føresegner er det ikkje tillate å plassera tiltak nærare sjø eller vassdrag enn byggjegrensa fastsett i pkt. 6.0 a) og b). Forbodet gjeld ikkje ved frådelling av bebygd del av eigedom. Ved frådelling av ubebygd eigedom skal ikkje eigedomsgrensa liggje nærare sjø og vassdrag enn byggjegrensa.

d) Byggjegrense mot fylkesveg (f.v) – Heimel Pbl 11-9 nr. 5, jfr Veglova § 29

- a) For byggjegrense mot fylkesvegar vert det vist til «*Rammeplan for avkjørsler og byggjegranser på riks- og fylkesvegar i Region Vest*» 2013 – 2016 vedtatt i Fylkesutvalet 20.06.13 sak 167/13
- b) Byggjegrense mot kommunale vegar er sett til 15 meter frå vegen si midtlinje.

e) Byggjegrense mot privat veg - Heimel Pbl § 11-9 nr.5

Hus må ikkje førast opp nærare privat veg enn 6 meter frå vegen si midtlinje.

f) Avkjørsler

I saker som gjeld avkjørsler skal ein leggja til grunn rammeplan for avkjørsler i Region Vest

I samband med utbygging skal det gjerast ei vurdering av sanering av avkjørsler til fylkesveg.

7.0 ESTETIKK/NATUR/LANDSKAP/GRØNNSTRUKTUR – HEIMEL: PBL § 11-9 NR.6

a) Eksisterande byggeområde

I område med klar tomte- og byggestruktur skal nye byggverk innordnast eksisterande struktur i forhold til tomtebreidde, byggjegrense mot offentleg veg og lengderetning på tomta.

Større offentlege byggverk eller anlegg med særskilt betydning for fellesskapet eller med framtrødande plassering, kan bryte med eksisterande tomte- og byggestruktur. Forholdet/brotet mellom tiltaket (byggverk og uterom) og eksisterande struktur skal dokumenterast og grunngjevast.

b) Landskap:

Byggverk skal utformast og i høgde plasserast slik at dei i størst mogleg grad følgjer terrengforma (for eksempel tek opp naturlege høgdeskilnader, gir minst moglege endring i eksisterande terreng). Terrenghandsaming skal dokumenterast med snitt som viser råka terreng før og etter tiltaket.

For tiltak som bryt horisonten, skal det gjerast særlege vurderingar av høgde, takform m.m. i forhold til visuell dominans og forma til horisonten. I tilfelle der tomte er særleg eksponert, eller der det ligg særleg visuelt sårbare miljø i nærleiken, må tiltaket sin fjernverknad bli vurdert. Fjernverknad skal dokumenterast med perspektiv-presentasjon, 3d-modell, fotomontasje e.l.

Ved lokalisering og utforming av tiltak på den einskilde tomte skal det takast omsyn til naturelement som eksempel kollar og bekkedrag.

c) Arealformål landbruks, natur og friluftformål

Innanfor landbruks, natur og friluftformål (§11-7 nr 5a) skal det leggast vekt på god landskapstilpassing og stadeigen byggjeskikk ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Omsynet til landskap, jordvern, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast.

8.0 BEVARING AV EKSISTERANDE BYGNINGAR OG ANNA KULTURMILJØ – HEIMEL: PBL § 11-9 NR.7

a) Nye tiltak

Alle tiltak som råkar eit kulturminne skal utformast på ein måte som støttar opp om omsynet til kulturminnet. Tiltaket skal ha gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, og til tiltaket sine bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

b) Kulturminne

I alle bygningar eldre enn 1900 er det ikkje tillate å skifta ut originale vindauge om ikkje kulturminnestyresmaktene vurderer at det er uråd å gjennomføre ei restaurering.

c) Kyrkjebygg

Blomvåg kyrkje er ei listeført kyrkje. All bygging nærare kyrkje enn 60 meter er forbode etter kyrkelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Saker som gjeld Blomvåg kyrkje skal til Riksantikvaren for rådgjeving før det blir fatta vedtak av kyrkjeleg styresmakt etter kyrkelova.

DEL 2 – FØRESEGNER TIL EINSKILDE AREALFØREMÅL

9. BUSTADBYGGING

9.1. Krav til minste uteopphaldsareal - Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5

Krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er:

- a) Minst 300 m² på kvar einebustadtomt
- b) Minst 100 m² per eining på kvar tomt for to, tre eller firemannsbustad
- c) For konsentrerte bustader/bustadformer med fleire einingar enn fire skal krav til minste uteopphaldsareal fastsetjast i reguleringsplan. Minste MUA pr eining er 50m²

9.2. Krav til felles uteopphaldsareal - Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det settast av minimum 100 m² felles opphaldsareal for kvar bustadeining innafor planområdet. For konsentrerte bustader skal det settast av minst 25m² felles opphaldsareal pr bustadeining.

Bebygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA), areal brattare enn 1:3, og ikkje allment tilgjengeleg areal, skal ikkje reknast med ved utrekning av utearealet.

9.3. Krav til leikeareal Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5

Følgjande krav til leikeplassar gjeld ved utarbeiding av reguleringsplanar:

- a) Sandleikeplass – 1 per 20. bueining med krav som følgjer i tabell. Krav om sandleikeplass for alle reguleringsplanar som omfattar bustader.
- b) Nærleikeplass – 1 per 150. bueining med krav som følgjer i tabell. Krav om nærleikeplass for reguleringsplanar som omfattar meir enn 20 bueiningar.
- c) Større leikeområde – 1 per 500. bueining med krav som følgjer i tabell. Krav til større leikeområde for reguleringsplanar som omfattar meir enn en 150 bueiningar.

	Sandleikeplass	Nærleikeplass	Større leikeområde
Største tal bueiningar pr. leikeplass	20	150	500

Minstekrav til areal storleik	250 m ²	1500 m ² , alternativt 2 x 750 m ² eller 3 x 500 m ²	5000 m ² , alternativt 2 x 2500 m ²
Aktivitetar	Småbarnsleik	Balleik Sykling Aking	Balleik Sykling Aking Byggeleik
Plassering	Maks. 50 m frå bustader. Synskontakt. Bilfritt/skjerma frå kjøreveg. Mesteparten flatt. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøger kl15	Maks 150 m frå bustader. Trafikksikkjer tilkomst. Skjerma mot trafikk og bustader. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøger kl15	Maks 500 m frå bustader. Trafikksikkjer tilkomst. Skjerma mot trafikk. God avstand frå bustader. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøger kl15

9.4. Tal bueiningar – utbyggingsvolum - Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5

Innanfor områda er det tillate med frittliggjande bustadhus med mønehøgde inntil 9 meter og gesimshøgde på inntil 7 meter. Maksimal BYA = 30% av tomta sitt areal.

Garasje kan ha et areal på maksimalt 70 m². Maksimal mønehøgde for garasjar er 5,0 meter. Garasjen må vera underordna hovedhuset i form og storleik.

10. FRITIDSBEBYGGELSE

I regulerte hytteområde kan det tillast oppført fritidsbustad med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) inntil 130 m². Eksisterande hytter kan utvidast til eit samla totalt bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) inntil 130 m².

11. FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL – CAMPINGPLASS §11.7.1

Reguleringsplan for campingplassar skal syne avkøyrsløse og disponering av arealet med parkering, oppstilling og servicebygningar og fellesområde.

12. SENTRUMSFØREMÅL

Formålet gjeld kommunedelplan for Rongøy.

13. NÆRINGSBEBYGGELSE

Ved etablering av ny næring eller utviding av eksisterande må det gjerast greie for at verksemda ikkje er i konflikt med andre verksemder i området.

14. LNF-AREAL, SPREIDD BUSTADBYGGING, §11-7, 5 B)

14.1. Type utbygging - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2

Det er tillate å føra opp bustadbygg med inntil to bueiningar, samt andre tiltak som fell innfor bustadføremålet.

Maksimal tomtestorleik for nye frådelingar er 1,5 dekar.

Det kan førast opp garasje med bebygd areal (BYA) inntil 50 m². Det kan førast opp frittstående uthus med bebygd areal (BYA) inntil 15 m².

14.2. Tal på bustadhus - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2

Talet på bustadbygg som kan tillatast i planperioden innfor dei enkelte områda, er vist i tabellen under:

Område	Tal på bustadhus med inntil 2 bueiningar
Vik	6
Toft	6
Torsteinsvik	6
Søre Sæle/Blomestø	5
Dale/Blomvåg	6
Ura/Nålura	2
Oen	5
Brevik	3
Herdlevær	3
Straumøy	2
Harkestad	3
Heggøy	3
Rotevågsøy	2
Dåvøy	3
Eide	2
Tjeldstø	6
Alvheim	6
Hatten Nordvik	3
Nautnes Stølsnes	5
Nordre Sæle	3
Hjelme	3
Kalfaret	3
Svellingen	3
Hellesund	3

Hellesøy	4
Hernar	3
Sum	99

14.3. Krav til minste uteoppholdsareal – MUA - Heimel: Pbl. §11-9 nr. 5

På kvar bustadtomt skal det vera eit uteoppholdsareal på minimum 300 m².

14.4. Avstand til driftsbygningar - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2.

Det er ikkje tillate å dele frå areal til bustadføremål eller føre opp bustad nærare driftsbygningar enn 100 meter.

14.5. Tilkomst - Heimel: Pbl. §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 3.

Tilkomstvegar skal utformast og plasserast slik at det vert lagt til rette for felles bruk for eksisterande og framtidig busetnad i området. Eksisterande tilkomstvegar skal nyttast.

Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som medfører auka trafikk gjennom gardstun.

14.6. Plassering - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.

Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-område eller vidare utbygging i området.

Nødvendige bygningar og anlegg i tilknytning til landbruksverksemd kan oppførast i 100 meters beltet langs sjø dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterande tun, jf. PBL § 11-11 nr 4. Ved plasseringa skal det takast særlege omsyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, jf. PBL§ 1-8.

14.7. Verdifulle og utrydningstrua naturmiljø - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.

Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle og utrydningstrua naturmiljø eller viktige/svært viktige naturtypar.

14.8. Verdifulle kulturminne og kulturlandskap - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 7 og 11-11 nr. 2.

Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap.

14.9. Tiltak på dyrka eller dyrkbar mark m.m. - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2.

Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak eller tilkomstveg til tiltak på dyrka mark, dyrkbar mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde med høg bonitet.

15. LNF - AREAL, SPREIDD NAUSTBYGGING, § 11-7, 5B)

15.1. Definisjon - Heimel: Pbl. § 11-11 nr. 2.

Med "naust" vert forstått uthus i strandsona for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje innreist eller brukast som fritidsbustad, bustad eller anna rom for varig opphald.

15.2. Krav til storleik, utforming m.m. for naust - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11 nr. 2 og 4.

Med unntak av oppattbygging av gamle naust gjeld følgjande krav til storleik, utforming m.m. for naust ved utarbeiding av reguleringsplanar og handsaming av søknad om løyve til tiltak:

- a) Ikkje større bebygd areal (BYA) enn 40 m^2 .
- b) Maksimal mønehøgde 5,5 meter. Høgde skal målast frå gjennomsnittleg terrengnivå under bygning.
- c) Maksimalt ein etasje.
- d) Naust skal førast opp med saltak og takvinkel mellom 35-45 grader.
- e) Takutstikk meir enn 1 meter utanfor fasadeliv, altan/balkong/terrasser e.l. og arker/takoppløft e.l., med unntak av vindehus, er ikkje tillate.
- f) Areal av vindaugsflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet's bruksareal. Dørane i naustet skal vera av tre.
- g) Plassering av nye naust må ikkje hindra fri ferdsel. Det er ikkje tillate med nokon form for gjerde eller stengsel rundt nausta.

15.3. Andre tiltak enn naust - Heimel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 2 og 4.

I framkant av naust kan det tillatast oppført kai/brygge eller båtopptrekk. Ved oppføring av kai/brygge gjeld følgjande grenser for storleik:

- a) Breidde skal ikkje overstige breidde på naustets fasade mot sjø tillagt 1 meter på kvar side.
- b) Kaifront skal ikkje ha større avstand frå naustets fasadeliv mot sjø enn 2 meter.

I forlenging av kai/brygge kan det tillatast å leggja ut 1 flytebrygge på inntil 12 m^2 . Flytebrygga si lengde skal ikkje vera over 6 meter, og bredde skal ikkje vera over 3 meter. I

tilknytning til flytebrygga kan det tillatast 1 landgang med lengde inntil 4 meter og bredde inntil 1 meter.

Det er ikkje tillate å oppføre terrasser/plattingar utegolv e.l, leveggar, gjerder, utepeisar, flaggstenger eller badestampar. Oppteikninga er ikkje uttømmande, og andre tiltak må vurderast i forhold til arealføremålet.

15.4. Tal på naust – Heimel: Pbl. § 11-11 nr.2

Talet på naust som kan tillatast i planperioden innafor dei enkelte områda, er vist i tabellen under.

Gjennom Øygardsprosjektet er det sett i stand 11 særreigne sjøbruksmiljø. Desse er merka KU for kulturmiljø i tabell under. Særlege retningslinjer gjeld for kulturmiljøa.

Krins	Stad	Tal
Toftøy	Vikavågen	3
	Vik/Lammetøkje	1
	Toftevågen (KU)	3
	Torsteinsvik	2
Rong	Vestresundet (KU)	2
Blomvåg	Blomestø (KU)	2
	Blomgangstø	2
	Blomvågen	1
	Fløyte	2
	Selstø (KU)	2
	Dalsvågen	2
	Osundet	1
	Knarvik	2
Breivik	Herdlevær (KU)	1
	Staven	1
	Herdlevær 46/61 t.o.m 46/5	1
	Straumsneset f.o.m 44/21 t.o.m 44/20	1
	Ura	1
	Straumøy sør	3
Alvheim	Alvheim/Kyllaren (KU)	2
	Dåvøy - sør; f.o.m 49/35 vestover til bukt	2
	Dåvøy nord	3
	Härkestad 51/3, 45 og 121	3
Hatten	Søre Skjøldepollen	3
	Nordre Skjøldepollen - f.o.m 5/20 t.o.m 3/12	2
	Stura ved molo	1
	Stura ved Kjerringosen	1

	Nautnessundet	2
	Stølsnes	1
	Hattepollen	2
Bakken	Hjelmevågen (KU)	2
	Hellesøy kanal - begge sider, vestsida f.o.m 9/22 t.o.m 9/19, austsida frå 9/44 til sist bygde naust	2
	Hellesund kjølpa	3
	Svellingen/Bakken - 5 mindre områder	3
	Nordre Sælsvågen (KU)	3
	Svintre - f.o.m 7/208 rundt vågen t.o.m 7/31	2
	Søre Selsvågen	2
Hernar/Sulo	Hernar (KU)	3
	Fløvika	2
	Sulesundet	3
Sum		80

16. LNF - AREAL, SPREIDD HYTTEBYGGING, § 11-7, 5B)

For øyane Lyngøy, Sulo og Hernar – og på Herdlevær vert det opna for spreidd hyttebygging i LNF - ja området. For Hernar er dette i tillegg til kvote for bustadbygg.

Ein kan kun dele frå 1 tomt pr hovedbruk på Lyngøy, Hernar og Sulo.

Maksimal tomtestorleik er 0,5 dekar.

Maksimalt bruksareal (BRA/BYA) for nye, og ved utviding av eksisterande hytter, er 130 m².

Det vert ikkje opna for frittstående uthus i desse områda.

Øy	Antal hytter/frådelingar til hytter
Hernar	4
Lyngøy	4
Sulo	4
Herdlevær	2

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

17.1. Vilkåra for bruk av areal avsett til hovudformålet - Heimel: Pbl. § 11-7, 6. ledd, jf. §§ 11-9 til 11-11.

Areal avsett til hovudføremålet kan nyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla med unnatak av akvakultur og småbåthamn.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett.

For områder merka med SKJ i plankart har opptak av skjelsand førsteprioritet.

17.2. Vilkåra for bruk av areal avsett til hovudformålet - Heimel: Pbl. § 11-7, 6. ledd, jf. §§ 11-9 til 11-11.

18. FARLEIER – SMÅBÅTHAMN

Reguleringsplan for småbåthamn skal visa:

- a) Tal på båtplassar.
- b) Opplagsplass på land.
- c) Tilkomstveg frå offentleg veg.
- d) Plass for bygg. For større marina skal det vera tilkomst til vatn og avløp som kommunen kan godkjenne.
- e) Parkeringsplassar.
- f) Ankerfeste.

Del 3 – RETNINGSLINER TIL OMSYNSSONER

19. STØYSONE

Retningsline T-1442 (støy i arealplanlegging) skal leggjast til grunn for planlegging av nye bustadområde og ”støvfølsomme bygningar”* og for etablering av nye tiltak som vil gi støy til slike områder. *Støvfølsomme bygningar er definert i T-1442 kapittel 6.

I støyutsette områder skal støynivå dokumenterast og støydempende tiltak utformast med utgangspunkt i NS 8175. maks støynivå på nye bustadfasadar er 70 dBA. Nye bustader eller ved bruksendring av bustad skal maks innvendig støynivå vera 30 dBA.

Bustadbygg der ein fasade får støynivå over 65 dBA, må ha gjennomgåande husvære med balansert ventilasjon.

Felles uteareal nye bustadar skal ha maks tillete støynivå på 55 dBA. Uteområde på skular og barnehagar skal ha maks tillete støynivå på 50 dBA.

20. GJENNOMFØRINGSSONE

Desse områda har krav om felles planlegging. **Heimel § 11-8 e)**

- H 810_1 Sprengsneset
- H 810_2 Sauøy
- H 810_3 Kjøpmannsvågen
- H 810_4 Kleppedalen – Toftøy
- H 810_5 Dalekletten

For bustadområder tilknytt H 810_4 og H810_5 skal reguleringsplanane og omfatte kryssløysingane mot fylkesveg – dette sjølv om omsynssona ikkje omfattar alt naudsynt areal. I tillegg må det i reguleringsplanane setjast av areal for kollektiv trafikkavvikling. For område H 810_4 må det setjast av tilstrekkeleg areal for planfri trafikkavvikling for framtidig bruk av areal aust for fylkesvegen.

21. SONER MED SÆRLEGE OMSYN

21.1. Omsyn fare. Heimel: Pbl § 11-8 a)

- H 370_1

Nettanlegg i regional eller sentralnettet er vist som omsynssone i plankart. Dette gjeld nettanlegg lokalisert mellom Kollsnes og Naturgassparken. Det er restriksjonar til bruk av areal under anlegga. Desse restriksjonane er beskriver i konsesjonsvedtak etter energilova.

- H 380_1

Forsvaret har i dag interesser knytt til eit skyte- og øvingsfelt (V12) som strekk seg i nord-sør retning i Hjeltefjorden utanfor kommunen sin austkyst. Området er vist som omsynssone i arealkart.

Området er ikkje permanent aktivt, men vert aktivisert etter kunngjeringar. Dette legg i utgangspunktet ikkje restriksjonar på ålmenn ferdsle, men særskild aktsemd må visast. Installasjonar, spesielt innan havbruksnæring og småbåthamner må vere slik plassert og dimensjonert at det ikkje er til hinder for aktivitetane til sjøforsvaret. Marinen sine MTB skal kunne operere i leiene med eit minimum av fartsrestriksjon.

Søknader om tiltak innafor grensene for Forsvaret sitt skyte- og øvingsområde (V12), skal kommunen sende Forsvaret v/Forsvarsbygg for uttale.

21.2. Omsyn landbruk. Heime: Pbl § 11-8 c)

Desse områda skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv og oppstyking av jord og/eller tap av kulturlandskapet skal unngåast. Bygningsmasse og kulturlandskap bør i størst mogleg grad takast vare på og utviklast med omsyn til tradisjonell byggeskikk. Landbruksinteressene skal verta vekta tungt ved søknad om tiltak innafor desse områda.

- H 510_1 Lyngøy
- H 510_2 Nordre Sæle
- H 510_3 Hjelme med Hopøy
- H 510_4 Hatten med utmark
- H 510_5 Stura
- H 510_6 Skjold
- H 510_7 Tjeldstø med utmark
- H 510_8 Alvheim
- H 510_9 Straumøy
- H 510_10 Oen
- H 510_11 Breivik
- H 510_12 Harkestad - Eide
- H 510_13 Herdlevær med utmark
- H 510_14 Dale
- H 510_15 Søre Sæle med utmark
- H 510_16 Rong
- H 510_17 Torsteinsvik
- H 510_18 Toft og Vik

21.3. Omsyn landskap og friluftsliv. Heimel: Pbl § 11-8 c)

I desse områda er landskap og friluftslivinteresser så sterke at det ikkje vert tillate med tiltak etter pbl § 1-6. Områda skal ha ein langsiktig bevaringsprofil med formål å bevare landskap og friluftsverdiar for komande generasjonar.

- H 550_1 Hellesøy - tåna
- H 550_2 Ramberget - Vaulen
- H 550_3 Storevatnet vest
- H 550_4 Skogsøy
- H 550_5 Dalsmarka
- H 550_6 Ono
- H 550_7 Toftøy

21.4. Omsyn kulturmiljø. Heimel: Pbl § 11-8 c)

Ved planlegging eller prosjektering av nye tiltak i desse områda, skal det takast omsyn til eksisterande kulturminne og kulturmiljø. Omsynet til eksisterande kulturmiljø skal verta vekta tungt og planlagde tiltak må fremja vern av kulturminnet og/eller kulturmiljøet.

Nye tiltak skal lokalisrast og utformast med god estetisk kvalitet slik at bevaringsverdige bygningar og bygningsmiljø ikkje vert råka. Der eit kulturminne har lokal arkitektonisk verdi skal det søkast innarbeidd i prosjektet sitt hovudgrep som eit estetisk identitetsskapande element.

- H 570_1 Hernar
- H 570_2 Sprengsneset
- H 570_3 Hjelmevågen
- H 570_4 Hjelme nye kyrkje
- H 570_5 Nordre Selsvågen
- H 570_6 Kylleren, Alvheim
- H 570_7 Herdlevær
- H 570_8 Blomestø
- H 570_9 Blomvåg kyrkje
- H 570_10 Selstø
- H 570_11 Vestresjøen, Rong
- H 570_12 Austresjøen, Rong
- H 570_13 Toftevågen

21.5. Omsyn båndlegging. Heimel: Pbl § 11-8 d)

H 110 Båndlegging etter anna lovverk

Følgjande nedslagsfelt er enten klausulert eller av ei slik betydning at det er naudsynt å ha retningslinjer for bruk av områda:

- H110_1 Nedslagsfelt Hjelmevatnet - klausulert
- H110_2 Nedslagsfelt Storavatnet - klausulert
- H110_3 Nedslagsfelt Stølevatnet
- H110_4 Nedslagsfelt Steinsvatnet - klausulert
- H110_5 Nedslagsfelt Stegaviksvatnet
- H110_6 Nedslagsfelt Sturevatnet

For dei klausulerte områda vert det vist til eigne klausuleringsbestemmingar for dei einskilde områda. For nedslagsfelt som ikkje er klausulert vert det ikkje tillate med tiltak eller aktivitetar som kan vera med å negativt påverke kvalitet av råvatnet.

H710 - Bandlegging for regulering etter Plan- og bygningslova

- H 710_1 Kommunedelplan for Rongøy

Dette området er i ein planprosess.

H720 - Bandlegging etter lov om naturvern

- H720_1 Kortknappskjer
- H720_2 Horsøy
- H720_3 Bleikenøvlingen
- H720_4 Høgeskjæret
- H720_5 Teistholmen
- H720_6 Tjeldstømarkane
- H720_7 Ullebråten
- H720_8 Greipingen

For dei sikra sjøfuglreservata og Tjeldstø naturreservat gjeld eigne vernereglar gjevne i medhald av lov av 19. juni 1970 jfr lov av 19.juni 2009 (Naturmangfaldlova)

H740 - Bandlegging etter friluftsløva

- H 740_1 Langøy (midtre del)
- H 740_2 Lislevika
- H 740_3 Skogsøy
- H 740_4 Flatholmen
- H 740_5 Ormhilleren