

KOMMUNEPLAN FOR ØYGARDEN

PLANSKILDRING MED FØRESEGNER

18.06.2014

1. Innhold

1.	Innhold	2
	Føringar for planarbeidet	3
2.	Planprosess.....	4
	Innspel til plan	4
3.	Planstatus og rammebetingelser.....	6
4.	Verknader av planforslaget	10
	Konsekvensutgreiing	10
5.	Samla konsekvensar av planframlegget	13
6.	Planomtale	15
7.	Kartvedlegg	20
7.1.	Oversikt over nye arealføremål i plan:	20
7.2.	Arealrekneskap - nye innspel.....	21
7.3.	Oversikt avgang jordbruksareal	22
7.4.	Omsynssoner jfr pbl § 11-8	23
7.5.	H110 - Sikringssone nedslagsfelt drikkevatn	24
7.6.	H 710 - 740 Bandlagte område	25
7.7.	H 810 – Gjennomføringssone	26
7.8.	H910 - Detaljeringssone - gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde	27
7.9.	Temakart biomangfold	28

Føringar for planarbeidet

Kommunale føringar

Gjeldande kommuneplan og kystsoneplan og gjeldande kommunale planar vil gje føringar for revisjonsarbeidet.

- Energi -og klimaplan 2011-2016
- Barnehageplan 2009-2015
- Estetiske retningslinjer (ikkje politisk vedteke)
- Felles landbruksplan for Fjell, Sund og Øygarden 2010-2014
- Trafikksikringsplan
- Hovudplanar for vatn /avlaup
- Bustadsosial handlingsplan 2009-2013
- Kommunedelplan for kultur og idrett 2006 – 2012
- Pleie og omsorgsplan 2007 – 2020
- Psykiatriplan 2007 – 2010
- Alkoholpolitisk handlingsplan 2008- 2012

Regionale føringar

Det er regionale planar som legg føringar og retningslinjer for arbeidet med kommuneplanen. Dette gjeld følgjande planar:

- Regional planstrategi 2012 - 2016
- Fylkesplan for Hordaland 2005-2008
- Fylkesplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2008 - 2012
- Fylkesdelplan for kulturminne 1998 – 2012
- Klimaplan for Hordaland 2010 - 2020
- Regional plan for folkehelse – Fleire gode leveår for alle 2014 - 2025
- Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel
- Fylkesdelplan for hamn
- Rammeplan for avkjørsle
- Regional transportplan 2013 - 2024
- Ny jordvernstrategi, Fylkesmannen

Statlege føringar

Dei nasjonale måla for arealpolitikken går fram av dokumentet «*Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging*» vedtatt ved kongelig resolusjon 24. juni 2011

Statlege planretningsliner (SPR) skal leggjast til grunn ved planlegging etter plan- og bygningsloven. For Øygarden kommune er følgjande SPR aktuelle:

- SPR for å ivareta barn og unge sine interesser i planlegginga.
- SPR for samordna areal- og transportplanlegging.
- SPR for universell utforming.
- SPR for kjøpesenter
- SPR for klima og energiplanlegging

2. Planprosess

Organisering, fasar i planarbeidet og medverknad og innspel

Det vart i mars 2008 gjort vedtak om å starte opp arbeid med revisjon av kommuneplan. Planutvalet vart av Kommunestyret utpeika som politisk arbeidsgruppe medan det har vore ei administrativ arbeidsgruppe beståande av Råmund Skjold, Jarle Kåre Oen og Øyvind Lunde.

Arbeidet skulle vera ein full revisjon av både samfunnsdel og av arealdel.

Framlegg til planprogram vart lagt fram i Planforum 27.01.09. Planutvalet vedtok 19.02.2009 å leggje framlegg til planprogram ut til offentleg ettersyn. Etter gjeldande reglar vart framlegg til planprogram kunngjort i veka 10 i Bergens Tidende og VestNytt. Det vart skrive brev til lag, organisasjonar, velforeiningar, næringsliv, offentlege myndigheter og kunngjort på kommunen sine heimesider. Frist for innspel var 1. mai. 09.

Kommunestyret vedtok Planprogram juni 2009 og det vart starta med arbeid innan dei ulike tema i planprogrammet. Kommunen mottok og innspel vidare utover i 2009/starten på 2010. Planutvalet bestemte at det vart kunngjort ein endeleg frist for å koma med innspel - denne vart sett til utgangen av mars 2010.

Planutvalet vedtok i møte 15.10.12, sak 126/12, å leggje forslag til kommuneplanen sin samfunnsdel og arealdel ut til offentleg ettersyn. Frist for å koma med merknader vart sett til 01.03.2013.

Det vart halde krinsmøter om planen i starten på høyringa. For Rong krins vart dette møtet ei orientering om kommunedelplan for Rongøy.

Innspel til plan

Innspel motteke *før* offentleg ettersyn:

Det vart mottatt omlag 150 innspel både frå offentlege og private instansar. Frå private gjeld dei fleste innspel kring planstatus/utvikling av eigen eigedom.

Alle innspel er blitt presentert for Planutvalet. I januar 2011 gjorde Planutvalet ei grovsiling av innspela der nokre vart forkasta medan andre vart sendt vidare til konsekvensutgreiing og ROS analyse.

Planutvalet (2007 – 2011) har silt innspela i høve dei tema som er beskrive i planprogram som kriterium i høve ei konsekvensutgreiing (KU).

Grunngjeving for bortsiling av innspel:

Innspel i strid med	Antal
Innskjerpa strandsonevern	15
Miljø/landskap/friluftsliv	1
Fleirbruksinteresser i sjø	3
Anna prioritert planlagt arealbruk	1
Gjeldande arealbruk og arealbruksprinsipp	17
Sum	37

Konsekvensutgreiinga tilrår at dei fleste innspela som vert vurdert kan bli tatt inn i plan. Det er 13 innspel som vart vurdert til ikkje å skulle vere med i plan.

Planutvalet har i mai 2011 handsama KU og alle innspel som vert tilrådd i KU vert tatt med vidare i prosessen. Nokre innspel er tatt inn i plan sjølv om dei ikkje vart tilrådd etter KU.

Dette gjeld:

- Opprettheld grensejustering side 58, Løten
- Byggegrense mot sjø, Vik s. 64. Planutvalet opprettheld grenseendring
- B 7 Skarvøyosen. Planutvalet opprettheld nytt akvaområde
- B 11, Knarvik - Planutvalet opprettheld endringsforslaget
- B15, Herdlevær, Planutvalet opprettheld endringsforslag
- B 17, Akva Senosen, Planutvalet opprettheld opphavleg område.
- B 32 Svellingen, Planutvalet opprettheld endringsforslag
- B 33, Søre Selsvågen, Planutvalet opprettheld dette som nytt naustområde

Etter valet hausten 2011 vart det konstituert nytt Planutval og det vart gjort ein del endringar i høve planutkastet som låg føre. Det vart og tatt inn nokre nye innspel der ein føretok konsekvensutgreiing. Desse innspela finn ein under «supplerande innspel» i KU/ROS.

Nokre av desse innspela er tatt inn i plan sjølv om dei ikkje vart tilrådd etter KU:

- B2- 4 Breivik. Her er planområdet justert i samsvar med innspel frå grunneigar.
- B2- 6 Tjeldstø, Planutvalet opprettheld endringsforslaget
- B2-10 Utviding Svellinghaugen
- B2-11 Hytteområde Langholmen
- B2-12 Naustområde Dåvøy
- B2-13 Dalsneset
- B2-14 Utviding av LNF Knarvik

Innspel motteke til offentleg ettersyn:

Det vart motteke 54 merknader etter at planen hadde vore ute til offentleg ettersyn med frist 1. mars 2013. Det vart fremja motsegn frå 3 offentlege instansar; Hordaland Fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Forsvarsbygg. Planutvalet tok stilling til alle innspela i møtet 14.05.13. Det har vore dialog med instansane som fremja motsegn og dokumenta som vert lagt fram til 2. gongs høyring er Øygarden kommune sitt tilsvart på det.

Planutvalet vedtok å sende 17 merknader til KU – desse er merka «supplerande innspel» med løpenummer B3-1 til B3-17. Nokre av desse innspela er tatt inn i plan sjølv om dei ikkje er tilrådd i KU/ROS. Dette gjeld:

- B3-5 Toft
- B3-12 Breivik
- B3-16 Nordre Sæle

Kommuneplan låg ute på 2 gong høyring frå juletider 2013 til 1. mars 2014. Det vart mottatt 42 merknader til høyringa.

3. Planstatus og rammebetingelser

Planframlegget inneholder følgjande delar:

- **Kommuneplanen sin samfunnsdel**

Samfunnsdelen er det overordna styringsdokumentet for kommunen der ein peikar på utviklingsområder og strategiar for å nå måla.

- **Planskildring**

Ei skildring av korleis kommunen har arbeidd fram kommuneplanen. Planskildringa er retningsgjevande for arealbruken i planområdet.

- **Plankart**

Arealplankartet er juridisk bindande for arealbruken i kommunen. Plankartet viser eksisterande og planlagt arealbruk i planperioden. Kartet må sjåast saman med føresegnene og retningslinjene i planskildringa.

- **Føresegner**

Juridisk bindande krav til arealbruk og planlegging som utdjupar kommuneplankartet.

- **Konsekvensutgreiing med ROS analyse**

Framlegg til nye tiltak skal vurderast og ein skal gjere greie for verknader for miljø og samfunn. Risiko og sårbarheitsanalyse er ein del av konsekvensutgreiinga. Analysen er utarbeidd for eit overordna nivå, men legg føringar for val av metode og akseptkriterier for detaljanalyse for kvart område med framlegg om endra arealbruk.

Lokale planutfordringar - korleis hovedtema i planprogram er gjennomført i plan

- **Befolkningsvekst og bustadbehov**

Folketalsframskrivinga er gjennomført i hht til SSB sine krav og føresetnader. Resultata i dette hovudpunktet er innarbeid i kap. 4 og kap. 10 i samfunnsdelen.

- **Næring og reiseliv/turisme**

Det har vore ei positiv haldning i kommunen til planane om hotell i Svaneneset og det det har ikkje kome protestar eller registrert konfliktar knytt til det planlagde området. Blomvåg Fjordhotell har sine planar om utviding på eksisterande tomt der planformål er «kombinerte formål» med reguleringsskrav. Næring og reiseliv/turisme er eit av satsingsområda for Øygarden kommune.

- **Industri**

Det er ikkje motteke noko innspele kring behov for nye industriområde. Tema har vore presentert på møte med industri/næringa. Spørsmål om å ta bort ubrukt industriareal i reguleringsplan for Kollsnes vart tatt opp med Statoil i samband med revisjon/oppdatering av reguleringsplan. Det vart ikkje aktuelt i denne omgangen.

Framtidig industriutbygging i Øygarden vert i Naturgassparken og i tilknyting til gass- og oljeanlegga på Kollsnes og Sture. Det er ikkje naudsynt å finna nye område til industriføremål i planperioden.

- **Samferdsel**

Planarbeid med ny veg aust for Nautnes og Dale bru er tatt ut av kommuneplan og vil bli kjørt som eigne planprosessar. Veg mellom gravplass i Blomvågen og Flåten er tatt ut av plan, men kan eventuelt bli tatt med ved regulering av ny gravplass i Bårdalen.

- **Fritidsbustader**

Kommunen har hatt ein strategi om ingen nye større hytteområder i planperioden, berre mindre justering av felt etter vurdering. Det er opna opp for spreidd hyttebygging på Lyngøy, Hernar og Sulo i tillegg til eit mindre område vest på Herdlevær. Vidare er eit større uregulert hytteområde på Sulo tilbakeført til LNF område. Det er opna for ein utviding av hyttefeltet på Sprengsneset. Areal som er sett av til framtidig hytteområde orienterer seg mot det eksisterande feltet. Ved regulering og seinare utbygging av nytt felt skal det ikkje byggjast på dei høgaste toppane i bakre kant av området. Det er og lagt inn omsynssoner for kulturminne for å sikre kjente automatisk freda kulturminner ved seinare reguleringsprosess.

- **Byggegrense mot sjø**

Etter pbl § 1-8, andre ledd gjeld det eit byggeforbod i strandsona langs sjø i eit belte målt 100 meter horisontalt frå strandlinja. Etter pbl § 1-8 tredje ledd gjeld ikkje dette

byggeforbodet dersom anna byggegrense er fastsett i kommuneplan sin arealdel eller i reguleringsplan.

Ein stor del av arealet i Øygarden ligg innafor byggeforbodssone mot sjø. Det er viktig for kommunen at dette ikkje skal vera ein avgrensande faktor i høve utvikling.

I førre planperiode vart det laga ei «funksjonell strandsone» som var ei byggegrense mot sjø. Grensa var ikkje statisk, men tok mellom anna omsyn til eksisterande busetnad, eigedomsstruktur, natur- og miljøkvalitetar og terreng. Ved revisjon er det gjort ei tilsvarende vurdering og **formålsgrensa** for LNF – ja (spreidd bustad, fritidsbustad og næring) og uregulerte byggeområder er i 100 meters beltet byggegrense mot sjø.

Eksisterande naustområder har i planen formål LNF – spreidd naustområde der det er opna for å bygge 1-3 naust. For desse naustområda går byggegrensa i strandlinja.

For nye plandområde med krav til regulering vil byggegrensa mot sjø bli sett i reguleringsprosessen.

Reguleringsplanar som framleis skal gjelde er i arealkart vist som omsynssone etter pbl § 11-8 f) Byggegrense mot sjø vist i reguleringsplan skal framleis gjelde. For å unngå tvil for tilfelle der planar vedtatt etter pbl 1985 skal reviderast, vert det laga eit kartutsnitt der byggegrense mot sjø vert påført. Desse kartutsnitta er vedlegg til planskildring.

- **Bruk og vern av sjøområda**

Det er halde møte med næringa for å kartlegge behov for nye områder for akvakultur. Tre nye områder er lagt ut, medan fleire er justert og nokre tatt ut av plan. Etter 2. gong høyring vart framlegg til nytt akvaområde ved Kjeøy/Hjelme tatt ut av plan. Det ligg og pr juni 2014 føre motsegn mot nytt akvaområde i Skarvøyosen.

- **Definere områder som det er viktig å ikkje bygge ut**

Det er definert 7 områder som skal takast vare på i eit langsiktig perspektiv. I hovudsak er det eit område for kvar øy. Områda er i bruk som nærturområder, til beitemark og har preg av å vera lite oppstykkja. Det er ikkje gjort ein eigen landskapsanalyse for denne utveljinga, men det er gjort med lokal kunnskap og med tett dialog med dei folkevalde.

- **Kulturminner**

Det skal utarbeidast ein eigen kommunedelplan for kulturminner.

- **Støy**

Det er utarbeida støykart for hovudvegen gjennom kommunen. All arealbruk skal vera i samsvar med gjeldande retningslinjer.

- **Jordvern og kulturlandskap**

Kjerneområda for landbruk som er definert i gjeldande landbruksplan er tatt inn i plankart som omsynssone landbruk der landbruksinteressene skal vekta tungt ved søknad om tiltak.

- **Energi og klima**

Den vedtekne energi- og klimaplanen for Øygarden kommune er gjeldande politikk på området i aktuell planperiode

- **Estetikk og byggeskikk**

Hovedprinsippa frå tidlegare plan vert videreført. Det er og laga eigen rettleiar for estetikk og byggeskikk som ikkje er eigengodkjent politisk, men der deler av innhald vert tatt med i planskildring.

- **Universell utforming**

Det vert synt til Statlege planretningsliner for universell utforming.

Dette er eit godt nok verktøy slik at me ikkje treng særskilde kommunale retningsliner. Medverknad i planprosessar eit krav som er nedfelt i planstrategien, kap 14 i samfunnsdelen.

- **Born og unge**

Barn og unge sine interesser i planprosessar er nedfelt i kap 14 i samfunnsdelen. Arbeidet med barnetråkk er gjennomført og innarbeidd i plan.

- **Trafikksikring**

Trafikksikringsplan er revidert i 2012/2013.

- **Helse**

I plan er folkehelse, samhandlingsreform og universell utforming vektlagt. Det er tilsett folkehelsekoordinator i 40% stilling.

4. Verknader av planforslaget

Konsekvensutgreiing

Konsekvensutgreiinga er utarbeidd på bakgrunn av fastsett planprogram. Føremålet med konsekvensutgreiinga er at omsynet til miljø og samfunn vert tatt med i vurderinga under førebuing av planen og når det vert tatt stilling til om, og eventuelt på kva vilkår, planen kan gjennomførast.

Sjølve konsekvensutgreiinga er delt i tre. Kvart innspele er vurdert opp i mot arealstrategiar i kommunen henta i frå gjeldande planar og samfunnssdelen av kommuneplanen. Innspelet vart anten vurdert til å vera i samsvar med (+) eller i strid med (-) overordna føringer.

I andre del er det gjennomført ei vurdering og verdisetting av areala basert på tidlegare registreringar innanfor dei tema som er omtalt i planprogrammet:

- Biologisk mangfold - naturtypar, viltførekomstar, karplanteregistrering og amfibiumregistrering
- Landskapsbilete - estetsike verdiar og visuelle opplevingar
- Kulturlandskap og kulturminne - automatisk freda kulturminne, verneverdige kulturminne og kulturmiljø
- Marine ressursar - tilgjengeleg strandsone, fleirbruksinteresser i sjø
- Landbruk, jord og skog - jordvern
- Friluftsliv - ferdsel, badeplassar, fiske mm

Områda sin verdi er vurdert ut frå graderinga liten, middels og stor. Område med stor verdi innehold registrerte verdiar av nasjonal eller regional betyding. Registrerte lokalt viktige verdiar gir området status som middels viktig. Dersom det ikkje er registrert førekommstar av lokal, regional eller nasjonal betyding innanfor dei tema som er omfatta av KU er verdien av området sett til liten.

I tredje del av utgreiinga er omfang og konsekvensane ved ny arealbruk for følgjande tema vurdert:

Tema	Forklaring
Biologisk mangfold	Verknader for viktige naturtypar og leveområde for registrerte artar. Vurderingane baserer seg på registreringar i Naturbasen, Artskart i Artsdatabanken og Amfibieregisterings rapport
Landskapsbilete	Verknader for landskapet. Forhold som er vurdert er grad av terrengeinngrep endra arealbruk kan føra til, eksponering - herunder fare for silhuettverknader, omfang av tidlegare inngrep i området og om landskapet har særlege opplevingskvalitetar som bør ivaretakast.
Kulturlandskap og kulturminne	Verkander for freda kulturminne, verneverdige kulturminne og viktige kulturmiljø. Grunnlag for vurderingane er SEFRÅK-registeret, Askeladden og synfaring.

Forureining og støy	Det er både vurdert om arealbruksendringa i seg sjølv inneber støyande eller forureinande verksemnd og om ny arealbruk vert liggende i nærleiken av eksisterande forureinande eller støyande kjelder (vegtrafikkstøy). Grunnlag for vurderingane er registreringar i miljøstatus.no og kommuneplanens arealdel.
Energi og klima	Verkander for energiforbruk og klimautslepp. Lokaliseringa av ny arealbruk er vurdert i forhold til soltilhøve og vind. Det er vurdert om arealbruksendringa vil før til stor auke i transportbehov med bil (ATP). Grunnlag for vurderingane er vindkart utarbeidd for Øygarden kommune, kommuneplanen sin arealdel og grunnlagskart.
Marine ressursar	Verknader ved at arealbruksendringa kjem i same område eller i nærleiken av registrerte marine ressursar som skjelsand, tareskog og fiskeområde for særlege artar. Grunnlag for vurderingane er kommuneplanen sin arealdel og registrerte førekomstar på miljøstatus.no.
Akvakultur og fleirbruk	Verknader for omkringliggende areal ved etablering av ny eller utviding av eksisterande oppdrettslokalitet. Det er i vurderingane lagt vekt på eventuelle sambrukskonflikter med kaste/låssettingsplassar, trålfelt, farleier og område for båtutfart og fritidsfiske. Grunnlag for vurderingane er kommuneplanen sin arealdel og registrerte akvakulturlokalitetar på miljøstatus.no.
Strandsone	Ny arealbruk er undersøkt i forhold til avgrensinga av funksjonell strandsone i gjeldande kommuneplan og i forhold til 100-metersbeltet.
Landbruk, jord og skog	Verknader for landbruksareal og skogressursar. Det er i vurderinga lagt vekt på om arealbruksendringa, og eventuell ny vegframføring, inneber nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark og drivverdig skog. Grunnlag for vurderingane er kommunen si kartlegging av kjerneområde for landbruk, Gardskart, AREALIS.
Friluftsliv	Verknader for noverande og framtidig friluftsliv. Utgangspunkt for vurderingane er den regionale kartlegginga av friluftsområde supplert med synfaring. Under synfaring er det observert om område viser teikn til bruk i friluftssamanhang og om område har potensiale for framtidig bruk.
Trafikk	Verknader for eksisterande infrastruktur og trong for etablering av ny infrastruktur, herunder trafikksikringstiltak som gang- og sykkelveg.
Barn og unge sine interesser	Det er både vurdert om arealbruksendringa fører til tap av areal som har verdi som leik- og opphaldsstad og om ny arealbruk tilfører kvalitetar som barn eller unge kan dra nytte av. Grunnlag for vurderingane er gjennomført barnetrakkregistrering i kommunen og synfaring der det er observert om områda viser spor av barns leik og om området har potensiale for framtidig bruk.
Helse	Verknader på folkehelsa. Det er vurdert om det er gang eller sykkelavstand til daglege gjeremål som skule, barnehage og butikk. Det er også vurdert om ny arealbruk er lokalisert i nærleiken av naturområde som er egna for rekreasjon og friluftsliv (turmoglegheit).
Beredskap	Det er gjennomført ROS-analyse for kvart område. Beredskapssituasjonen i kommunen er også omtalt i KU.

I tillegg til datagrunnlag henta frå ulike databasar og gjennomførte registreringar er det gjennomført synfaring av alle område, med unntak av eit område på Hernar.

Vurdering av omfang inneber å sjå på kva endringar tiltaket truleg vil føra til for området og graden av denne endringa. Konsekvensvurderinga er ei avveging mellom dei fordeler og ulemper det aktuelle tiltaket vil føra til.

Omfanget av tiltaket er vurdert opp i mot området sin verdi innanfor kvart deltema etter ein femdelt skala: svært negativt (-2) - middels negativt (-1) - lite/ingen (0) - middels positivt (+1) - svært positivt (+2).

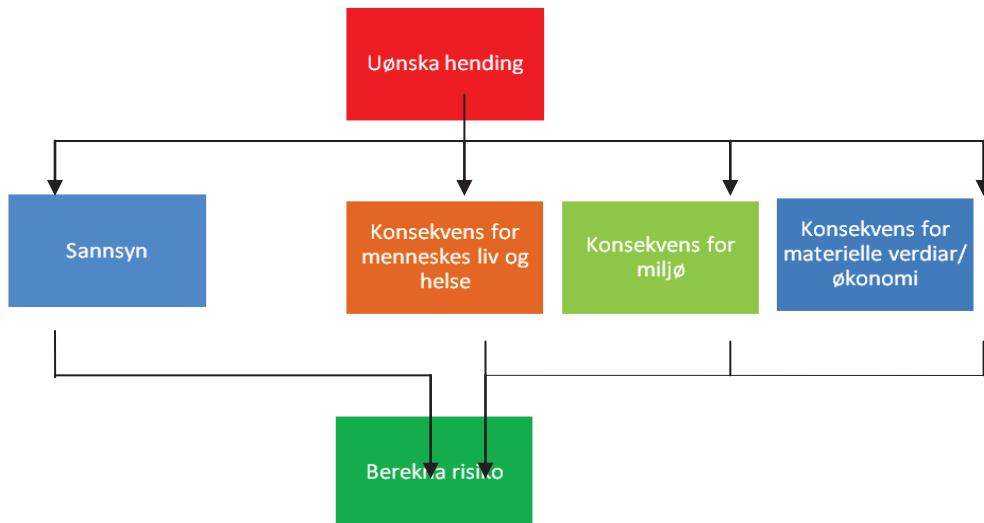
Det er til slutt gjort ei samla vurdering av tiltaket sine konsekvensar for området og funn i ROS-analysen som bør utgreiaast i detaljplan eller ved søknad om tiltak vert presentert.

Dette dannar samla sett grunnlag for ei tilråding, der eventuelle avbøtande tiltak for å redusere negative verknader av tiltaket og er omtalt. Eventuelle justeringar i avgrensinga av område vil gå fram av tilrådinga.

For LNF- areal for spreidd utbygging er avgrensinga vurdert på nytt i samband med planarbeidet. Dette inneber i hovudsak større reduksjon i arealet. Det som omfattar nytt LNF-areal for spreidd utbygging er konsekvensutgreidd.

Risiko- og sårbaranalyse (ROS)

Risiko kan definerast som sannsynlighet kombinert med konsekvens. Risiko vert gjerne knytt til uønska hendingar. Der er derfor ønskeleg at eit tiltak eller område har lågast mogleg risiko.



5. Samla konsekvens av planframlegget

Tema	Samla konsekvens av planframlegget
Biologisk mangfald	<p>Arealbruksendring på land som er tydelig i konflikt og vurdert å utgjere eit trugsmål mot registrerte lokalitetar er, med eitt unnatak, ikkje tilrådd omgjort til utbyggingsområde. Dette gjeld yngleområde for gråhegre i område B16 og yngleområde for gråhegre i B2-1.. Planframlegget får samla sett små konsekvensar for biologisk mangfald på land.</p> <p>Planframlegget opnar opp for nye akvakulturlokalitetar. Dette er ei viktig næring for Øygarden kommune. Lokalitetar som kjem i konflikt med biologisk mangfald er ikkje tilrådd. Det er for område B35 tilrådd at konsekvensane må nærare utgreiaast i forhold til biologisk mangfald.</p> <p>Planframlegget er vurdert til å ha liten konsekvens for biologisk mangfald i sjø.</p>
Landskapsbilete	<p>Verknader for landskapet er vurdert i grad av terrenginngrep endra arealbruk kan føra til, eksponering - herunder fare for silhuettverknader, omfang av tidlegare inngrep i området og om landskapet har særlege opplevingskvalitetar som bør ivaretakast.</p> <p>Planframlegget vil medføre eit endra landskapsbilete i nokre av områda. Dette er ein konsekvens av menneskeleg aktivitet og utbygging. Områder der landskapsbildet er vurdert å kunne medføre større endringar vil måtte synleggjere landskapstilpassing i vidare planlegging. Konsekvensane av endringa av landskapsbilde er ut frå ei samla vurdering vurdert som moderate.</p>
Kulturlandskap og kulturminne	<p>Det er føreslått tre lokalitetar som kjem i konflikt med automatisk freda kulturminne. Dette gjeld område B22, B23 og B2-1. Andre områder som kan koma i konflikt med nyare kulturminneverdiar er område B12 som ligg i tilknyting til Blomvåg kyrkje. Det er i tilknyting til ein del av områda også registrerte SEFRAK bygg. I naustmiljø med kulturhistorisk verdi er fortetting og utviding av naustområda frarådd.</p> <p>Planframlegget er samla sett i liten konflikt med registrerte kulturminne.</p>
Forureining og støy	<p>Det er i planframlegget ikkje opna opp for tiltak som vil medverke til vesentleg auke i forureining. Det er med unntake område B9 og B10 og B2-3 ikkje opna opp for nye verksemder som er venta å medverke til auka støy.</p> <p>Det er ikkje lokalisert nye utbyggingsområde i nærleiken av eksisterande forureiningskjelder. Planframlegget får samla sett små konsekvensar for forureining og støy.</p>
Energi og klima	<p>Øygarden kommune har ein topografi med låg høgde og variert topografi. Dette gjer at det er generelt gode solforhold i kommunen. Topografien medverkar også til at nokre områder er vindutsatt, noko som kan medföra auka energibruk for bygningar. Det er for område som er vindutsatt tilrådd å plassere bygningar og anlegg med omsyn til dette.</p> <p>Felles for mange av arealbruksendringane er at dei vil medverke til auka trafikk. Dette er ein konsekvens av at Øygarden er ein kommune i vekst og med auka tilflytting og auka behov for tenesteyting. Øygarden kommune er også ein langstrakt kommune med spreidd befolningsstruktur. Kollektivdekninga i kommunen er avgrensa og bil er eit mykje nytta transportmiddel. For å kunne</p>

	oppretthalde dei ulike krinsane og bygdesamfunna i kommunen er det viktig å legge til rette for tilvekst i bygdene. Auka næringsaktivitet og busetjing vil kunne medføre auka grunnlag for utviding av kollektivtilbodet i kommunen. Planframlegget får samla sett små konsekvensar for energi og klima.
Marine ressursar	Planframlegget opnar opp for nye akvakulturlokalitetar. Det er for område B17 tilrådd at konsekvensane for gyteområde må utgreiast nærmare. Andre lokalitetar er ikkje vurdert å ha konsekvensar for marine ressursar. Planframlegget er vurdert til å ha liten konsekvens for marine ressursar.
Akvakultur og fleirbruk	Verknader for omkringliggende areal ved etablering av ny eller utviding av eksisterande oppdrettslokalitet. Det er i vurderingane lagt vekt på eventuelle sambrukskonflikter med kaste/låssettingsplassar, trålfelt, farleier og område for båtfart og fritidsfiske. Område som kan medføre negative verknader for fleirbruk er område B3, B17, B35 og B3-17. Planframlegget er samla sett vurdert å få små konsekvensar for anna fleirbruk i sjø .
Strandsone	Øygarden kommune er ein kystkommune og har mykje strandline. Område som er i konflikt med viktige strandsoneverdiar er ikkje tilrådd. Planen opnar i noko grad for nyetablering i strandsona. Med bakgrunn i kommunens topografi og busettingsmønster er dette eit naturleg bruksområde. Tiltak som planen opnar opp for i strandsona er i hovudsak næringsverksemder. Det vert opna opp for nokre nye områder og vidareutvikling av eksisterande områder. Tiltak som inneber nedbygging av områder som er viktig for friluftsliv og allmenn ferdsel i strandsona er ikkje tilrådd. Planframlegget er samla sett vurdert å få moderate konsekvensar for strandsona.
Landbruk, jord og skog	Det er i planframlegget liten konflikt med landbruk, jord og skog. Det er ikkje opna for nedbygging av produktiv jord. Tiltak innanfor kjerneområde for landbruk er det i liten grad opna opp for. Unnataket er område B2 og B21 der det er opna opp for fortetting i tilknyting til eksisterande bustader.
Friluftsliv	Øygarden kommune har mange og store friluftsområde. Mange av desse omfattar store sjøareal og tilhøyrande strandsone. Planframlegget har i stor grad teke omsyn til friluftsområda og bruken av desse. Unnataket er B4 der det er opna opp for tiltak i registrert regionalt friluftsområde og B2-9 der det er opna opp for utviding av eksisterande hyttefelt. Planframlegget er samla sett vurdert å få moderate konsekvensar for friluftsliv.
Trafikk	Vegstandaren i kommunen er varierande. Det er ikkje opna opp for større utbygging i område med därleg vegstandard og utan gang- og sykkelveg, utan at det er foreslått rekkefølgjeføresegner for infrastruktur. Planframlegget inneber samla sett behov for oppgradering av delar av vegnettet og trafikksikringstiltak. Planframlegget omfattar ikkje utbygging av nye tilførselsvegar. Unnataket er område B16 der vegløsing må utgreiast i samband med detaljregulering.
Barn og unge sine interesser	Øygarden kommune har gjennomført registrering av barnetråkk. Denne er nytta i arbeidet ved at område som er registrert som viktige for barn- og unges ferdsel og opphold er ikkje tilrådd utbygd. Barnetråkk-registreringa har kartlagt kva

	vegar barn opplever som utrygge. Dette er tatt omsyn ved at det for vegar som utmerkar seg negativ er tilrådd trafikksikringstiltak som gang- og sykkelveg. Planframlegget vert på bakgrunn av dette vurdert til å ha positive verknader for barn og unge sine interesser.
Helse	Alle byggeområde i Øygarden ligg med god tilgang til utområde egna for fysisk aktivitet. Det er i vurderinga av områda lagt vekt på om det er gå eller sykkelavstand til daglege gjeremål som skule, barnehage og butikk. Store avstandar og spreidd busettingsmønster gjer det likevel vanskeleg å unngå at det vil vera naudsynt å nytta bil som transportmiddel for daglege gjeremål frå fleire av byggeområde. Samla konsekvens for helse er vurdert til moderat positive.
Beredskap	Øygarden kommune har fleire øyar med busetjing utan fastlandssamband. Utfordringar knytt til beredskapsomsyn er at transport må gå med helikopter eller båt. Det er i planframlegget opna opp for tiltak på nokre øyer utan fastlandssamband. Den endra arealbruken er i område med eksisterande næringsverksemd eller fritidsbustader. Beredskapssituasjonen vert på det viset ikkje vesentleg endra. Det er gjennomført Ros- analyse for alle føreslårte utbyggingsområde. Planframlegget inneber samla liten endring for risiko- og sårbarheitsituasjonen i Øygarden kommune. Det må likevel takast lokale omsyn ved detaljregulering/utbygging av områda. Planframlegget har samla sett små konsekvensar for beredskapen i Øygarden kommune.
Risiko- og sårbarheit	Det er gjennomført Ros- analyse for alle føreslårte utbyggingsområde. Planframlegget inneber samla liten endring for risiko- og sårbarheitsituasjonen i Øygarden kommune. Det må likevel takast lokale omsyn ved detaljregulering/utbygging av områda.

6. Planomtale

For alle ubygde byggeområde vert det sett krav til reguleringsplan før dei kan byggjast ut (jfr. føresegnene § 2.1.bokstav a). Først når områda er regulerte er arealbruken endeleg fastsett med kva type utnytting og som vert tillate i området.

- **§ 11-7, 1. Bebyggelse og anlegg**

Bebyggelse og anlegg

Sauøy har fått planstatus framtidig byggeområde med krav til samla reguleringsplan. Øygarden kommune vil starte arbeid med ein områdeplan for heile Sauøy. Sauøy har i dag eit blanda planføremål med LNF område, industri, base for ringnotsnurparen Havglans, eksisterande naustområder og næringsverksemd på den gamle tomta til Straumlaks i sørvest. Ved områderegulering vil hovudformålet vera bustader. Vidare vil ein i områdeplan opna for utbygging til naust på nordvest sida, medan kai til Havglans vert oppretthaldt som

næringsområde. Det er viktig å sikre ålmenta sin tilgang til sjø gjennom å definere byggeforbodssone mot sjø i sør og aust.

Kjøpmannsvågen er vist som eit område som skal regulerast der hovedføremål er bebyggelse og anlegg. Det vert stilt krav til ein samla reguleringsplan som og omfattar areal mot Rongesundet på nordsida av vegen med regulering av fellesanlegg for parkering, toalett og avfall.

Bustader

Det er i dag 43 eksisterande bustadområder i kommunen. I planframlegget er det lagt inn 8 nye områder med eit samla areal på 327 dekar. Det er lagt ut mest areal på Toftøy. Toftøy krins har tidlegare år vore den krinsen med høgst folketalsauke, men har hatt stagnasjon siste åra grunna liten tilgang på regulert byggeland. Manglande VA løysingar har vore ein hovudgrunn til dette. Det vert no arbeidd med utbetring av fylkesveg 225 gjennom Toftedalen og samtidig opprustinga av VA anlegg. Toftøy barneskule ligg i nærområdet til dei nye felta. Det er og etablert ein ny barnehage som opna seinhausten 2012.

Vidare nordover i kommunen er det opna for einskilde mindre felt og mindre utviding av eksisterande felt.

Eksisterande reguleringsplan for Blom bustadfelt 20020003 er flateregulert med krav om detaljregulering før ein kan bygge ut. I planperioden vert det ikkje høve til å starte detaljregulering av nye områder innafor denne reguleringsplanen. Føremålet med dette er å avgrense talet på ledige einingar i planperioden.

For nytt bustadområde i Breivik som omfattar gnr/bnr 45/5 og 45/15 vert det berre høve til å regulere inn maksimalt 10 bustader. Områda kring det nye bustadområdet har eit heilskapleg kulturlandskap og ved regulering må ein ha særleg fokus på estetikk og landskapsbilete.

Fritidsbustader

Det er opna opp for ei utviding av Sprengsneset hyttefelt, men utover det er det ikkje opna opp for nye felt i planperioden. Nytt hyttefelt B 2-9 har nå inkludert eit mindre område på sørsida av tilkomstveg til Sprengsneset. For det mindre området sør for veg ligg det føre planar om kombinert bruk, som f.eks servicebygg, utleige – dette området har difor planføremål «busettnad og anlegg». Det er sett krav om felles plan for områda med og ei omsynssone for kulturmiljø.

Deler av areal kring den gamle bebyggelsen på Sulo har fått planstatus LNF- spreidd fritidsbustader.

Det er og eit område på Hjartøy som får planstatus «fritidsbustader». Dette gjeld «Buena» som har godkjent reguleringsplan med hovedføremål «næring». Her planføremål endra frå "næring" til fritidsbustader. Det er krav til formell endring av gjeldande reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk.

Området på sørsida av vegen på Langholmen, Herdlevær, har fått planstatus «eksisterande byggeområde fritidsbustader». Det er ikkje teikna inn byggegrense mot sjø for dette området sidan det ikkje er reguleringskrav. Utgangspunktet er difor at 100 meter grensa gjeld (jfr pbl §

1-8) og plassering må avklarast gjennom byggesak/dispensasjonssøknad. I byggesøknad er det også viktig å ta omsyn til terreng, tilpassing av bygg og samordning av vegframføring.

Fritids- og turistføremål

Det er ikke sett av nye områder til fritids- og turistføremål i planperioden.

Nærings- og industriverksemd

Det er sett av 3 områder til framtidig næringsverksemd. Desse områda er lokalisert på Ulvøy, rett sør for Kiwibutikk på Søre Sæle og utfylling av Ljøssundet i Naturgassparken. Eksisterande reguleringsplan for Naturgassparken vart vedteken i 1997 og det er planar om å revidere denne. I ei framtidig utfylling av Ljøssundet vil ein mellom anna nytte stein frå Ljøsøy. Den reviderte reguleringsplanen for Naturgassparken vil vera viktig for Øygarden kommune som industrikommune og det må pårekna at det vert lagt opp til større samanhengande industriområder enn det som er vist i gjeldande reguleringsplan.

I kommuneplan 2006 – 2014 var reguleringsplan 125919870005 Sture (ABB) ikke med på lista som viste kva planar som skulle gjelde. Bakgrunnen for dette var at storparten av arealet ligg innafor nedslagsfelt til Storevatnet. Planen er no lista opp som gjeldande, men ved vidare utnytting skal det setjast krav som hindrar avrenning til nedslagsfeltet.

Kombinert formål bygg- og anlegg

På Svaneneset, Breivik, er eit større området sett av til kombinerte formål. Planar for området inkluderer etablering av eit hotell, fritidsbustader, fritidsbustader for utleige, småbåthamn m.m. Planen skal utarbeidast som ein privat reguleringsplan. Andel fritidsbebyggelse vert sett til maksimalt 50% av einingane før hotelet er bygd. Storleiksgrense for fritidsbustader vert 130m². Det vert opna for å etablere ein molo ut til Yssenskjeret. I konsekvensutgreiinga vert det vist til 3 ulike vegtrasear som kan vera aktuelle som tilkomst til området. Endeleg traseaval for tilkomst skal avklarast i detaljregulering. Denne tilkomsten må vera etablert før hovedtyngda av utbygging på Svaneneset.

Areal kring Blomvåg fjordhotel er endra frå næringsformål til kombinert formål. Dette fordi det ligg føre planar om vidare utbygging der fleire formål inngår som ein del av konseptet. Som det framgår av KU/Ros må det ved seinare regulering takast særleg omsyn til nærleik til Blomvåg kyrkje.

• § 11-7, 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Det er ikke lagt inn større tiltak innan dette føremålet i planen. Kommunestyret har vedteke at det skal arbeidast vidare med ny trase for fylkesveg 561 aust for Dale bru. Dette vil bli gjort i ein eigen planprosess med utarbeiding av kommunedelplan med etterfølgjande regulering av den traseen som vert valt.

Det er også vedtak om å utarbeide ein områdeplan for Nautnes der hovudføremålet er ny hovudveg forbi Nautnes.

For bustadområder tilknytt H 810_4 og H810_5 skal reguleringsplanane og omfatte kryssløysingane mot fylkesveg. I tillegg må det i reguleringsplanane setjast av naudsynt 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. (sjå og beskriving under omsynssoner)

- **§ 11-7, 3 Grønnstruktur**

Det er ikkje lagt inn plandområder «grønnstruktur» i plan

- **§ 11-7, 4 Forsvaret**

I forrige plan var store deler av Hjeltefjorden og sjøområda nordom Hellesøy bandlagt som militært område - Forsvaret sitt skyte og øvingsfelt V 12. Dette er no redusert, men framleis er store deler av Hjeltefjorden frå Blomøy og nordover bandlagt. Dette er synleggjort i plan som omsynssone der særskilde reglar gjeld ved søknad om tiltak.

- **§ 11-7, 5 Landbruks- natur og friluftsføre mål**

Det er gjennomført ei kartlegging av kjerneområder for landbruk. Desse områda er vist som omsynssone landbruk i plankart. Øygarden har 27 LNF ja områder i plankartet med opning for å byggje 99 bustader spreidd. Dette er for å ha fleksible løysingar for dei som har høve til å etablere seg inne på dei gamle gardane. Som det står i føresegnene er det ikkje opna for bygg med meir enn to bueiningar i LNF- ja områda.

Eldre naustområde er no definert som LNF – ja med kvote for kvar einskild område. Det er definert seks nye «eldre naustområder» - Lammetøkje/Vik, Knarvik, Straumøy sør, Hattepollen (utvida), Søre Selsvågen og Sulesundet.

Ved søknad om naust i LNF – spreidd områda ser ein i einskilde saker at ein ønskjer å plassere naust/kai på fylling ut i sjøområde. Utgangspunktet er at ein i slike saker må søkje dispensasjon. Likevel kan ei mindre fylling i sjø vera ei betre løysing enn større inngrep på land. I slike saker der kommunen vurderer fordelane med ei mindre fylling som større enn ulempene med terrenginngrep, er det ikkje naudsynt å søkje om dispensasjon. Føresetnadane for dette er at fyllinga ikkje går lenger ut i sjø enn 2 meter, tilfritt for naboeigedomane ikkje vert ikkje råka og tomta har ei slik utforming at ei mindre utfylling klart gjev ei betre terrengeommessig løysing.

Det er opna for spreidd hyttebygging på Lyngøy, Hernar, Sulo og eit mindre område på Herdlevær

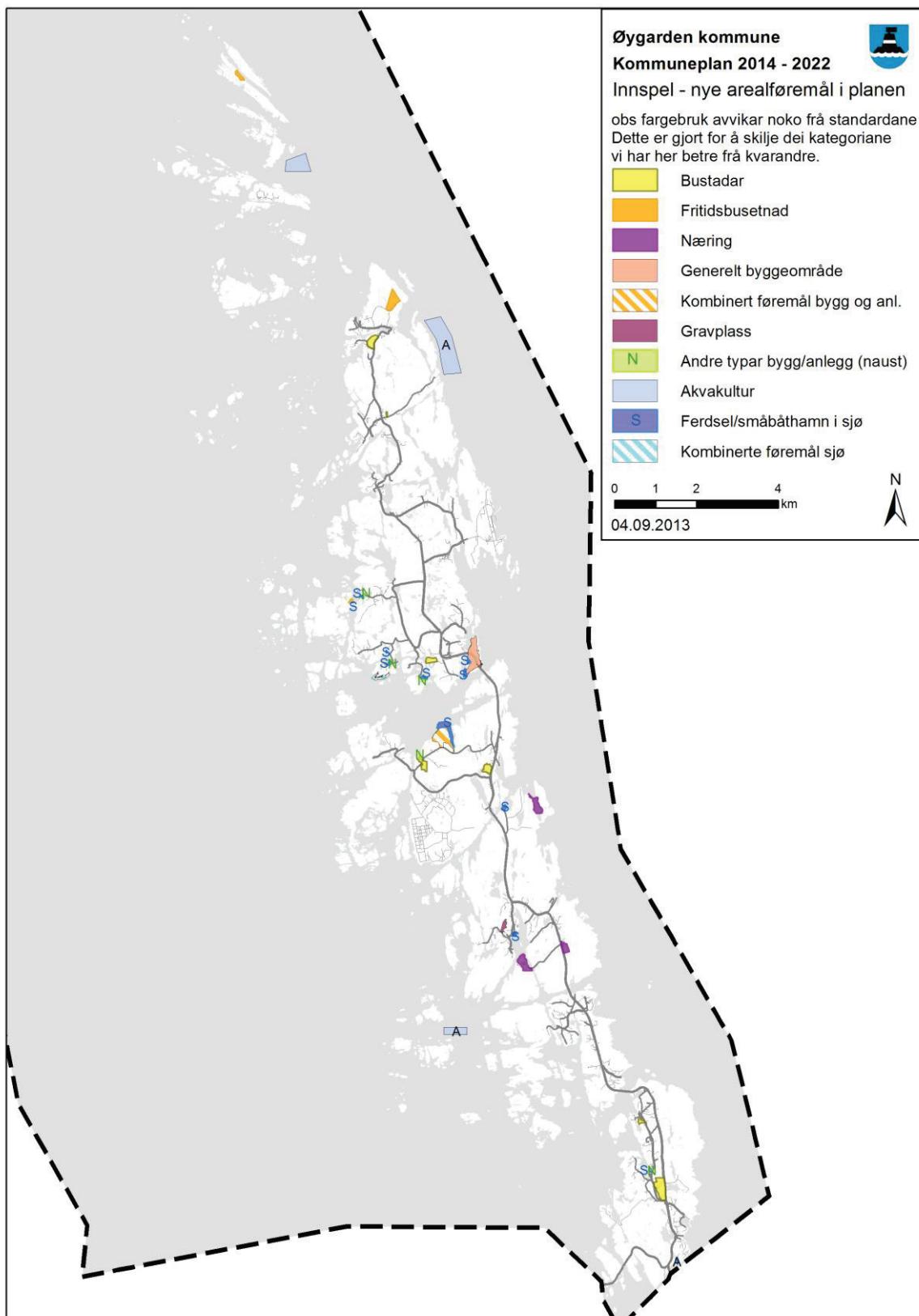
- **§ 11-7, 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone**

Det er sett av to nye områder til akvakultur, Skarvøyosen og Vadholmen/Hernar. Når saka går til kommunestyret pr juni 2014 ligg det føre ei uløyst motsegn mot akvaområdet i Skarvøyosen. Akvakultur vert berre tillate i dei områda som er vist som akvakultur (A) i

plankart. I fleirbruksområda vert det tillate med anna aktivitet når det ikkje er i strid med løyve gjeve etter lov om akvakultur.

7. Kartvedlegg

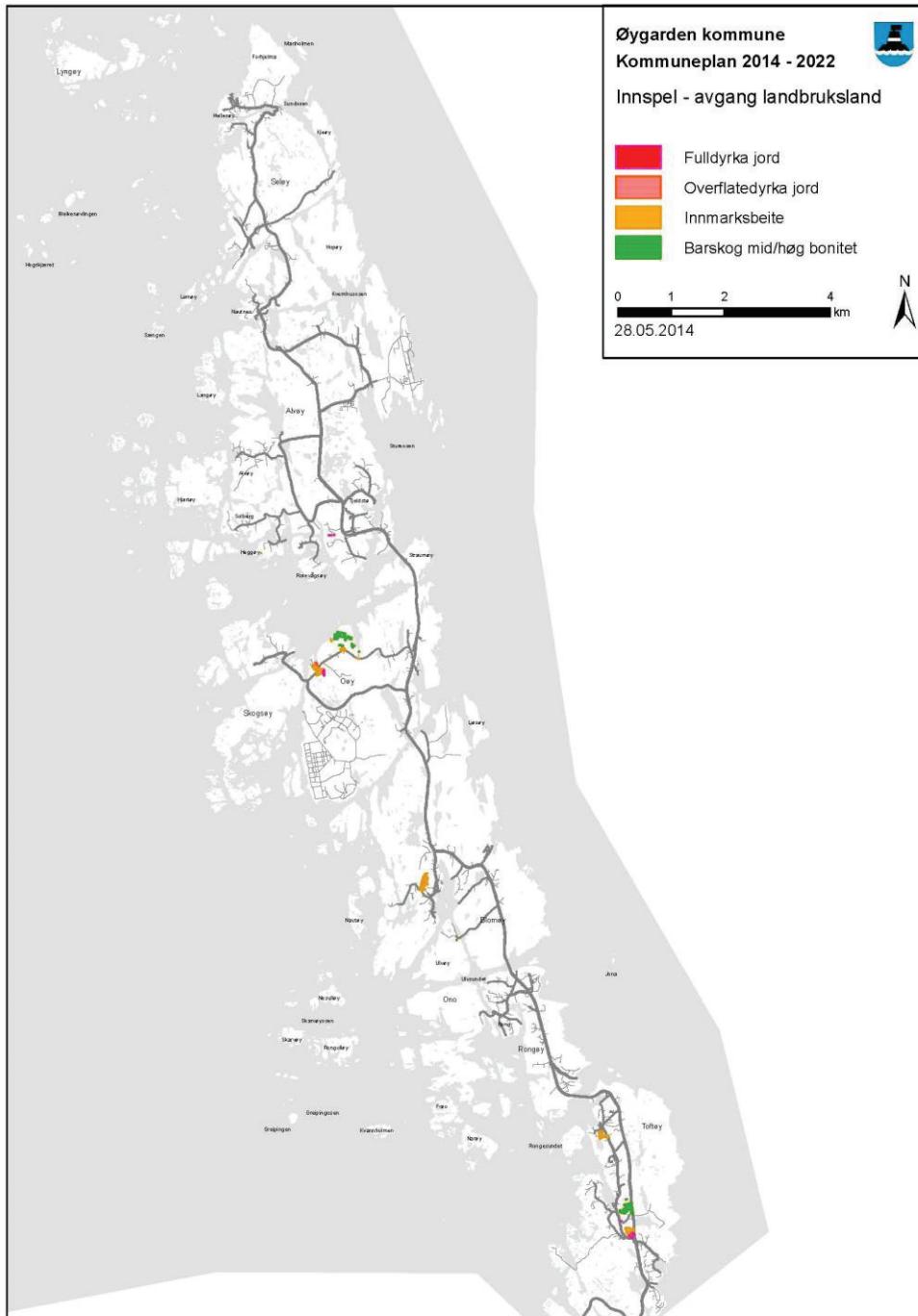
7.1. Oversikt over nye arealføremål i plan:



7.2. Arealrekneskap - nye innspel

KPAREAL- FORMÅL	Føremål utdjuping	Eksisterande		Framtidig		Alle	
		Antall omr	Sum dekar	Ant	Sum dekar	Ant	Sum dekar
1001	Bygg og anlegg	10	3 487	1	185	11	3 672
1110	Bustad	43	1 862	8	327	51	2 189
1120	Fritidsbustad	13	997	3	89	16	1 086
1160	Tenesteyting	14	229	0	0	14	229
1170	Fritids- og turistføremål	1	65	0	0	1	65
1300	Næringsverksemد	39	7 148	4	149	43	7 298
1500	Andre typar bygg/annl. (naust)	0	0	5	18	5	18
155	Andre typar b/a (vassforsyning)	1	1	1	4	2	5
1700	Grav- og urnelund	2	113	1	26	3	139
1800	Kombinert føremål bygg og anl.	0	0	1	165	1	165
2040	Hamn	10	342	0	0	10	342
2080	Parkeringsplass	3	4	0	0	3	4
3020	Naturområde	20	1 184	0	0	20	1 184
3040	Friområde	6	500	0	0	6	500
5100	Landbruk, Natur, Friluftsførem.	470	43 639	0	0	470	43 639
5200	LNF areal - spredt bygg/anlegg	1	103	0	0	1	103
5210	LNF areal - spredt busetnad	48	3 826	0	0	48	3 826
5220	LNF areal - spredt fritidsb.	87	315	0	0	87	315
5230	LNF areal for spredt næring	1	42	0	0	1	42
6001	Bruk og vern av sjø og vassdrag	169	385 626	0	0	169	385 626
6200	Farled	15	27 681	0	0	15	27 681
6230	Småbåthamn	13	53	12	111	25	164
6300	Fiske	30	11490	0	0	30	11490
6400	Akvakultur	9	1 027	1	292	10	1 319
6500	Drikkevatn	23	1 093	0	0	23	1 093
6600	Naturområde i sjø	32	3 453	0	0	32	3 453
6700	Friluftsområde i sjø	6	229	0	0	6	229
6800	Kombinerte føremål i sjø/ vassdr	9	7118	1	30	10	7147
		1 076	501 628	39	1397	1115	503 025

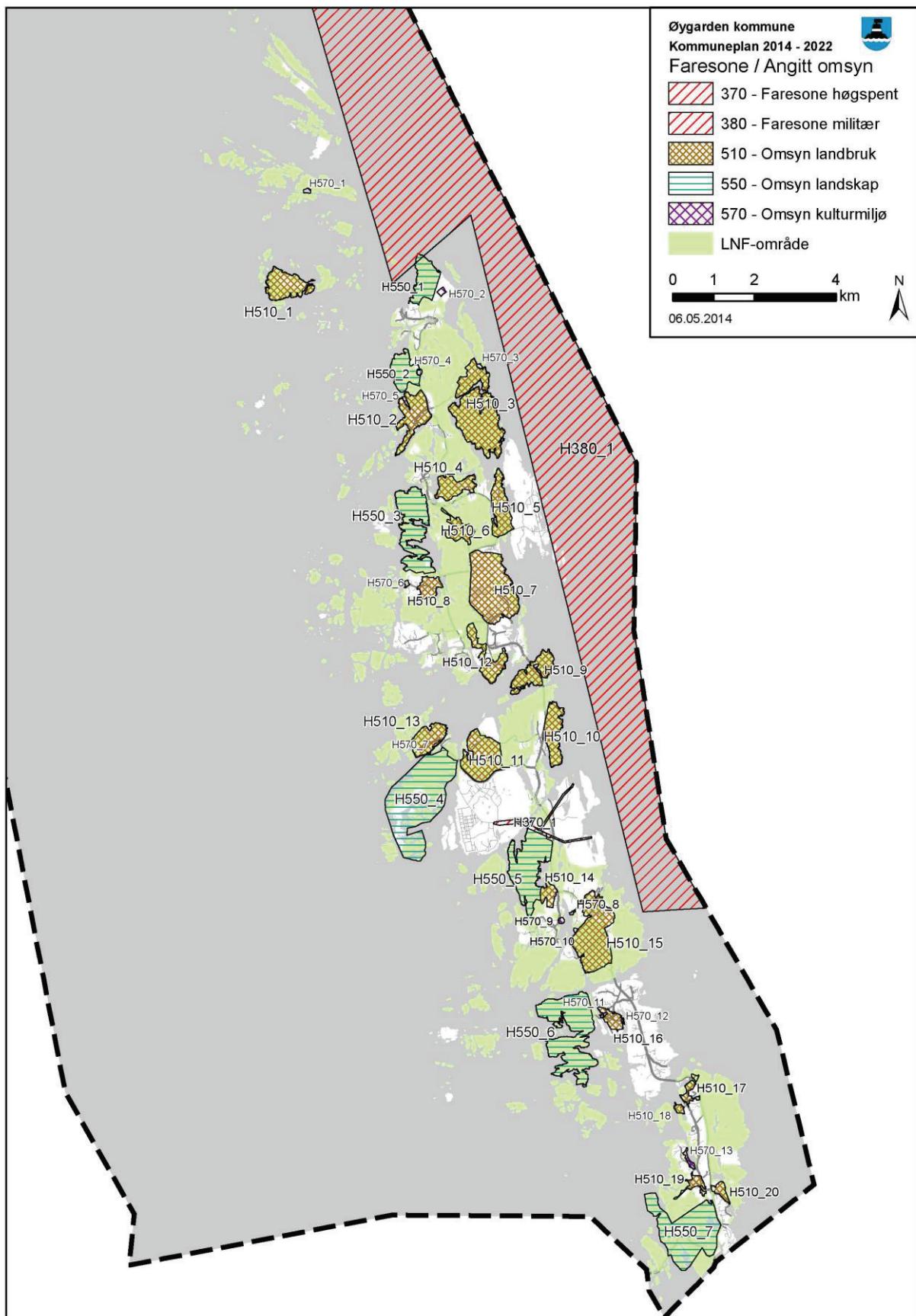
7.3. Oversikt avgang jordbruksareal



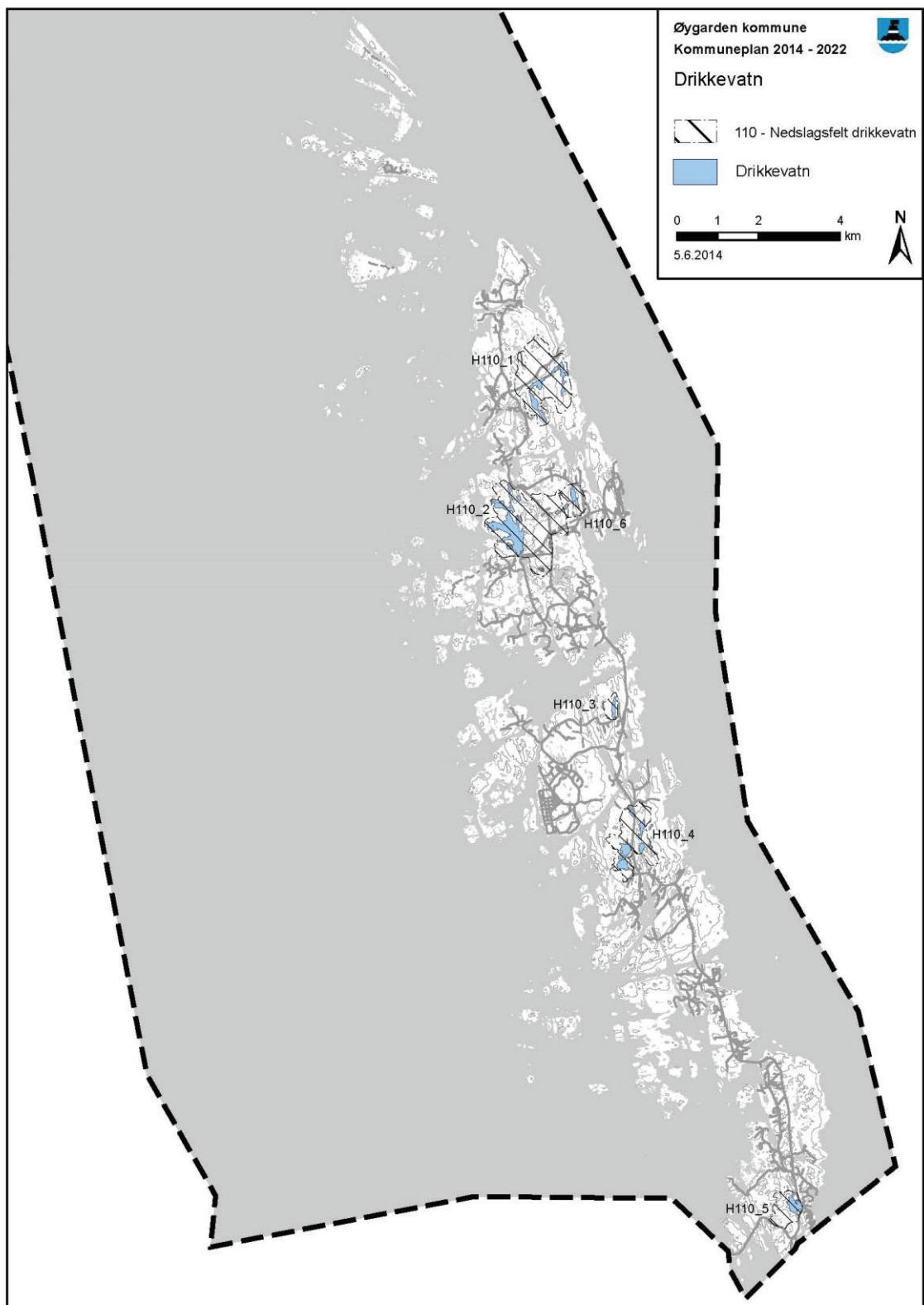
Avgang dyrka jord som følge av nye utbyggingsområde :

Fulldyrka	Overflatedyrka	Beite	Skog middels/ høg bonitet	SUM	Stader
10,8 daa	4,7 daa	59,3 daa	30 daa	74,8 daa	Dalekletten/Toft, Ådnevika, Breivik, Ulvøy, Torsvik, Svanevåg

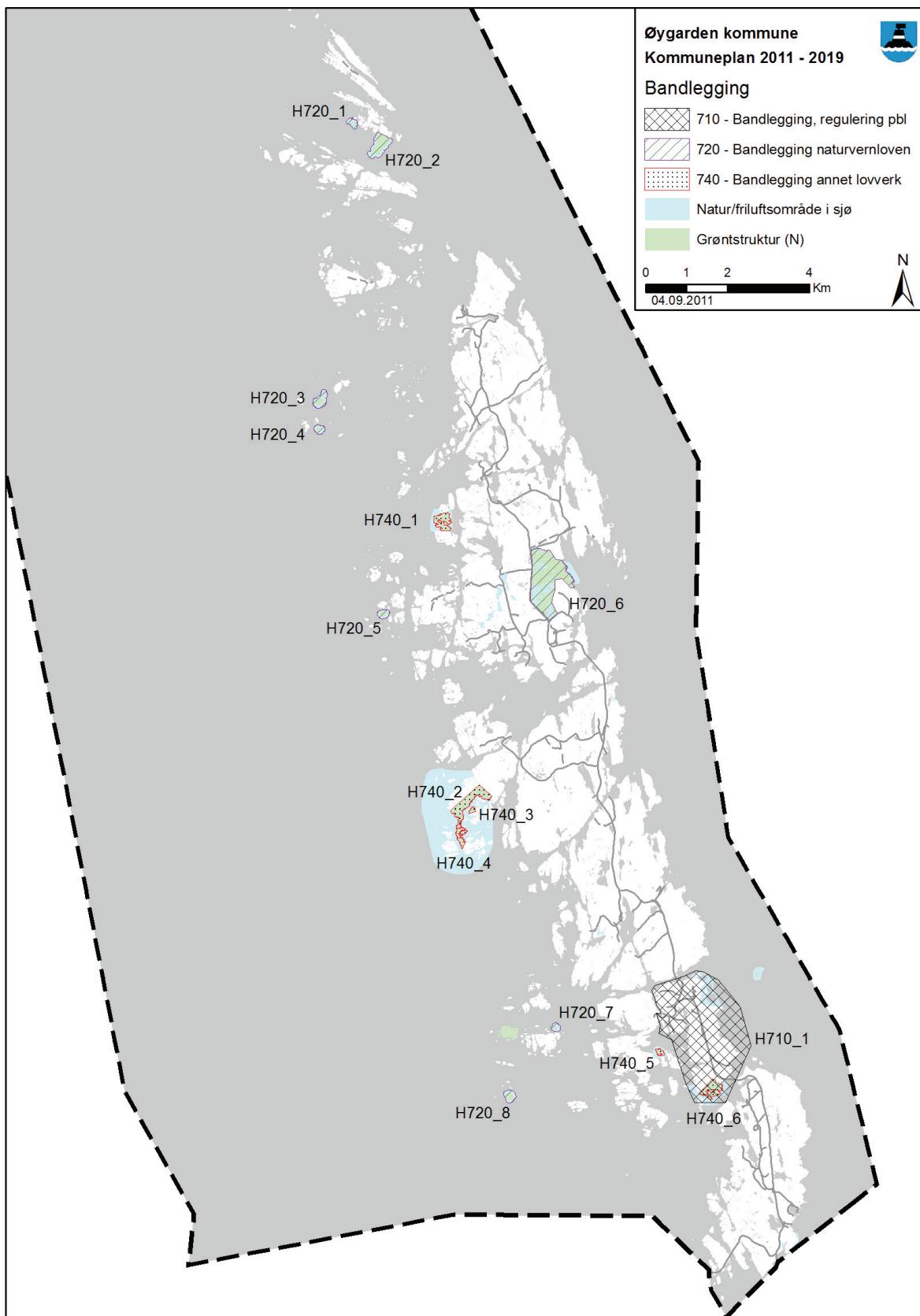
7.4. Omsynssoner jfr pbl § 11-8



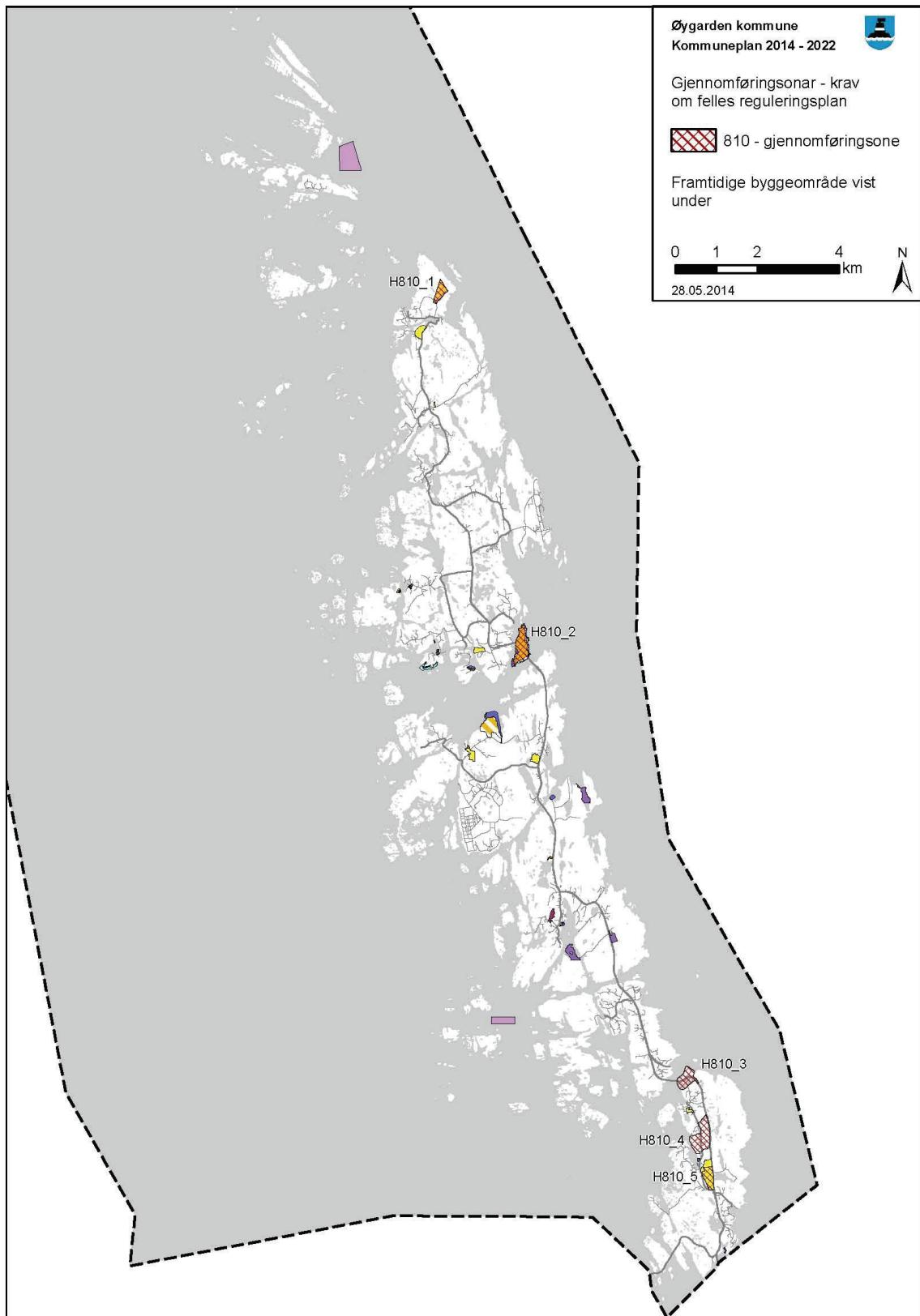
7.5. H110 - Sikringssone nedslagsfelt drikkevatn



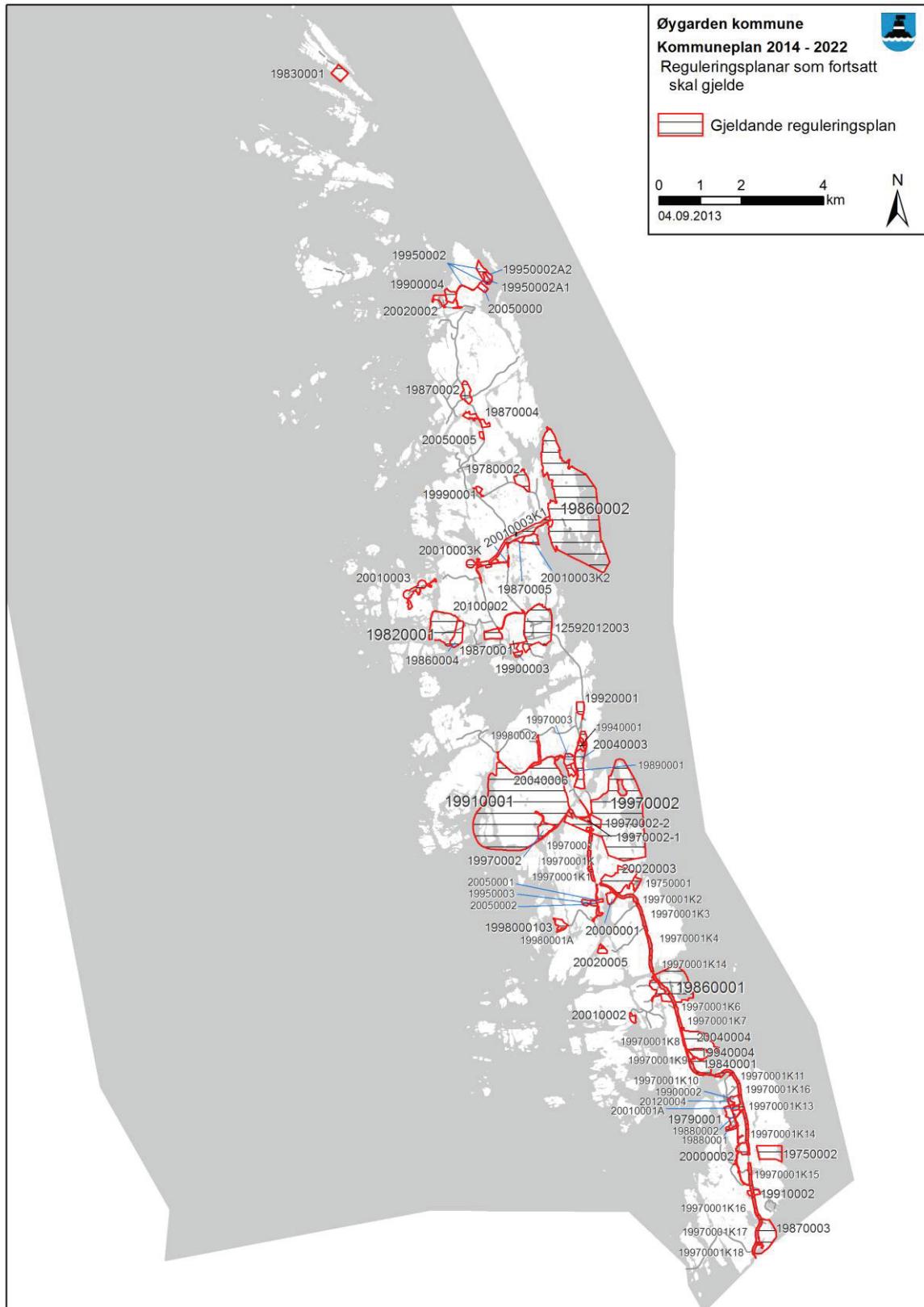
7.6. H 710 - 740 Bandlagte område



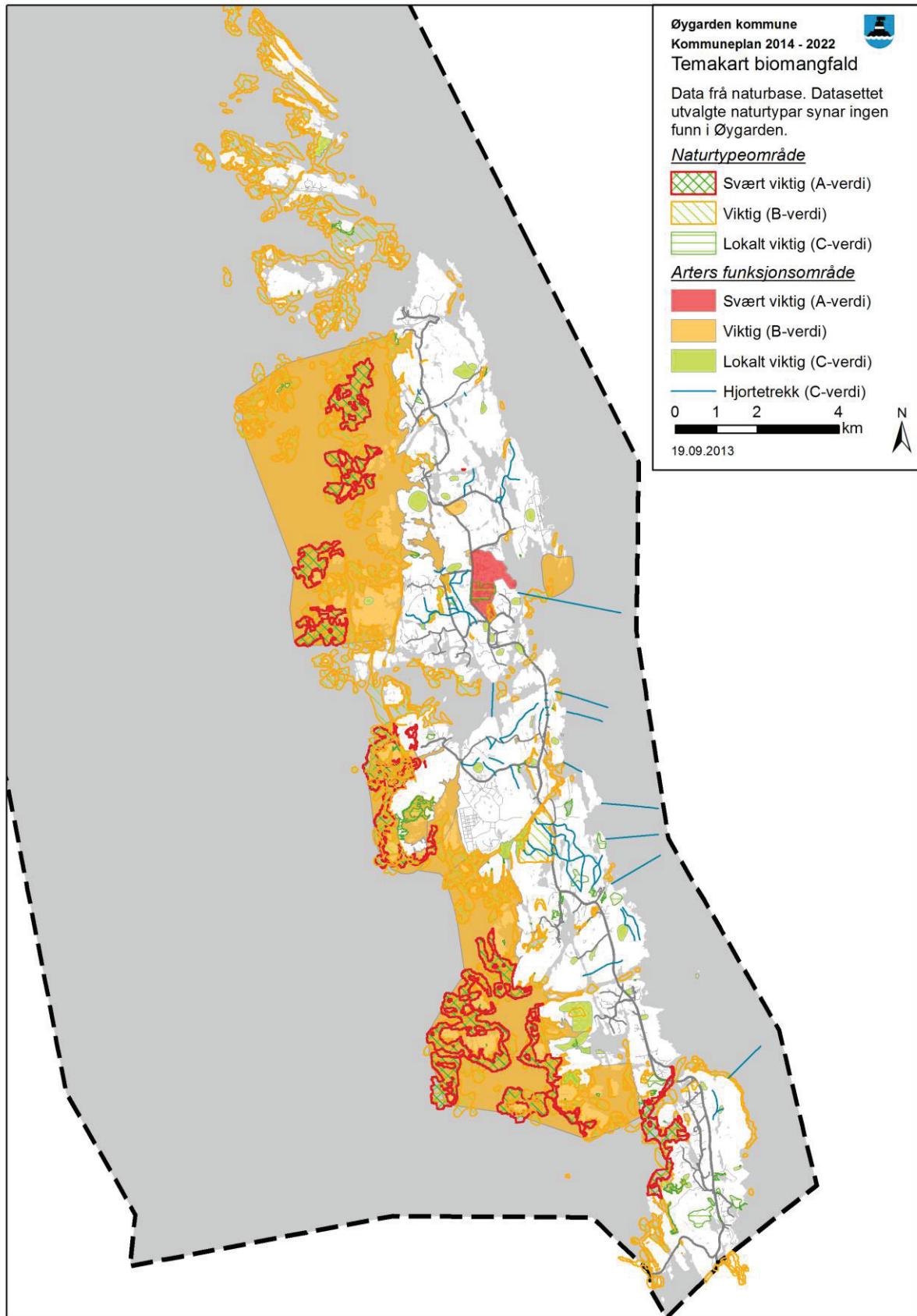
7.7. H 810 – Gjennomføringssone



7.8. H910 - Detaljeringssone - gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde



7.9. Temakart biomangfold



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 areal del med følgjande unntak:

- a) Kommuneplan 2006 – 2014 gjeld for Rongøy til kommunedelplan for Rongøy vert vedteken.
- b) Den reguleringsplan for 300 kV kabel viser formål "Industri" i Kjøpmannsvågen, Toftøy, er det planformål i kommuneplan som er gjeldende.
- c) For areal avsett til arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF - områder, jfr. pbl § 11 - 7, nr. 5 a) i kommuneplanen sin areal del, gjeld kommuneplanen sin areal del 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 ikke 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 frittliggende småhus (jf. pbl. § 11-9, nr. 1) Dette er og det totale antalet frittliggende 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 ikke 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 (jfr 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 føresegne 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 leggjast fram ein situasjonsplan i målestokk 1:500 for tomt(er) inkludert tilkomst og tilfredsstillande vegløsing. Det skal dokumenterast at ROS –tema, barn sine interesser, uteareal, biologisk mangfald og kulturminne er ivaretake.

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 trøng 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 nærmare definert vegstrekning
- c) Krav til rekkefølgje i pkt 3.0, a) er ikkje til hinder for at desse tiltaka skal verta tillatne på egedomar med eksisterande bygningar:
 - I. Tiltak etter pbl. § 20-1 1. ledd, bokstav c,e,f,h,i,j
 - II. Tiltak som vert omfatta av føresegne 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 igangsettingssløyve 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 yrdert utnytta til nye bygningar med rom for varig opphold.

5.0 KRAV TIL PARKERING

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

Verksemnd/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/overnattning	Gjesterom	Min 0,6 ¹
Treningscenter	50 m2 (BRA)	Min 1 ¹

Kontor	50 m ² (BRA)	Min 1 ¹⁺²
Industri/verkstad	100 m ²	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 BYGGJEGRENSE/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 nærrare 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 nærmere sjø eller vassdrag enn byggjegrensa fastsett i pkt. 6.0 a) og b). Forbodet gjeld ikkje ved frådeling av bebygd del av eigedom. Ved frådeling av ubebygd eigedom skal ikkje eigedomsgrensa ligge nærmere 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 byggjegrenser 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 nærmere 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 tomtebredde, bygggrense mot offentleg veg og lengderetning på tomta.

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

b) Landskap:

Byggverk skal utformast og i høgde plasserast slik at dei i størst mogleg grad følgjer terrenghforma (for eksempel tek opp naturlege høgdeskilnader, gir minst mogleg endring i eksisterande terren). Terrenghandsaming skal dokumenterast med snitt som viser råka terrenge 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 tomta er særlig eksponert, eller der det ligg særleg visuelt sårbare miljø i nærlieken, 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 tomta skal det takast omsyn til naturelement som eksempel kollar og bekdedrag.

c) Arealformål landbruks, natur og friluftsformål

Innanfor landbruks, natur og friluftsformål (§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 nærmare kyrkje enn 60 meter er forbode etter kyrkjelova § 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 kyrkjelova.

DEL 2 – FØRESEGNER TIL EINSKILDE AREALFØREMÅL

9. BUSTADBYGGING

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

Krav til minste uteoppholdsareal (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 eininger enn fire skal krav til minste uteoppholdsareal fastsetjast i reguleringsplan. Minste MUA pr eining er 50m²

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

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det settast av minimum 100 m² felles oppholdsareal for kvar bustadeining innafor planområdet. For konsentrerte bustader skal det settast av minst 25m² felles oppholdsareal 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 mønehøgd inntil 9 meter og gesimshøgd på inntil 7 meter. Maksimal BYA = 30% av tomta sitt areal.

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

10. FRITIDSBEBYGGELSE

I regulerte hytteområde kan det tillatast 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 avkørsle 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 BUSTADBYPGGING, §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 innafor 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 frittståande 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 innafor 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
Breivik	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 uteopphaldsareal – MUA - Heimel: Pbl. §11-9 nr. 5

På kvar bustadtomt skal det vera eit uteopphaldsareal 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 nærmare 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 tilknyting til landbruksverksemd kan oppførast i 100 meters beltet langs sjø dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknyting 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 innreiast eller brukast som fritidsbustad, bustad eller anna rom for varig opphold.

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 hovudplanets 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

tilknyting 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 særeigne 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
	Harkestad 51/3, 45 og 121	3
Hatten	Søre Skjoldepollen	3
	Nordre Skjoldepollen - 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 Sælvågen (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 frittståande 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 hovedformålet - Heimel: Pbl. § 11-7, 6. ledd, jf. §§ 11-9 til 11-11.

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

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

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

17.2. Vilkåra for bruk av areal avsett til hovedformålet - 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 "støyfølsomme bygningar"*. og for etablering av nye tiltak som vil gi støy til slike områder. *Støyfølsomme bygningar er definert i T-1442 kapittel 6.

I støyutsette områder skal støynivå dokumenterast og støydempande 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 gjennomgående 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 H 810_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 beskrive 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 ferdslle, 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. Marinens 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. Heimel: Pbl § 11-8 c)

Desse områda skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv og oppstykking 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 byggjeskikk. 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 lokaliserast 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 friluftslova

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

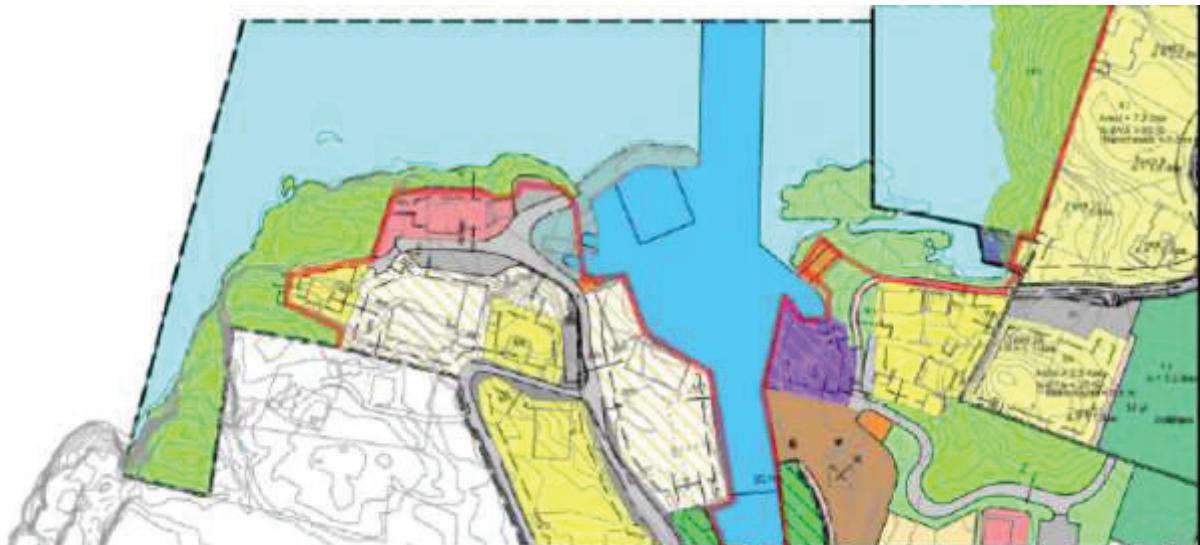
Vedlegg 1 Oversikt over reguleringsplanar som framleis skal gjelde

Vedtatt/stadfesta	Endra	Namn/ føremål	Krins
		Toftøy krins	
03.07.75		Breivik hyttefelt	Toftøy, (Godkjent etter strandplanlova)
13.06.79		Torsteinsvik I bustadfelt	Toftøy
24.11.87	11.06.03	Knappen bustadfelt (inkl Stegevika)	Toftøy
18.03.88		Kvernabekken	Toftøy
26.04.88		Torsteinsvik II bustadfelt	Toftøy
26.04.88		Consult feltet 35/162,180	Toftøy
29.11.88		Torsvikhøgda	Toftøy
26.06.90		Fagerbakkane bustadfelt	Toftøy
11.06.91	27.08.09	Skjergardstunet bustadfelt (aust/vest)	Toftøy
27.10.94	29.01.97	300 kV Jordkabel	Toftøy, Rong, Blomvåg
01.11.00	05.06.02	Toftøy skule/barnehage	Toftøy
20.06.01		Råkebakkane	Toftøy
13.09.06		Fv 225	Toftøy
10.06.10		Vaskarhaugen	Toftøy
25.04.12		Solvang bustadfelt	Toftøy
		Rong krins	
07.07.83 /24.10.84		Rongesundet bustadfelt	Rong
02.04.86	11.12.02	Ternholmbakkane + veg	Rong
03.09.90		Raudhammaren	Rong
27.10.94	29.01.97	300 kV Jordkabel	Toftøy, Rong, Blomvåg
15.12.94	14.02.01	Veslevarden bustadfelt	Rong
20.06.01		Reguleringsplan for Rong Laks	Rong
11.12.02		Rong Senterområde	Rong
08.12.04		Storevarden med detaljplanar	Rong
18.06.08	27.08.09	Vägsbotnen bustadfelt	Rong
		Blomvåg krins	
08.10.74 /24.03.75		Blomgangstø bustadfelt	Blomvåg
27.10.94	29.01.97	300 kV Jordkabel	Toftøy, Rong, Blomvåg
06.04.95		Blomvåg gravplass ny, inkl. veg D/B	Blomvåg
29.01.97	23.01.06	Kollsnes Næringspark	Blomvåg
07.10.98		Vestprosess kondensatledning	Blomvåg, Breivik, Alvheim, Hatten
09.12.98		Eikeilen industriområde	Blomvåg
27.10.99		Blomvåg skule	Blomvåg
01.11.00		Høgeseta bustadområde	Blomvåg
24.04.02		Reguleringsplan for Blom laks	Blomvåg
05.06.02		Blom bustadfelt	Blomvåg
05.04.05	21.10.09	Småbåthamn Blomvågen	Blomvåg
11.05.05	15.02.08	Bårdalslia bustadfelt	Blomvåg
15.11.07	16.01.09	Gassrør Kollsnes Mongstad	Blomvåg
		Breivik krins	

27.06.89	15.11.2007	Rossnes bustadfelt (43/4)	Breivik
07.10.98		Vestprosess kondensatledning	Blomvåg, Breivik, Alvheim, Hatten
20.02.91		Kollsnes industriområde	Breivik
13.10.92		Liabakkane bustadfelt	Breivik
29.09.94		Kystmuseet	Breivik
27.10.94		Kondensatrøyrleidning	Breivik, Alvheim
03.02.97	20.01.99	Hilldalshaugen	Breivik
16.06.04		Bustad/naust 43/133	Breivik
11.11.04	14.06.06	Ovågen Aust	Breivik
18.01.12		Osundet bustadfelt	Breivik
		Alvheim krins	
1978		Jensvarden	Alvheim
02.09.82	23.10.02	Solberg hyttefelt	Alvheim
31.01.89/26.04.87		Ådnevika I bustadfelt	Alvheim
21.08.90		Ådnevika II	Alvheim
08.05.90		Heggøy hyttefelt	Alvheim
21.08.90		Ådnevika II bustadfelt	Alvheim
27.10.94		Kondensatrøyrleidning	Breivik, Alvheim
07.10.98		Vestprosess kondensatledning	Blomvåg, Breivik, Alvheim, Hatten
20.06.01		Grane oljetrasé	Alvheim, Hatten
07.12.06	13.12.08	Eitun, Heggøy	Alvheim
27.01.10		Leppegrrend	Alvheim
10.11.10		Buena, Hjartøy	Alvheim
10.11.10		Solheim hyttefelt	Alvheim
01.02.12		Tjeldstø områderegulering	Alvheim
		Hatten krins	
31.05.78		Hatten hyttefelt	Godkjent etter strandplanlova
24.02.87		Sture (ABB)	Hatten
21.06.88		Sture industriområde, oljerøyrleidning	Hatten
07.10.98		Vestprosess kondensatledning	Blomvåg, Breivik, Alvheim, Hatten
30.06.99		Skjoldepollen bustadfelt	Hatten
20.06.01		Grane oljetrasé	Alvheim, Hatten
		Bakken krins	
30.06.87		N. Sæle bustadfelt	Bakken
20.10.87 /18.11.87		Trollvann motell/service	Bakken
21.08.90/24.06.09		Hellesøy Nord bustadfelt	Bakken
06.04.95		Sprengsneset hyttefelt	Bakken
04.05.95		Trollvatn hyttefelt	Bakken
23.10.02/09.11.11		Hellesøy hamn	Bakken
14.06.06		Sæle brygge	Bakken
25.10.06		Sætreviki hyttefelt	Bakken
23.09.09		Fv 229	Bakken
		Hernar krins	
12.07.83		Sulo hyttefelt	Hernar

Reguleringsplanar som framleis skal gjelda.

Vedlegg til Planskildring - Kommuneplan 2014-2022



= Byggegrense

**Byggegrenser i eksisterande reguleringsplanar
vedteke etter plan- og bygningslov 1985**



SITUASJONSKART



Eigedom:

Gnr: 0

Bnr: 0

Fnr: 0

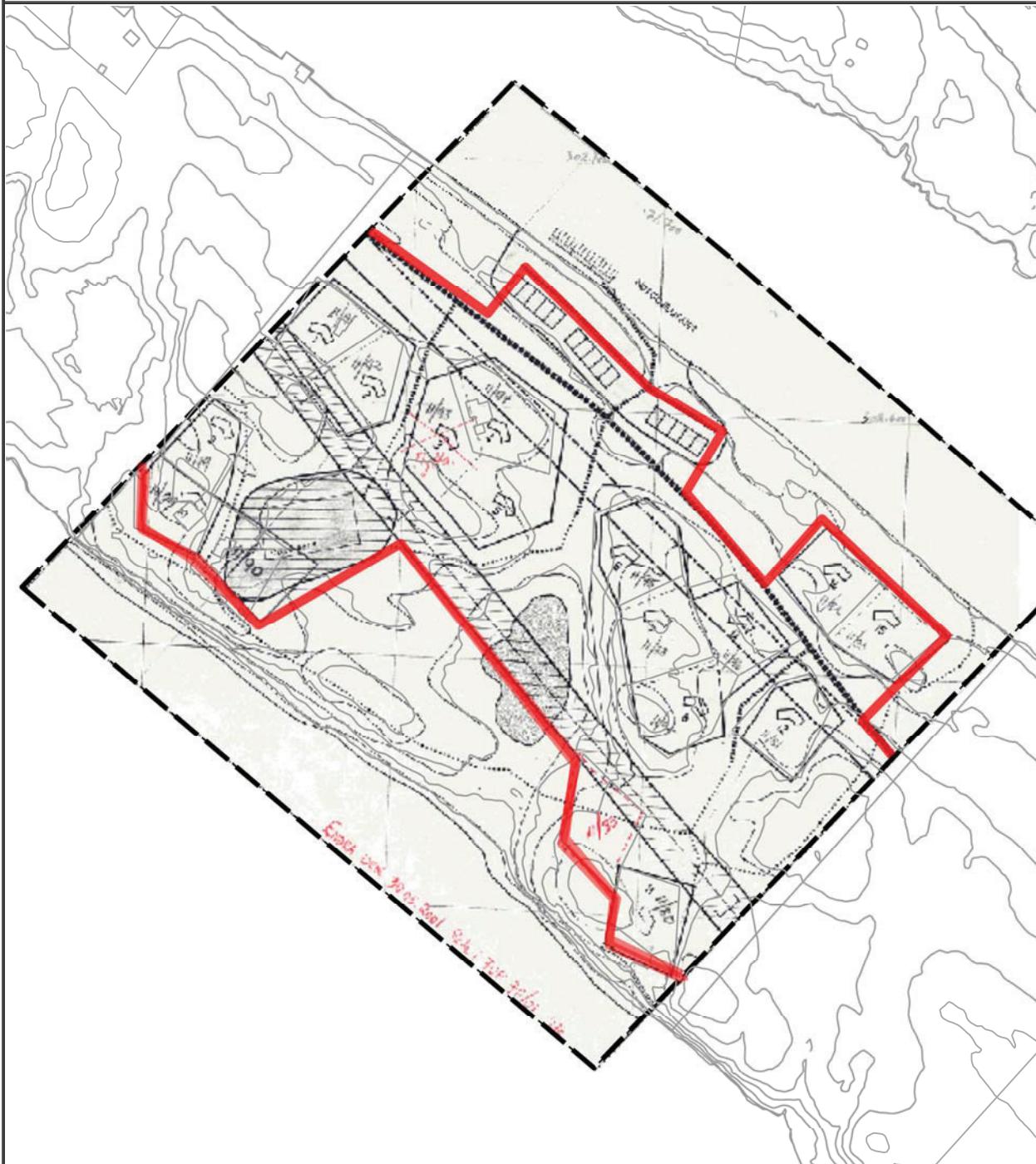
Snr: 0

Adresse:

Heimelshavar: Sulo hyttefelt

**ØYGARDEN
KOMMUNE**

Dato: 15/1-2014 Signatur:

Målestokk
1:2500

Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.



SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
----------	--------	--------	--------	--------

Adresse:

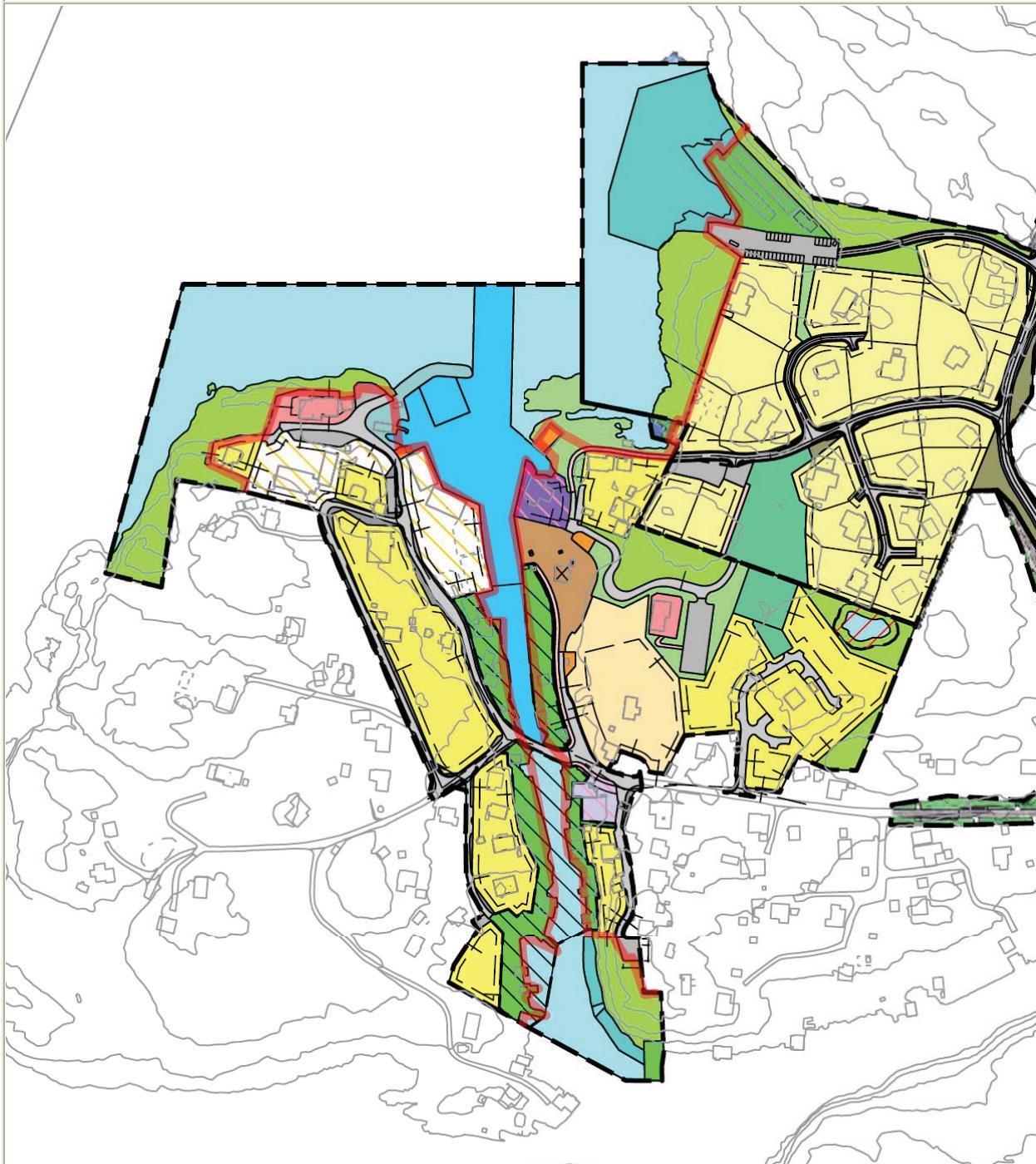
Heimelshavar: Hellesøy hamn/bustadfelt



**ØYGARDEN
KOMMUNE**

Dato: 15/1-2014 Signatur:

Målestokk
1:4000



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.



SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
----------	--------	--------	--------	--------

Adresse:

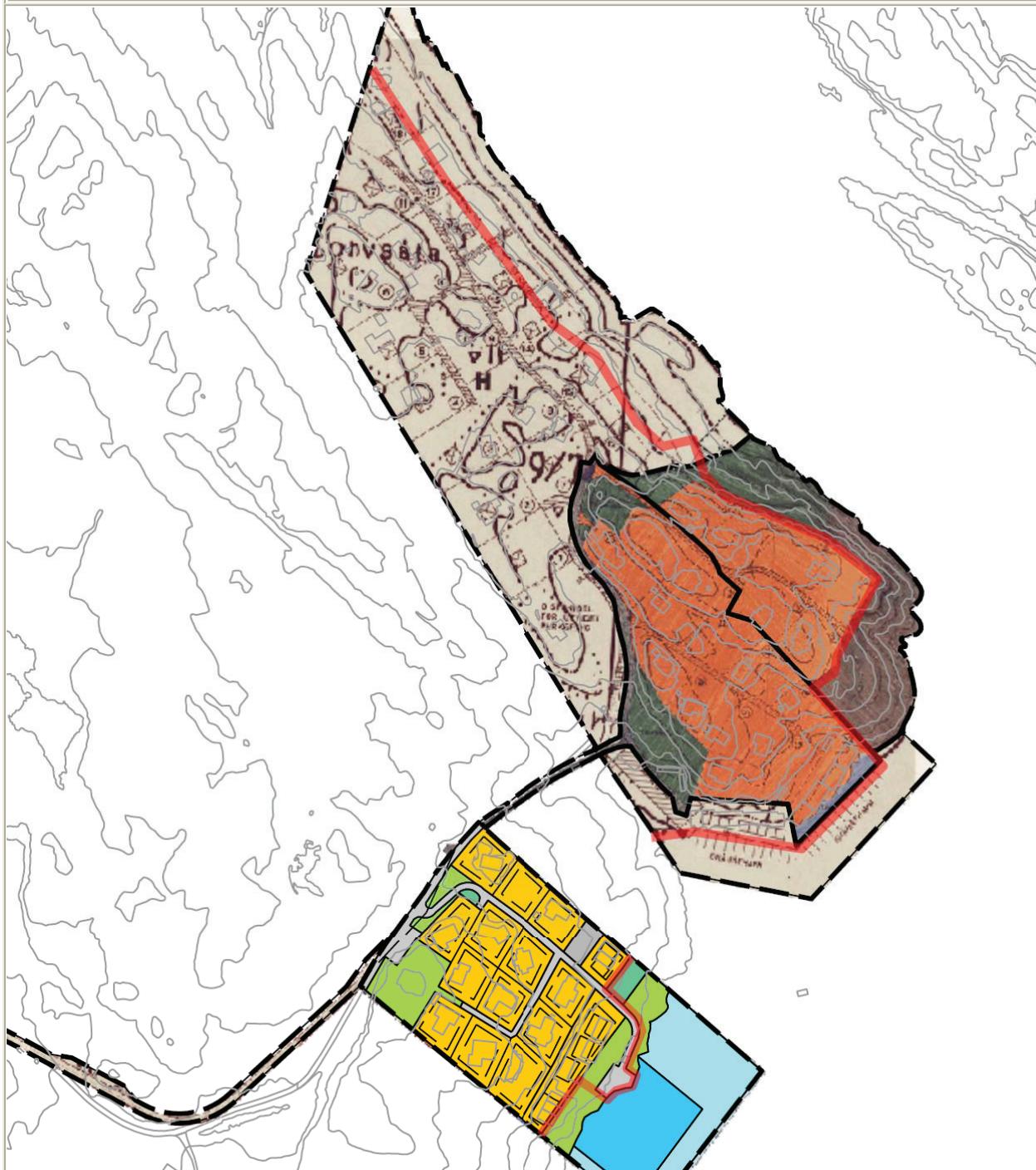
Heimelshavar: sprengneset/sætreviki hyttefelt



**ØYGARDEN
KOMMUNE**

Dato: 15/1-2014 Signatur:

Målestokk
1:4000



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.



SITUASJONSKART

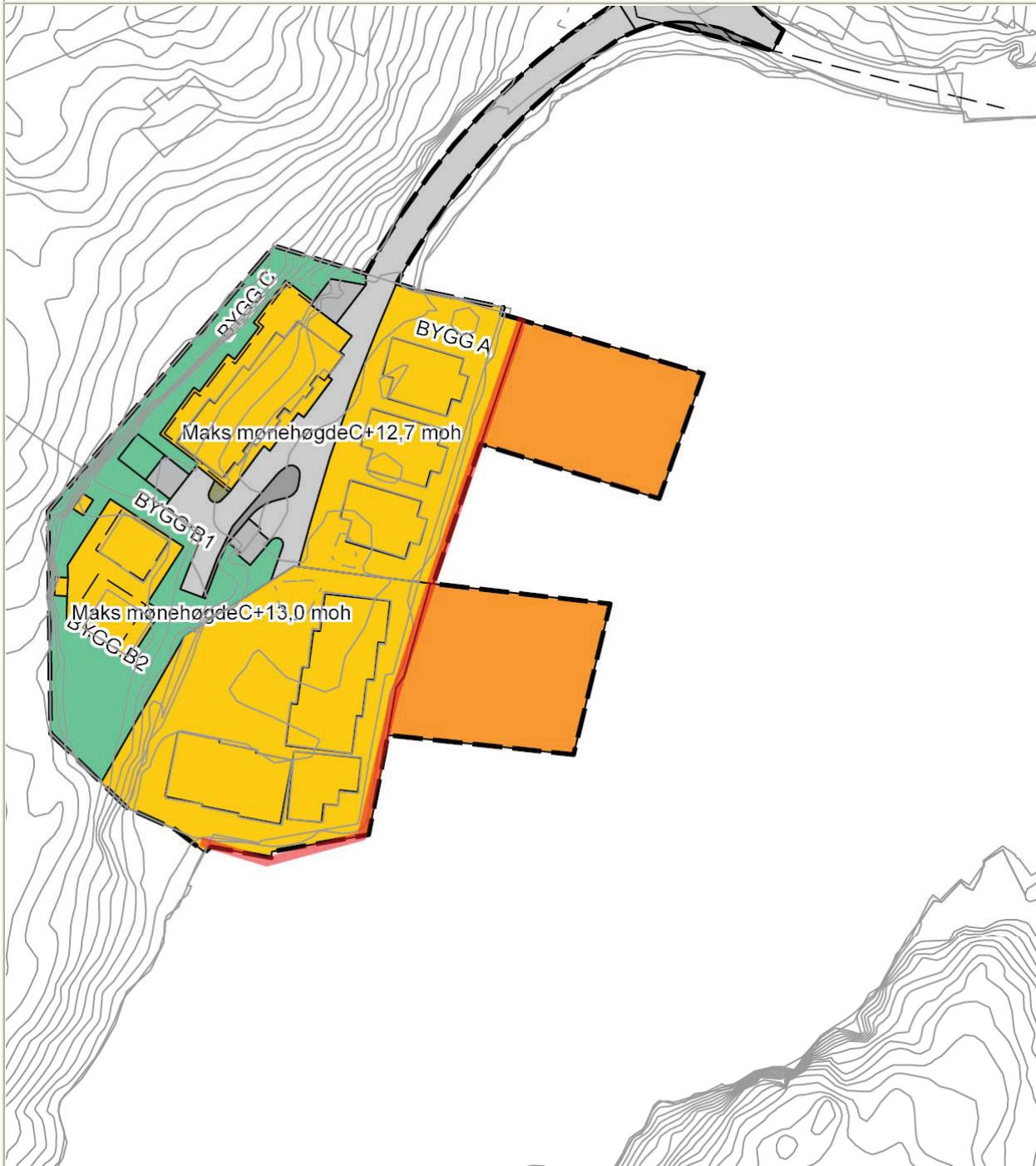


Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Heimelshavar: Sæle brygge				

**ØYGARDEN
KOMMUNE**

Dato: 15/1-2014 Signatur:

Målestokk
1:1000



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.



SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Heimelshavar:	Trollevatn			
ØYGARDEN KOMMUNE	Dato: 15/1-2014	Signatur:		Målestokk 1:1500



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.



SITUASJONSKART

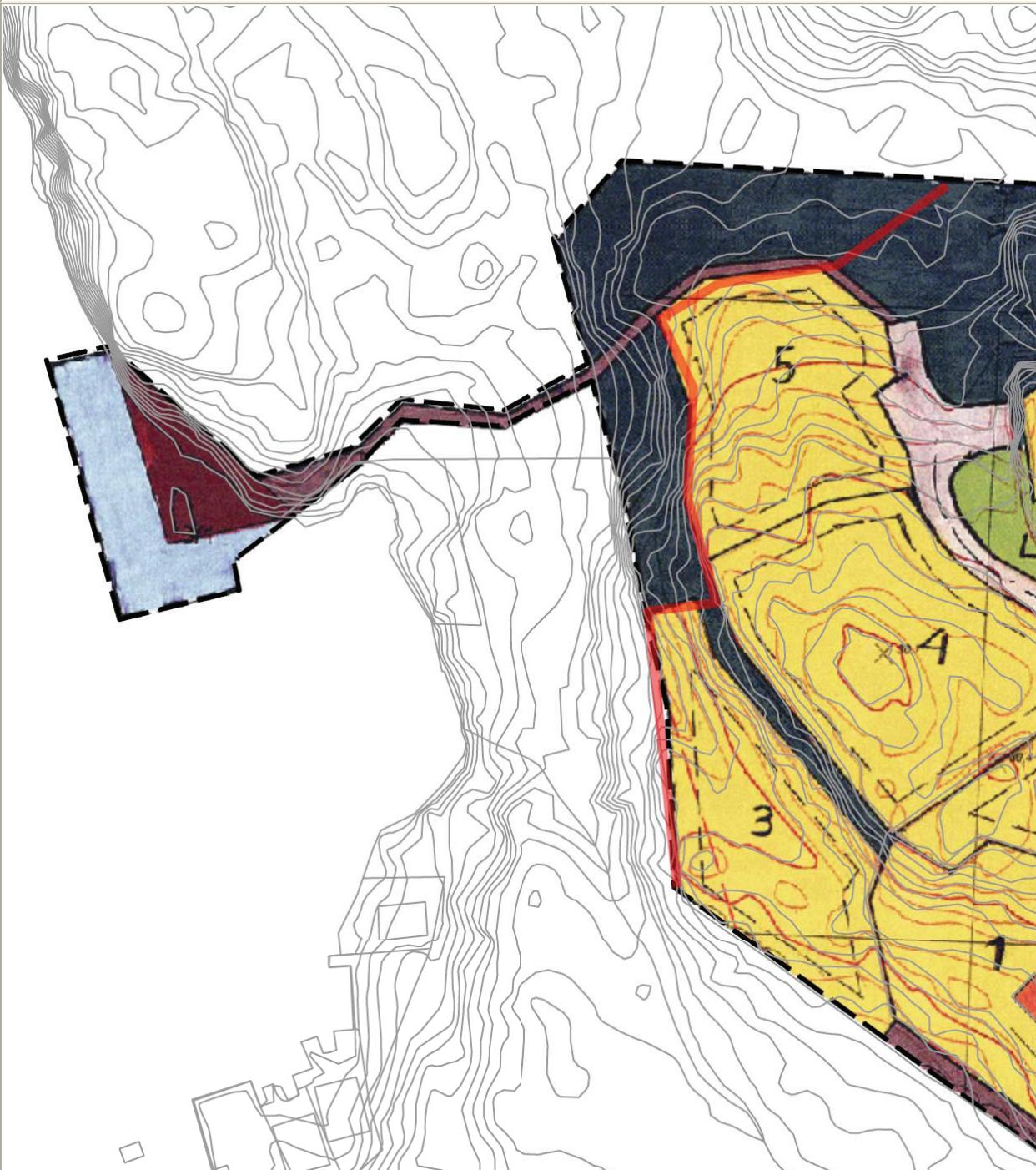


Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				

Heimelshavar: Skjoldepollen bustadfelt

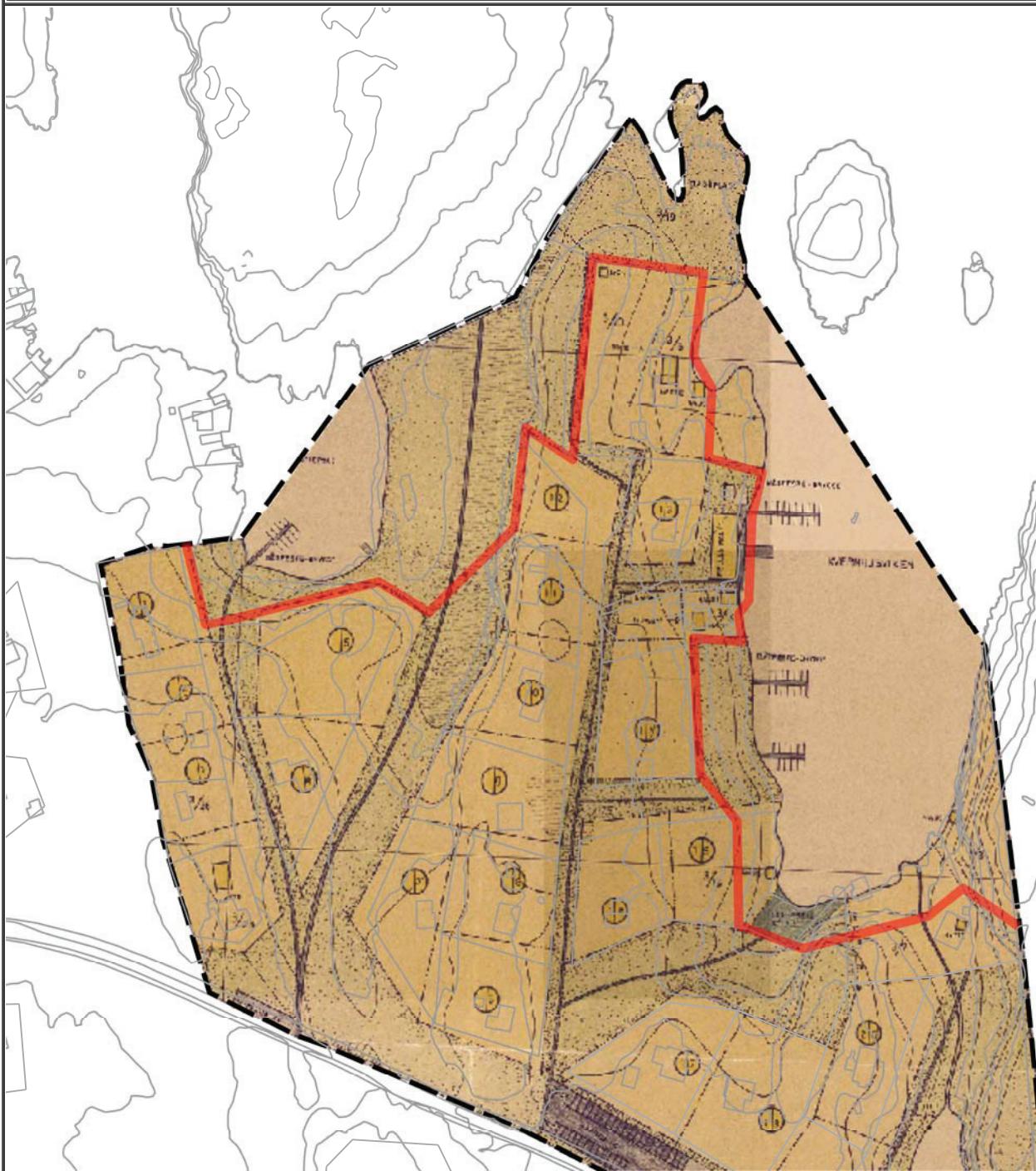
**ØYGARDEN
KOMMUNE**

Dato: 15/1-2014 Signatur:

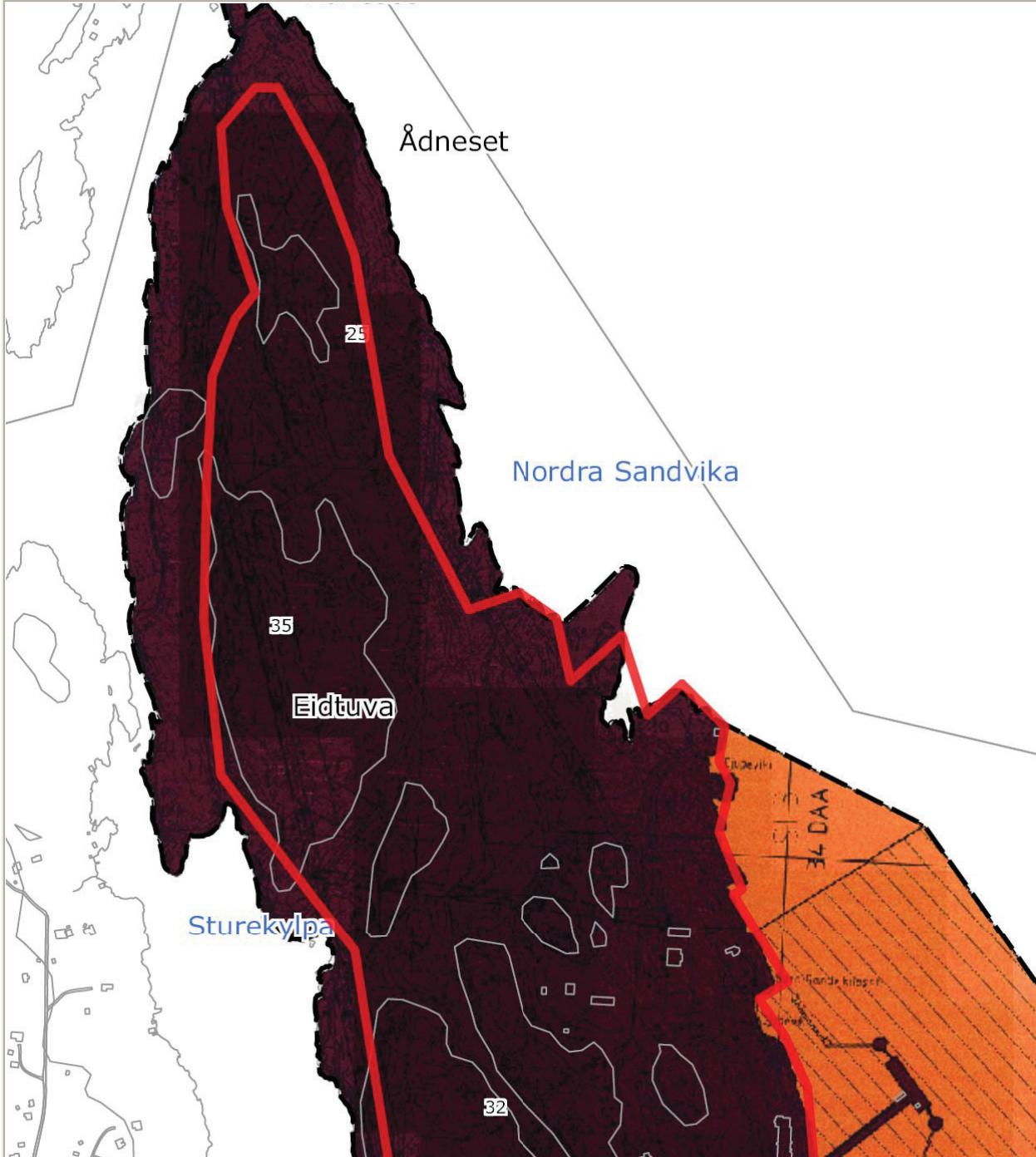
Målestokk
1:1000

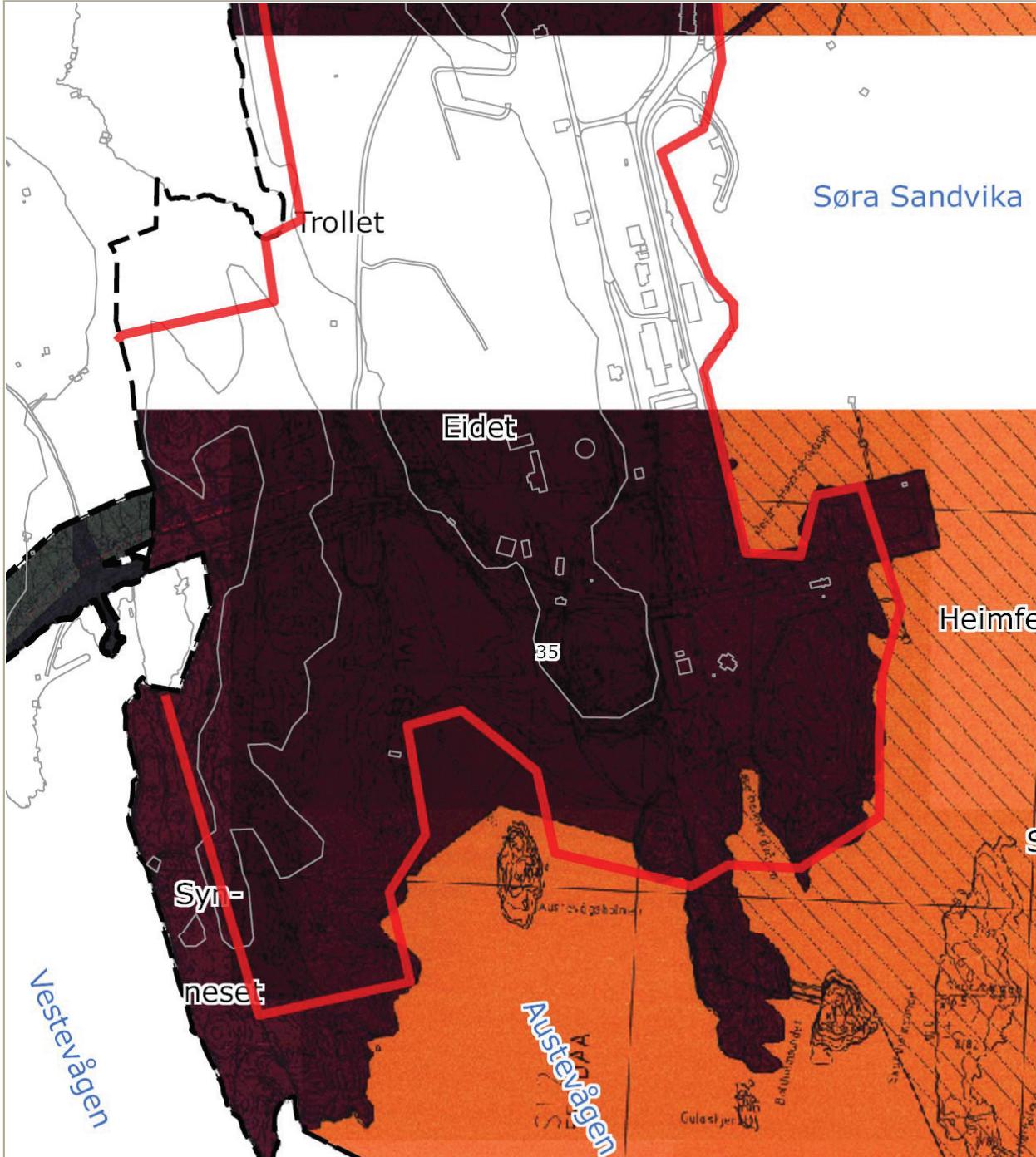
Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

	<h2>SITUASJONSKART</h2>					
Eigedom: ØYGARDEN KOMMUNE	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0		
	Adresse:					
	Heimelshavar: Hatten hyttefelt					
Dato: 15/1-2014 Signatur:					Målestokk 1:2500	



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

	<h2>SITUASJONSKART</h2>				
Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0	
Adresse:					
Heimelshavar: Sture industriområde					
ØYGARDEN KOMMUNE	Dato: 14/1-2014 Signatur:				Målestokk 1:8500
 <p>The map displays several land parcels outlined in red. Key areas labeled include 'Ådneset' at the top, 'Nordra Sandvika' on the right, 'Eidtuva' in the center-left, and 'Sturekylpa' at the bottom left. A small orange area with diagonal hatching is labeled 'DAA'. A north arrow is located in the top right corner of the map area.</p>					
<p>Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.</p>					

	<h2>SITUASJONSKART</h2>				
Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0	
Adresse:					
Heimelshavar:	Sture industriområde II				
ØYGARDEN KOMMUNE	Dato: 14/1-2014 Signatur:				Målestokk 1:8000
					
<p>Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.</p>					



SITUASJONSKART

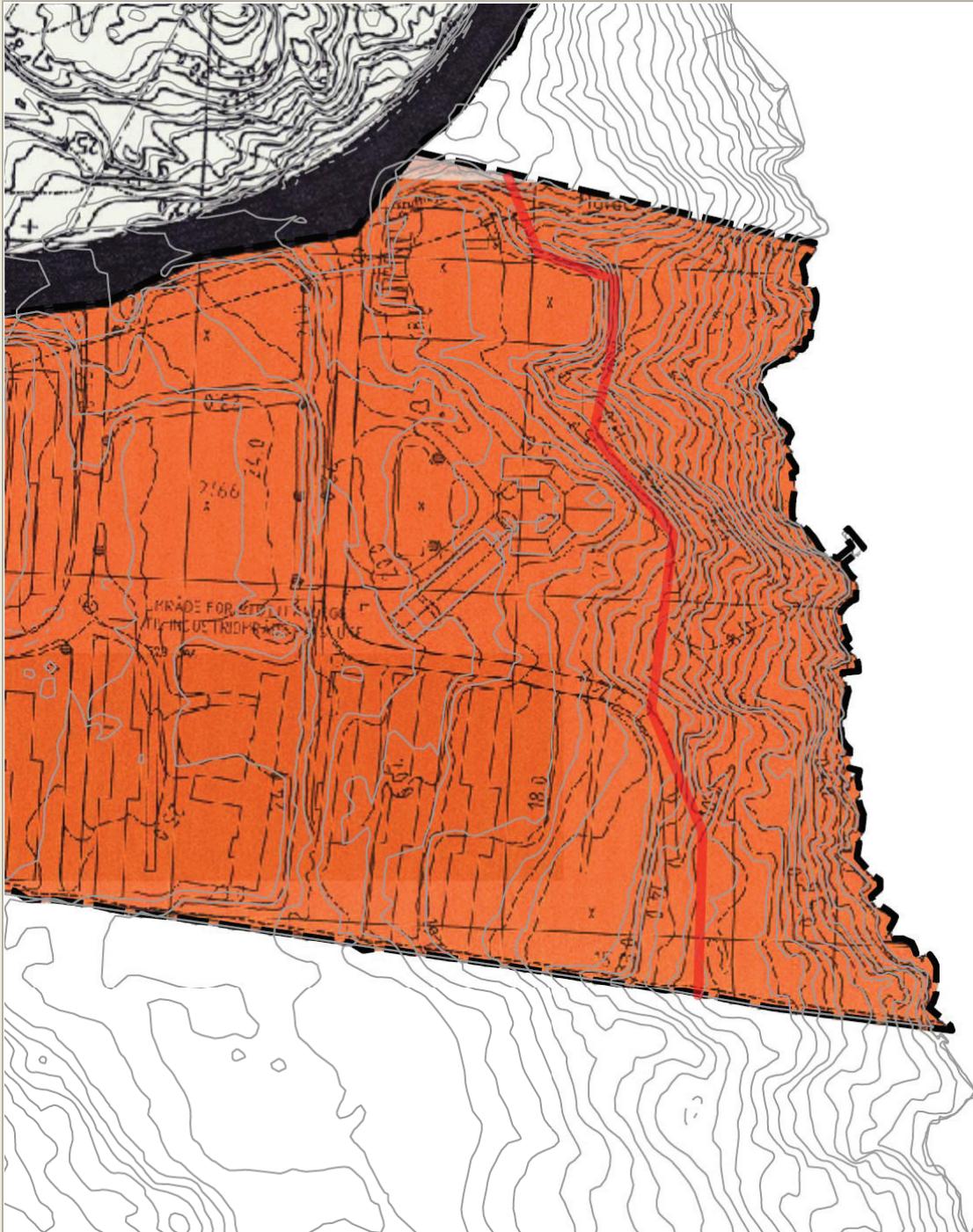


Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Heimelshavar:	Sture gjestehus			

ØYGARDEN
KOMMUNE

Dato: 15/1-2014 Signatur:

Målestokk
1:2000



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.



SITUASJONSKART



Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
----------	--------	--------	--------	--------

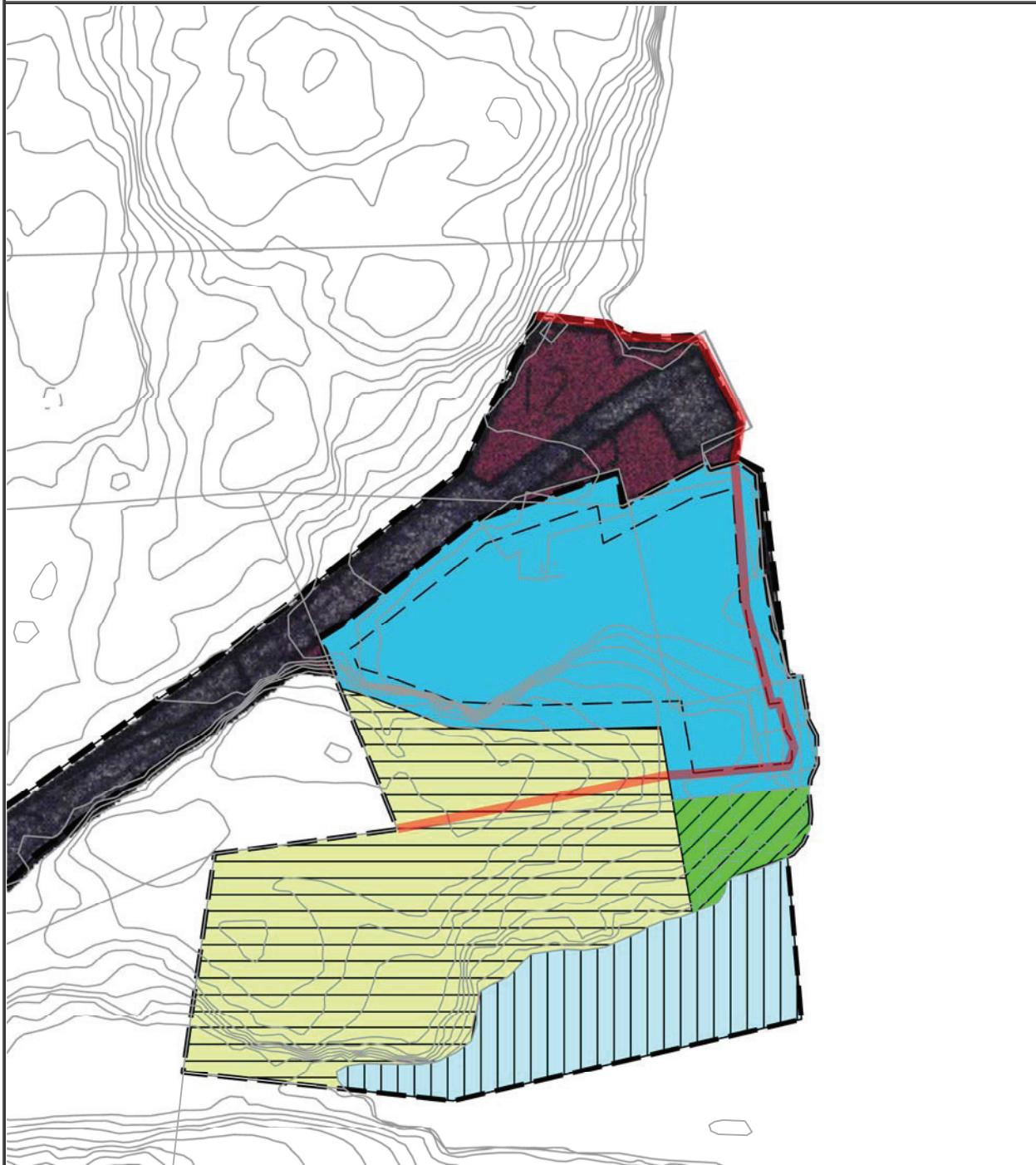
Adresse:

Heimelshavar: Buena Alvheim

**ØYGARDEN
KOMMUNE**

Dato: 15/1-2014 Signatur:

Målestokk
1:1000

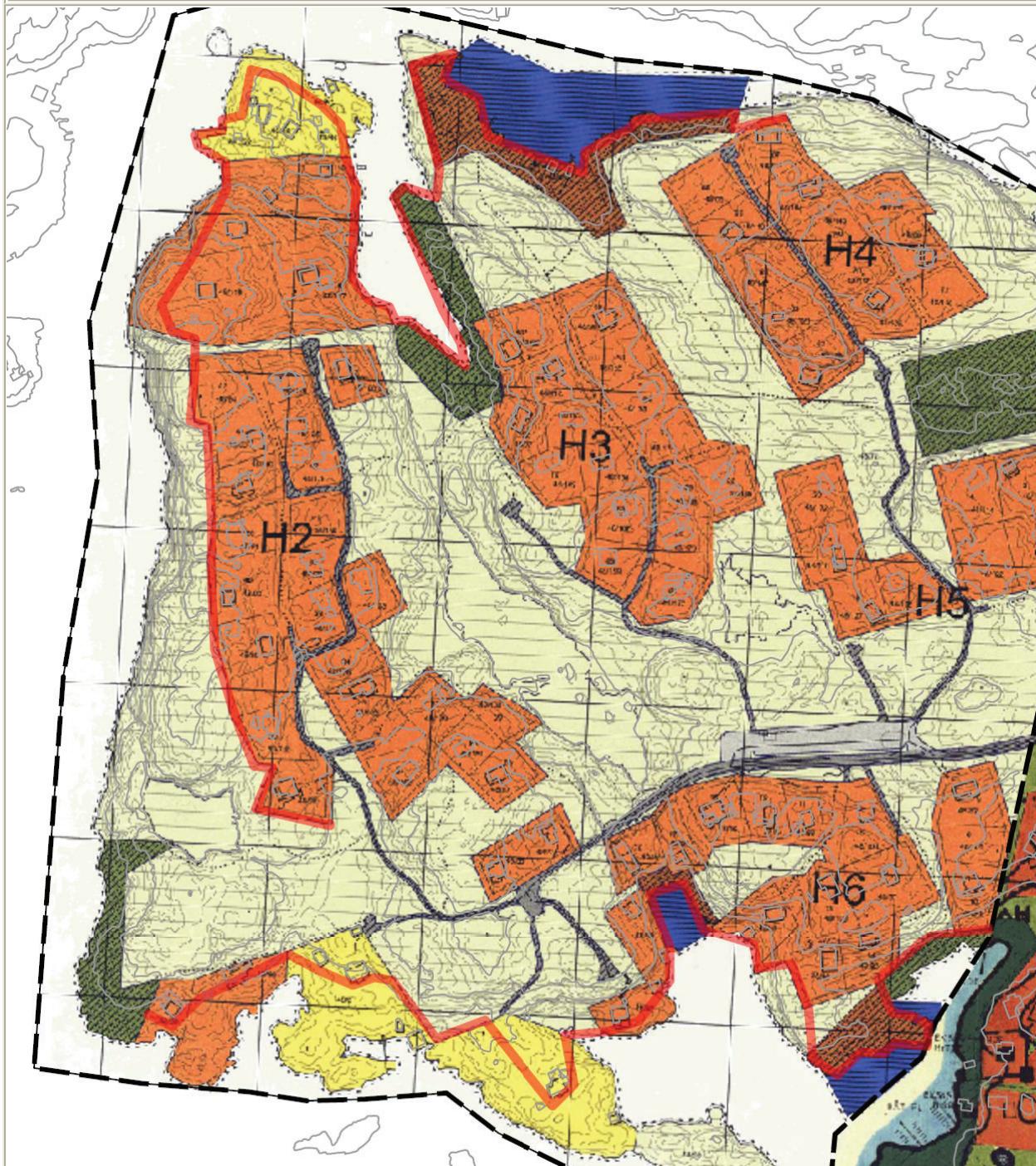


Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.



SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Heimelshavar:	solberg			
ØYGARDEN KOMMUNE	Dato: 9/1-2014	Signatur:		Målestokk 1:4000



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.



SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
----------	--------	--------	--------	--------

Adresse:

Heimelshavar: Heggøy hyttefelt



**ØYGARDEN
KOMMUNE**

Dato: 14/1-2014 Signatur:

Målestokk
1:2000



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.



SITUASJONSKART



Eigedom:

Gnr: 0

Bnr: 0

Fnr: 0

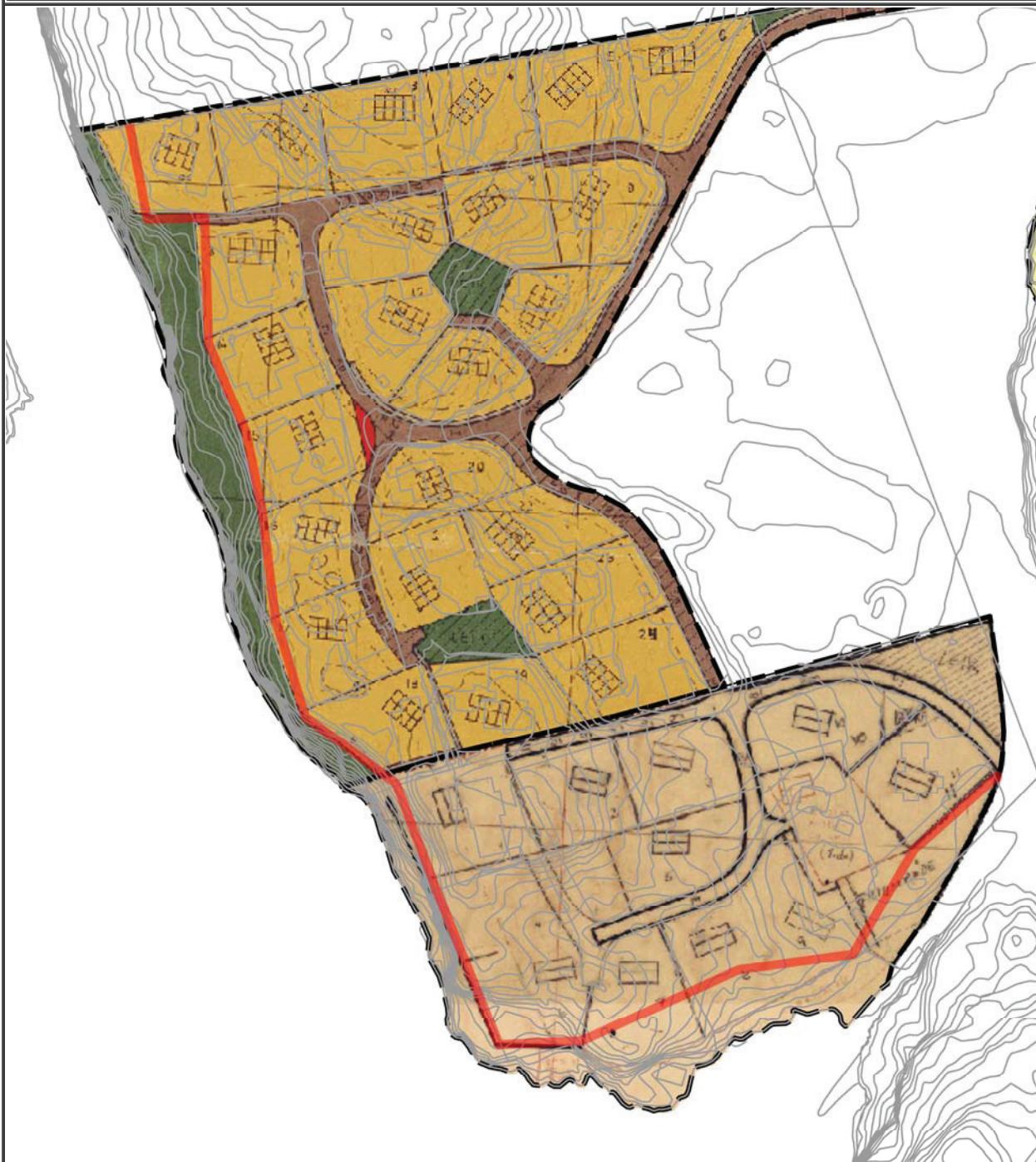
Snr: 0

Adresse:

Heimelshavar: Ådnevika I og II

**ØYGARDEN
KOMMUNE**

Dato: 15/1-2014 Signatur:

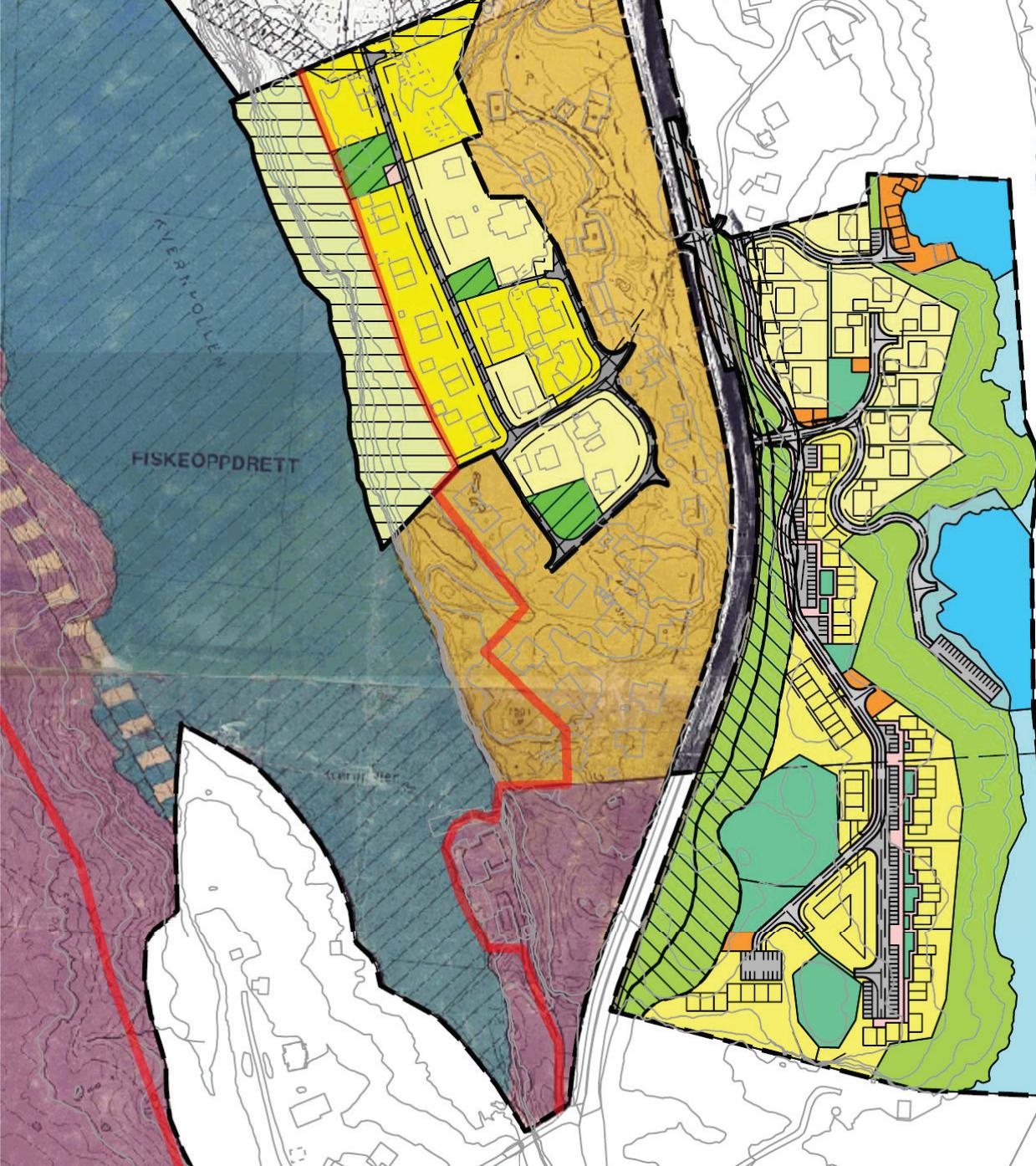
Målestokk
1:2000

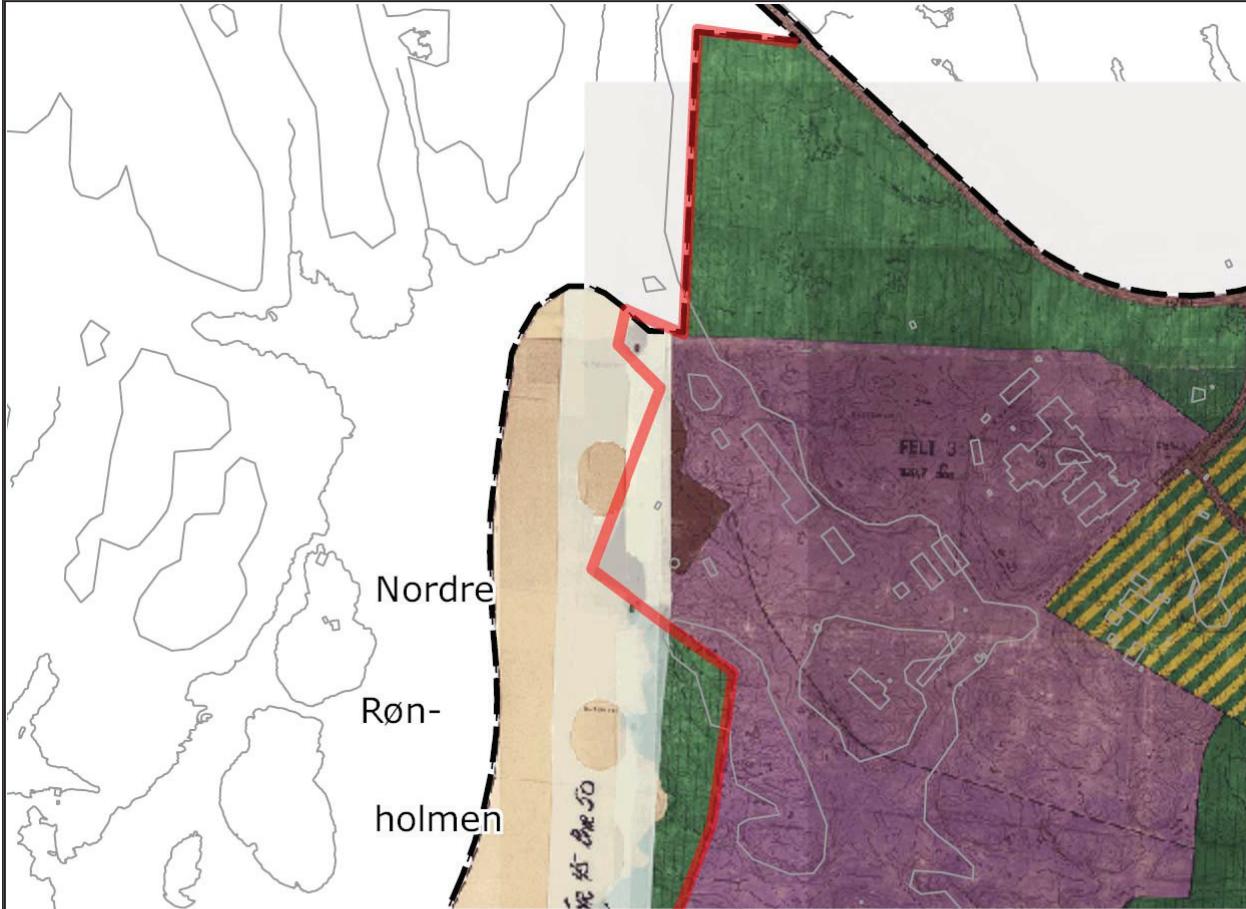
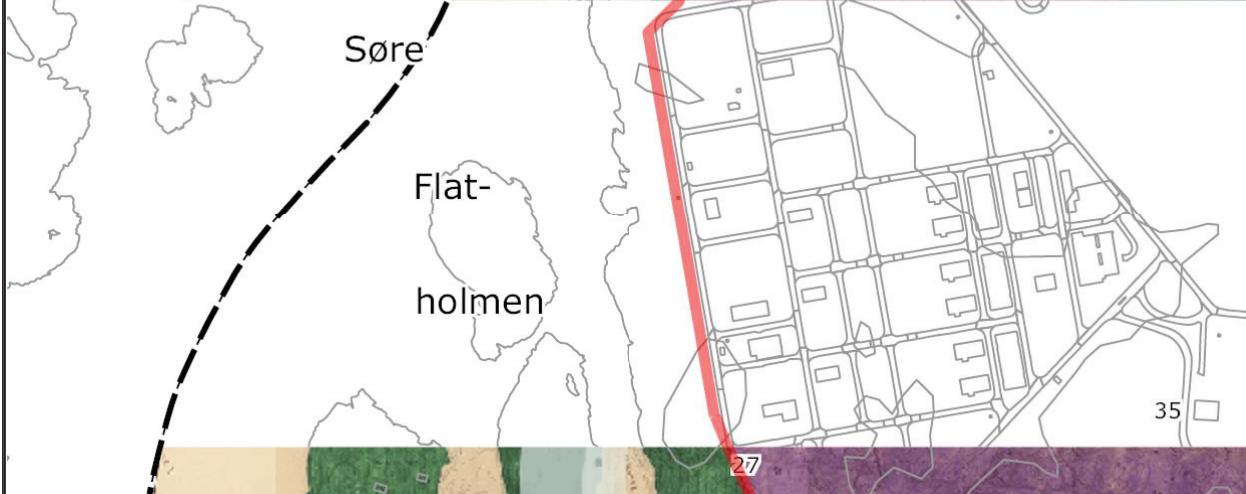
Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

	<h2>SITUASJONSKART</h2>					
Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0		
Adresse:						
Heimelshavar:	Kystmuseet og 43-133					Målestokk 1:2000
ØYGARDEN KOMMUNE	Dato: 15/1-2014 Signatur:					



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

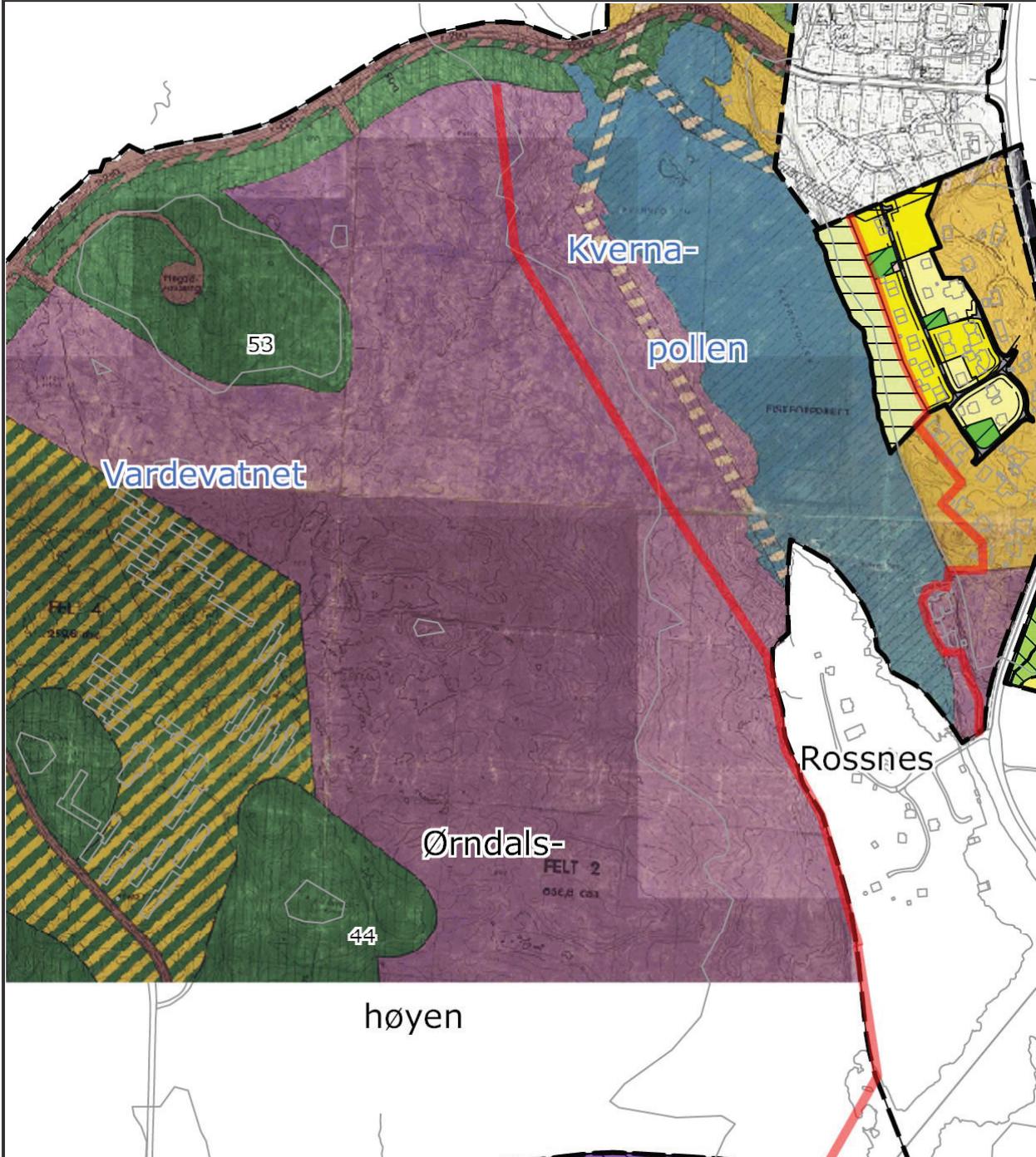
	<h2>SITUASJONSKART</h2>					
ØYGARDEN KOMMUNE	Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:					
	Heimelshavar: Rossnes Kvernepollen					
Dato: 9/1-2014	Signatur:				Målestokk 1:3500	
						
<p>Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.</p>						

	<h2>SITUASJONSKART</h2>					
Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0		
Adresse:						
Heimelshavar:	Kollsnes I					
ØYGARDEN KOMMUNE	Dato: 9/1-2014 Signatur:					Målestokk 1:8000
 						
<p>Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.</p>						

	<h2>SITUASJONSKART</h2>					
ØYGARDEN KOMMUNE	Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:					
	Heimelshavar:	Kollsnes II				
Dato: 9/1-2014	Signatur:				Målestokk 1:6000	
<p>Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.</p>						

	<h2>SITUASJONSKART</h2>					
Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0		
Adresse:						
Heimelshavar:	Kollsnes III					
ØYGARDEN KOMMUNE	Dato: 9/1-2014 Signatur:					Målestokk 1:6000
<p>Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.</p>						

	<h2>SITUASJONSKART</h2>					
ØYGARDEN KOMMUNE	Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:					
	Heimelshavar:	Kollsnes IV				
Dato: 9/1-2014	Signatur:				Målestokk 1:7000	



Kartet viser et område med flere markerte områder og bygningstyper. Et rødt linjermarkert område krysser gjennom et stort område i mørk lilla farge. Området til venstre for dette er grønt med et grønt område med nummer 53. Området til høyre for rødt linjen er blått med et blått område med nummer 44. I øvre del av kartet er det et område med rødt diagonalt strikkert mønster. Kartet inkluderer også et detaljert bygningskart i øst med hvite linjer og et område med rødt diagonalt strikkert mønster. Et annet område med rødt diagonalt strikkert mønster ligger nederst til venstre. Kartet inneholder også tekster som "FELT 4 250,6 m.s.m.", "FELT 2 656,8 m.s.m.", "FELT 2 656,8 m.s.m.", "Kverna-pollen", "Vardevatnet", "Ørndals-høyen", og "Rossnes".

Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.



SITUASJONSKART



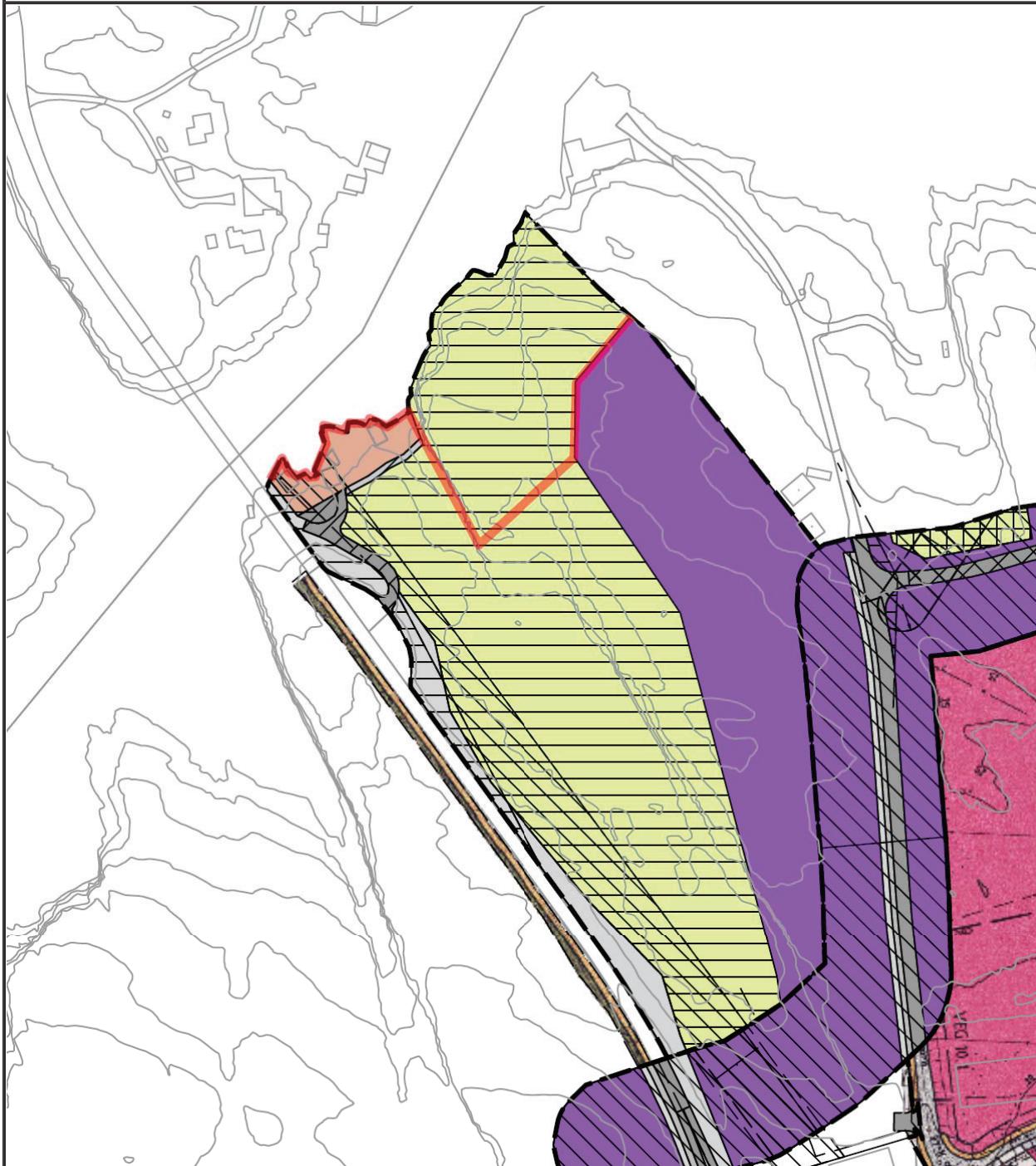
Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				

Heimelshavar: Kollsnes næringspark I

**ØYGARDEN
KOMMUNE**

Dato: 8/1-2014 Signatur:

Målestokk
1:3000



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.



SITUASJONSKART

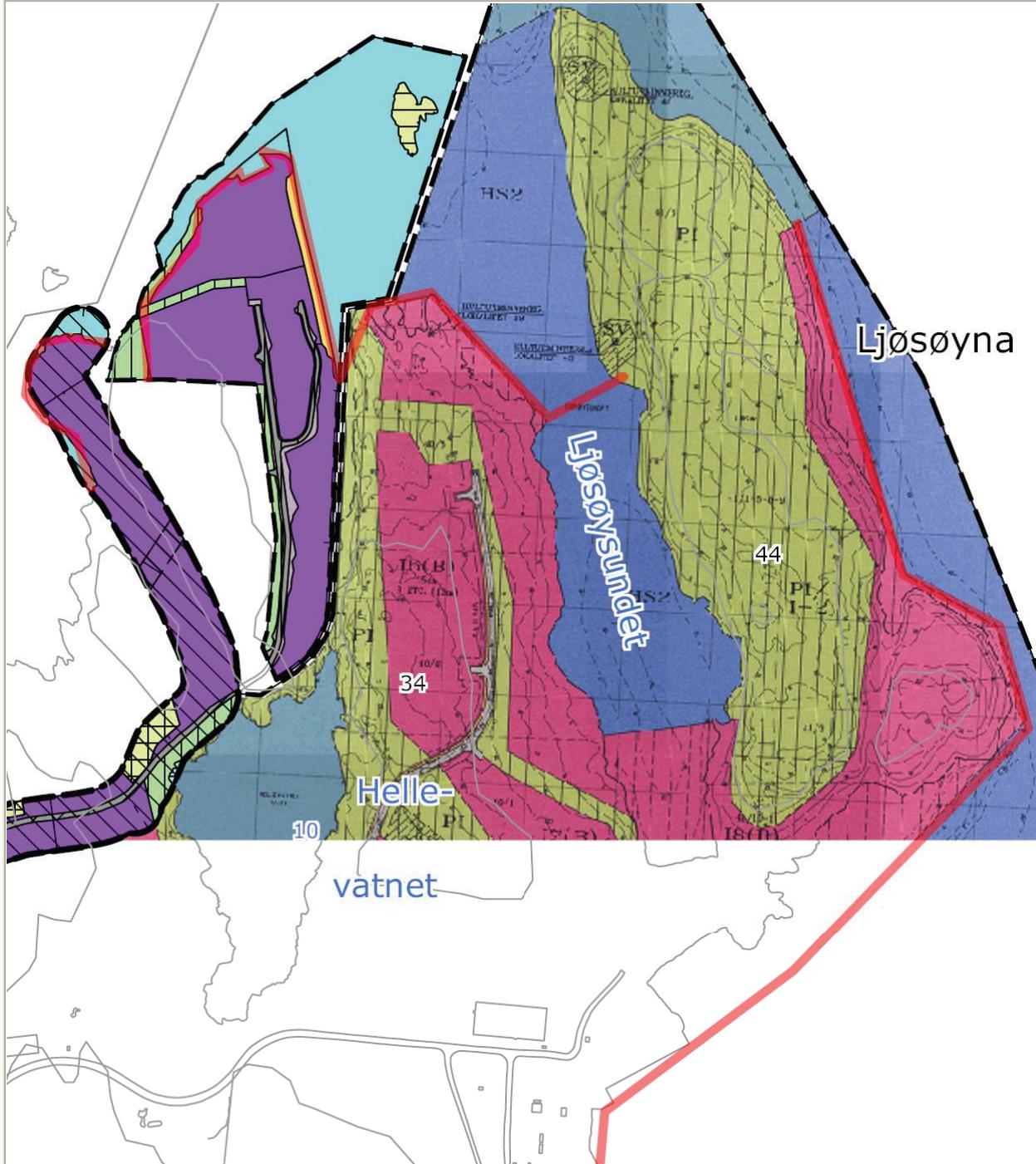


Eigedom:	Gnr: 11	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Heimelshavar:	Naturgassparken			

**ØYGARDEN
KOMMUNE**

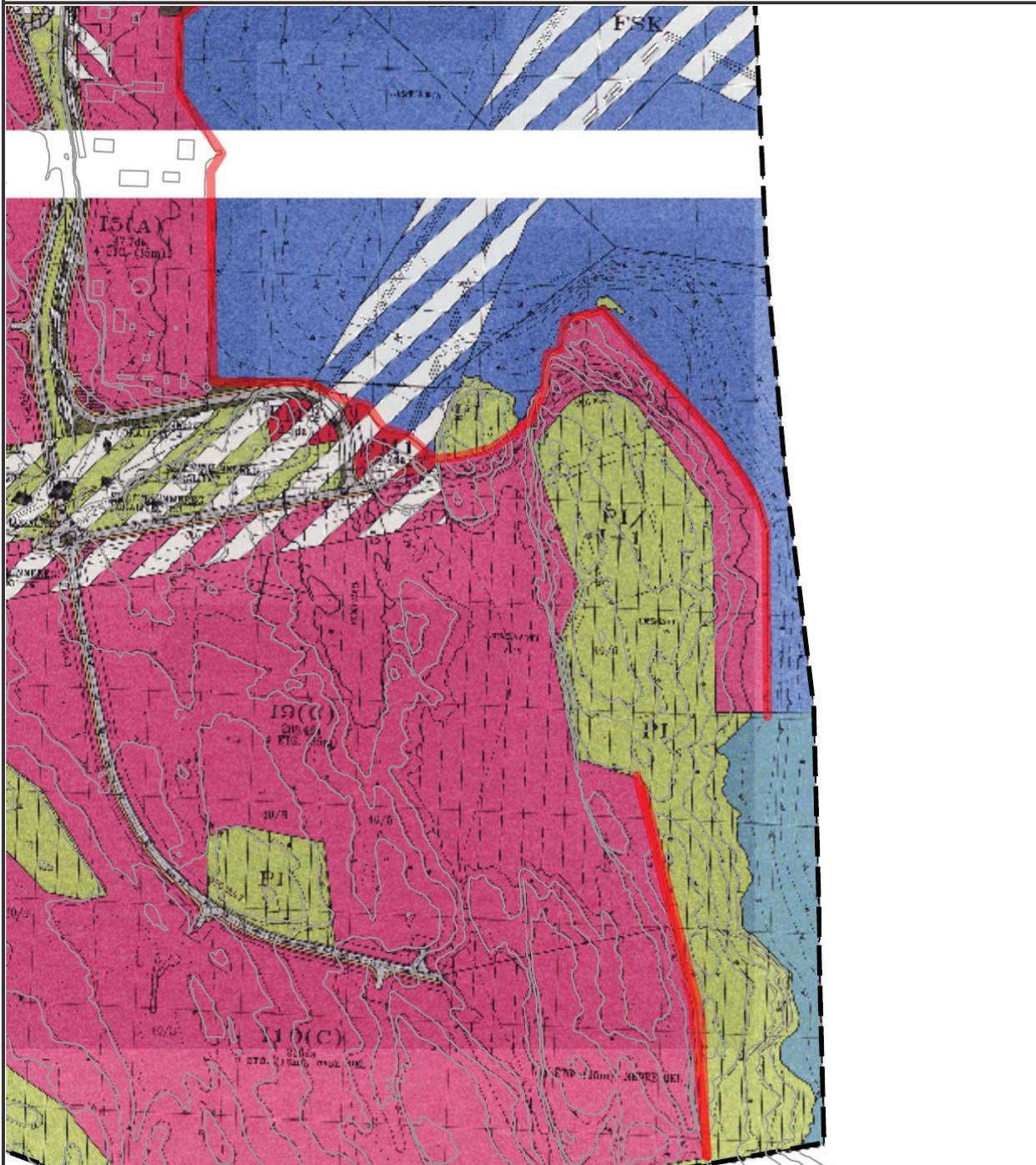
Dato: 15/1-2014 Signatur:

Målestokk
1:7000



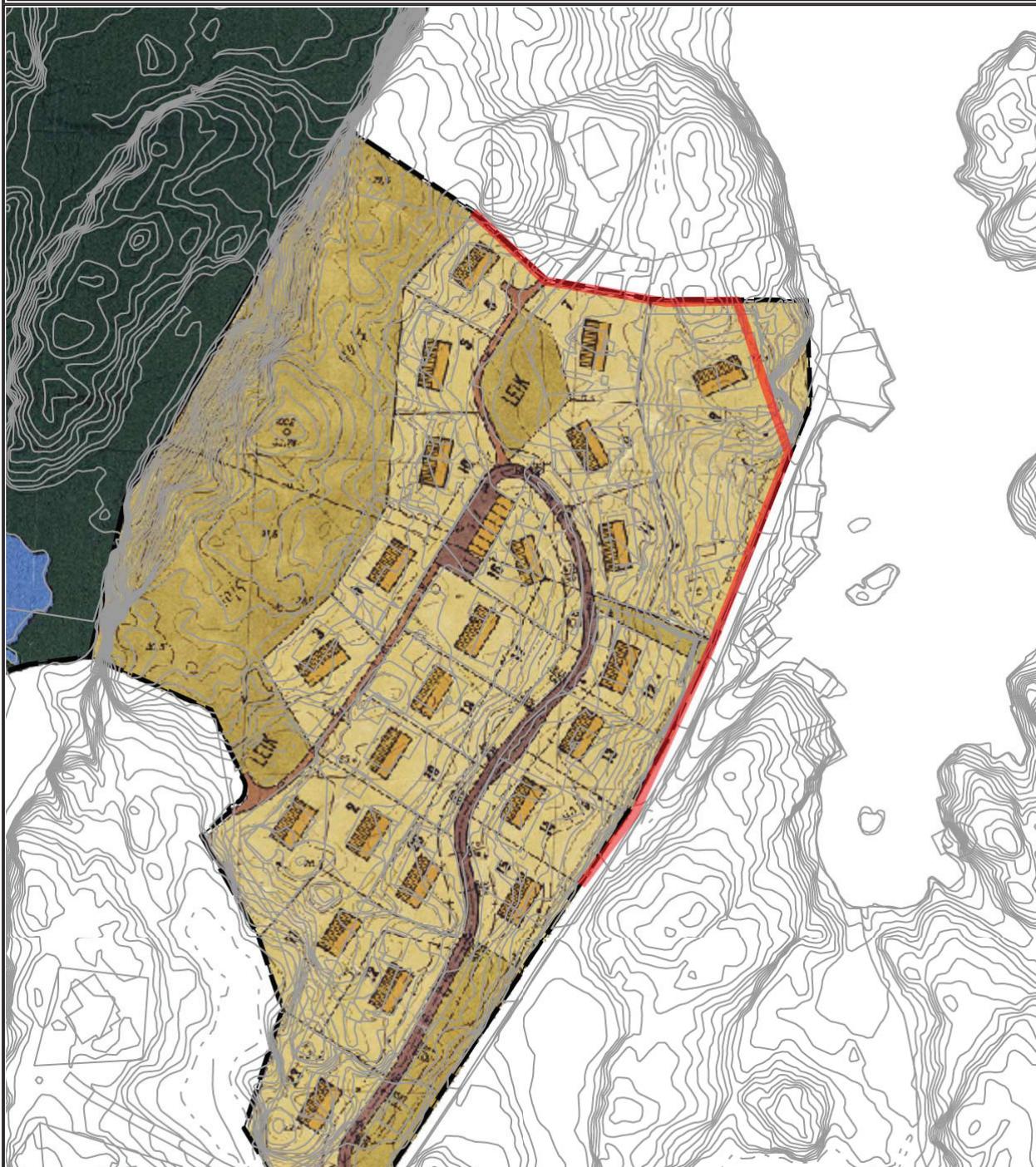
Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

	<h1>SITUASJONSKART</h1>					
Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0		
Adresse:						
Heimelshavar:	Kollsnes næringspark IV					
ØYGARDEN KOMMUNE	Dato: 8/1-2014 Signatur:				Målestokk 1:6000	



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

	<h2>SITUASJONSKART</h2>					
Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0		
Adresse:						
Heimelshavar:	blomgangstø bustadfelt					
ØYGARDEN KOMMUNE	Dato: 8/1-2014 Signatur:					Målestokk 1:2000



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.



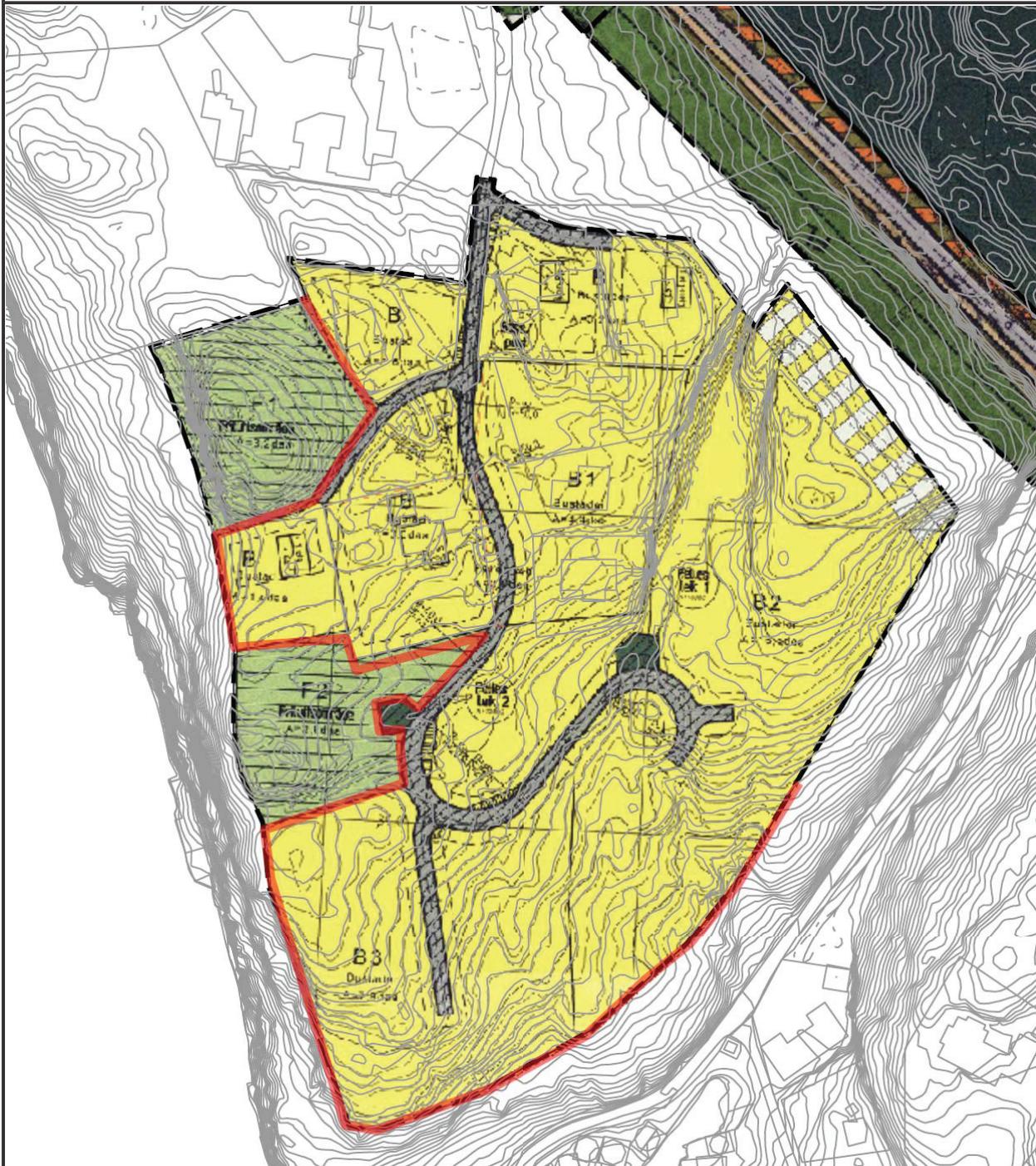
SITUASJONSKART



Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Heimelshavar:	høgeseta - blom			

**ØYGARDEN
KOMMUNE**

Dato: 8/1-2014 Signatur:

Målestokk
1:2000

Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.



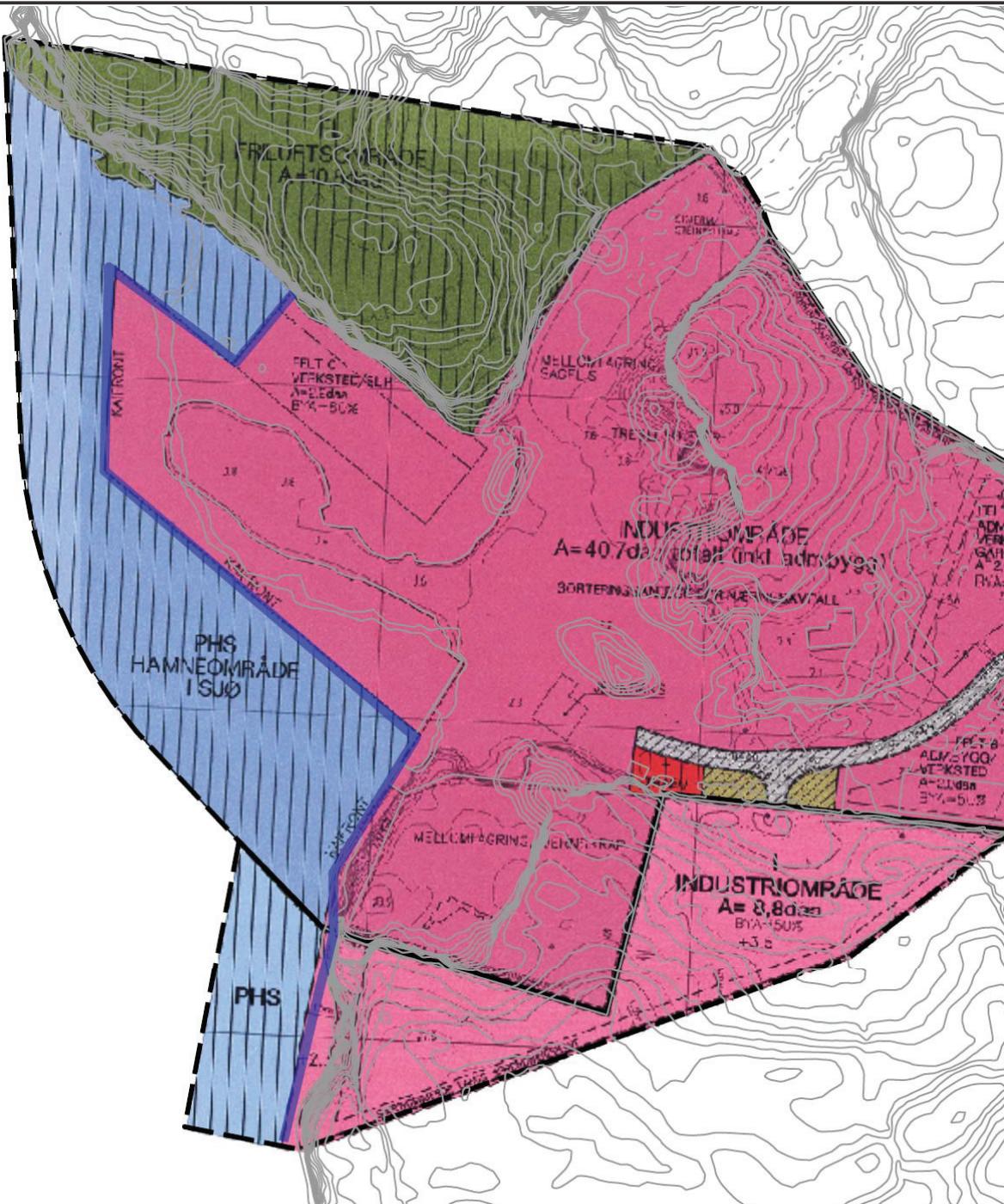
SITUASJONSKART



Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Heimelshavar:	Eikeilen			

**ØYGARDEN
KOMMUNE**

Dato: 8/1-2014 Signatur:

Målestokk
1:2000

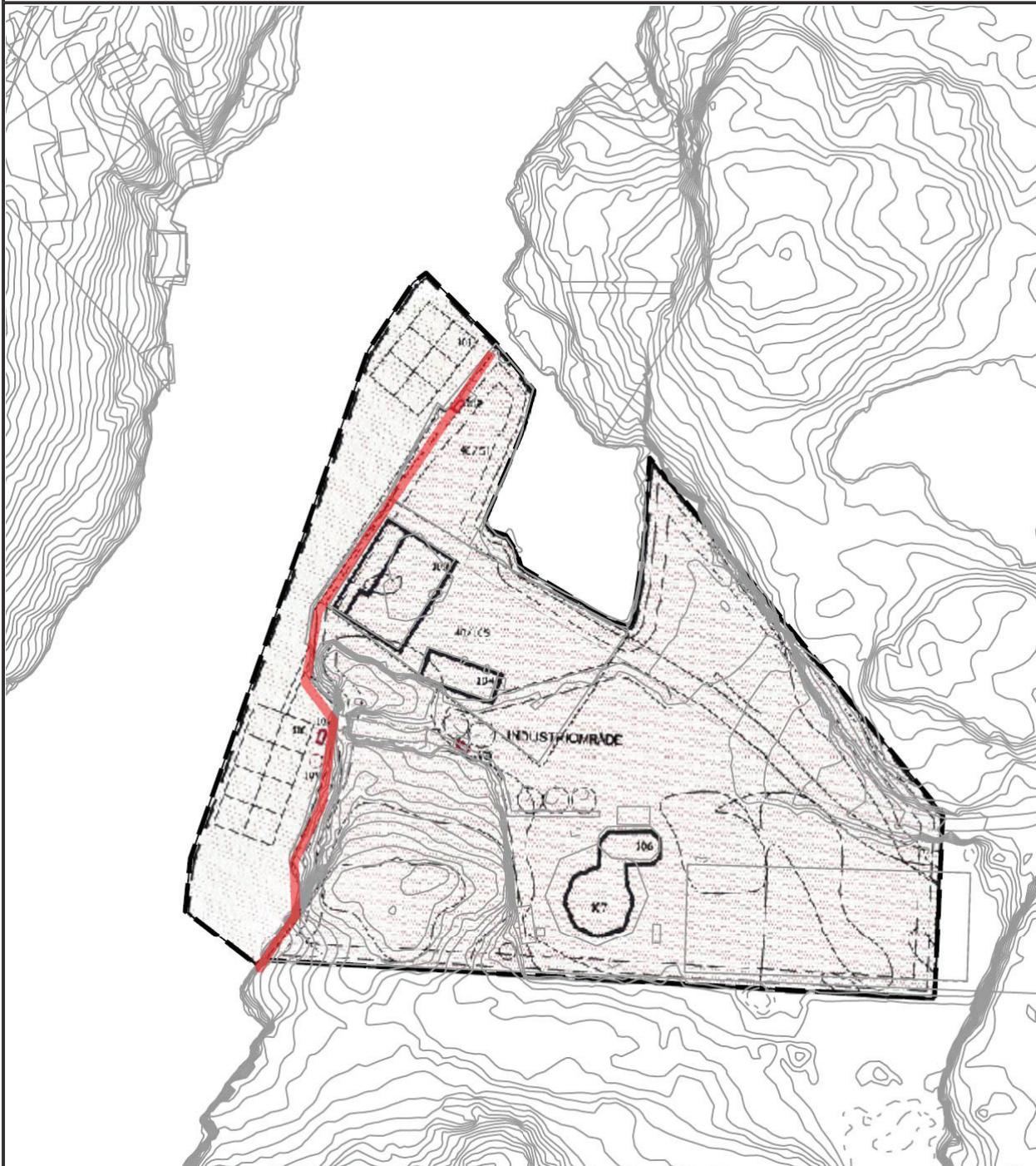
Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.



SITUASJONSKART



Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0	
Adresse:					
Heimelshavar:	Blom laks				
ØYGARDEN KOMMUNE	Dato: 8/1-2014 Signatur:				Målestokk 1:2000



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

	<h2>SITUASJONSKART</h2>						
Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0	Adresse:		
Heimelshavar:	Rong laks						
ØYGARDEN KOMMUNE	Dato: 8/1-2014 Signatur:					Målestokk 1:1500	



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.



SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				

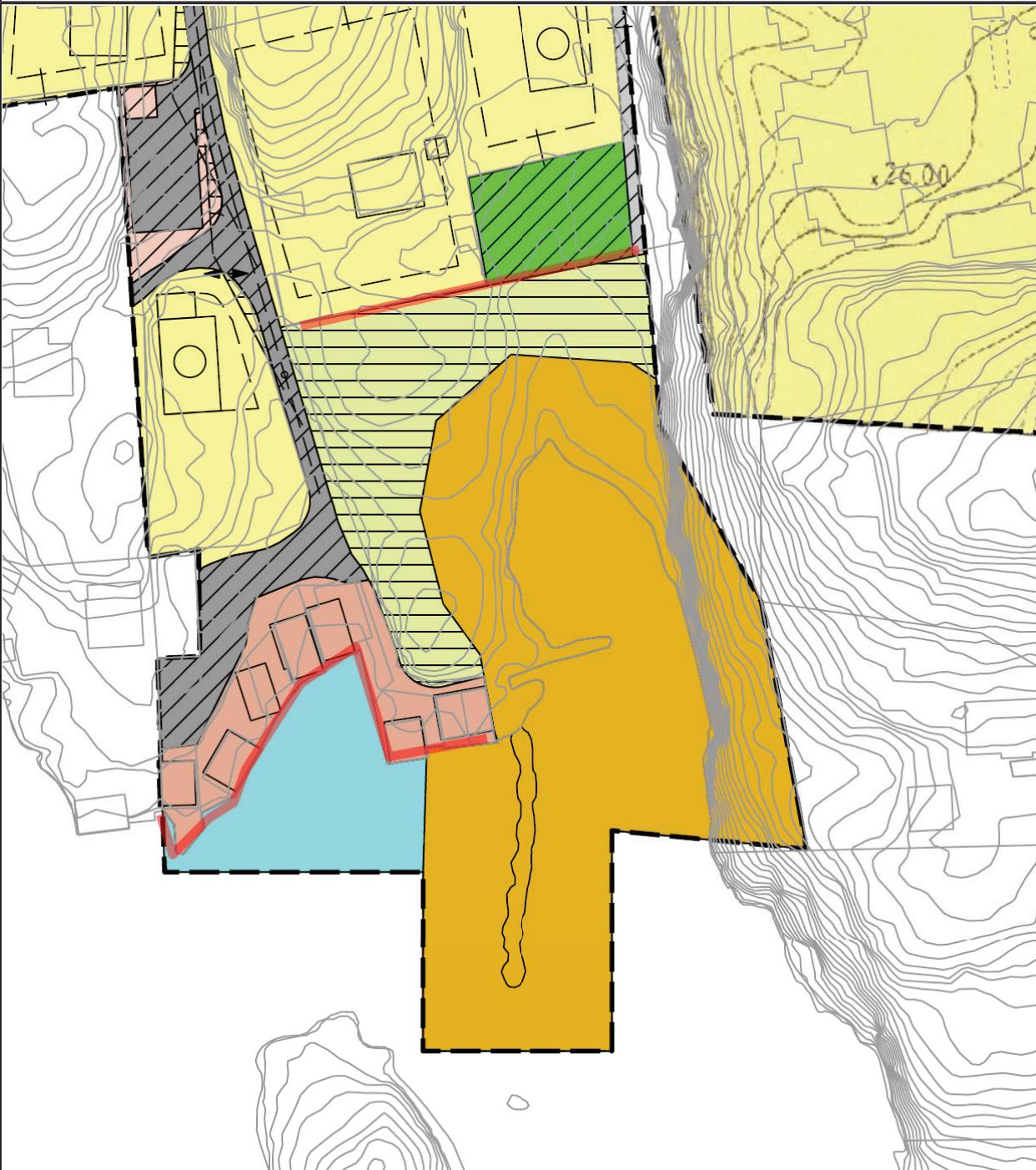
Heimelshavar: Vågsbotn Rong



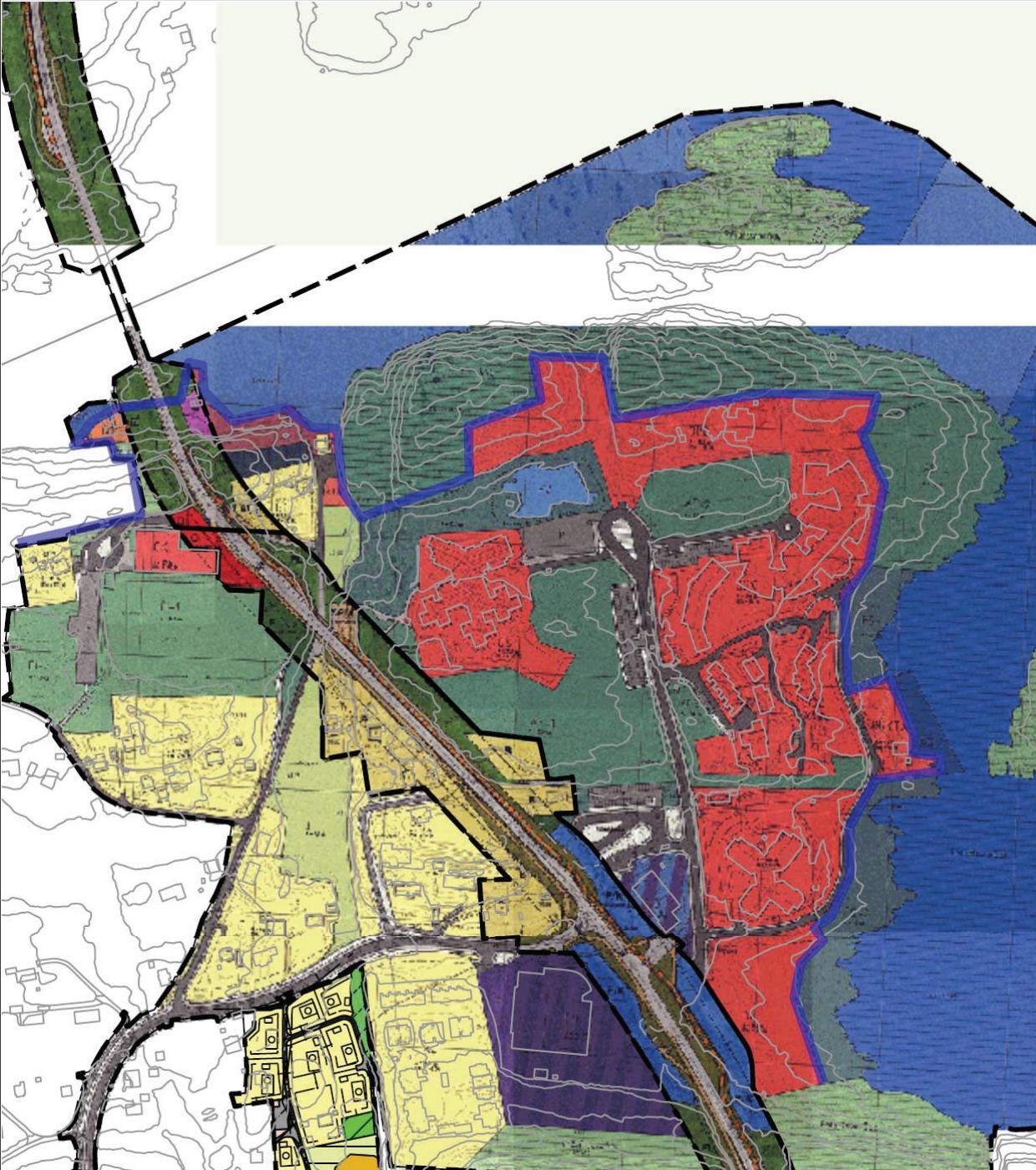
**ØYGARDEN
KOMMUNE**

Dato: 8/1-2014 Signatur:

Målestokk
1:1000



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

	<h2>SITUASJONSKART</h2>					
Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0		
Adresse:						
Heimelshavar:	Sentrumsplan Rong					
ØYGARDEN KOMMUNE	Dato: 8/1-2014 Signatur:					Målestokk 1:5000
						
<p>Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.</p>						

	<h2>SITUASJONSKART</h2>				
Eigedom: ØYGARDEN KOMMUNE	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:				
	Heimelshavar: Rongesundet bustadfelt				
Dato: 8/1-2014 Signatur:					Målestokk 1:2000



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

	<h2>SITUASJONSKART</h2>					
Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0		
Adresse:						
Heimelshavar:	Storevarden/Veslevarden					
ØYGARDEN KOMMUNE	Dato: 8/1-2014 Signatur:					Målestokk 1:4000



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsrens, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

	<h2>SITUASJONSKART</h2>				
Eigedom: Heimelshavar:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:				
	Breivika hyttegrend - Toftøy				
ØYGARDEN KOMMUNE	Dato: 8/1-2014 Signatur:				Målestokk 1:2500



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.



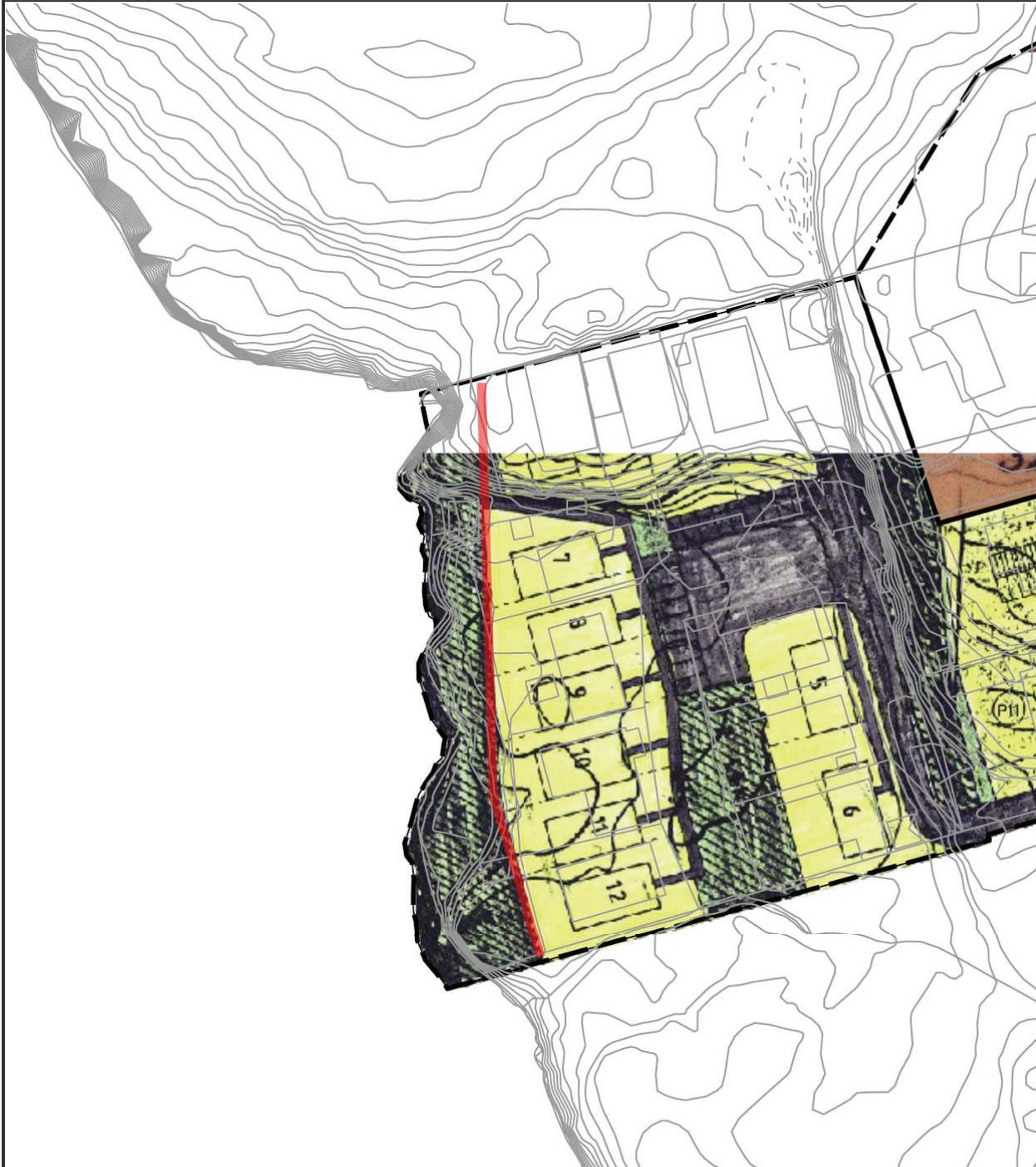
SITUASJONSKART



Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Heimelshavar:	Torsteinsvik II			

**ØYGARDEN
KOMMUNE**

Dato: 8/1-2014 Signatur:

Målestokk
1:1000

Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.



SITUASJONSKART



Eigedom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				

Heimelshavar: Knappen/300 kV Tjuvika

**ØYGARDEN
KOMMUNE**

Dato: 8/1-2014 Signatur:

Målestokk
1:3500



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas etterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.