

Føresegner for kommunedelplan Bildøyna/ Sotra Kystby 2013-2024, Fjell kommune

Dagsett/Revidert: 15.10.13 etter kommunestyret sitt vedtak 26.09.2013.

Plan ID: 20080019 Saks nr: 2008/1800

Føresegnene gjeld for området vist med plangrense på plankart, dagsett 04.09.13

Prinsipp, føresegner og retningslinjer

Kommunedelplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 11-5.

Den formelle delen av består av:

- Plankart, dagsett 04.09.13
- Føresegner og retningslinjer, dagsett 04.09.13.
- Overordna kvalitetsprogram, dagsett 27.05.13, revidert 19.06.13
- Planskildring, dagsett 30.11.12
- Kompendium: Konsekvensutgreiing, risiko- og sårbaranalyse og andre delrapportar, dagsett 30.11.2012

Føresegnene inneheld både generelle føringar for fleire arealbruksføremål og særskilde føresegner knytt til enkelte arealbruksføremål.

Definisjonar

Kommuneplanen sin arealdel viser i hovudtrekk framtidig bruk av areala i ein kommune, Ein arealdel omfattar arealkart, føresegner og planomtale med konsekvensutgreiing, jf. pbl § 4-2 andre ledd. Kommuneplanen sin arealdel er bindande for framtidig arealbruk jf. § 11-6, og vedteken plan skal leggest til grunn for vidare planlegging og forvaltning jf. § 1-5.

Ein kommunedelplan er ein kommuneplan for tema eller geografiske delområde. Kommunedelplan for Bildøyna/Sotra Kystby 2013-2025 er ein plan for eit geografisk delområde. Planen brukast på same måte og følgjer same lovverk som kommuneplanen sin arealdel.

Reguleringsplan er et arealplankart med tilhøyrande føresegn som viser bruk, vern og utforming av areal og fysiske miljø jf. pbl § 12-1. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering (§ 12-2) eller detaljregulering (§ 12-3).

Områderegulering vert nytta av kommunen der det er krav om slik i kommuneplanen sin arealdel, eller kommunen finn at det er behov for å gje meir detaljerte områdevisse avklaringar av arealbruken. Ein områdereguleringsplan er en offentlig reguleringsplan, som er eigna til å avklare arealutnytting med ein langsiktig utbyggingshorisont.

Konsekvensutgreiing (KU) har som føremål å få fram verknadane av ein plan eller eit tiltak som kan ha vesentlege konsekvensar for liv, helse, miljø, naturressursar og samfunnet elles. KU skal sikre at planen/tiltaket sin verknad på dei nemnde tilhøva blir vurderte under planlegginga.

Risiko- og sårbaranalyse (ROS-analyse). Analysen skal gje grunnlag for å førebyggje risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgitt og menneskapt risiko og sårbarheit.

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommune og grunneigar eller utbyggjar om privat utbygging og gjennomføring av ein vedteken plan, som pålegg private like store eller større plikter og/eller rettar enn plan- og bygningslova med underliggjande regelverk elles vil tillate.

Mindre tiltak etter denne planen er tiltak som er i samsvar med pbl §§ 20-1c, 20-2 og 20-3, samt vass- og kloakkanlegg.

Naudsynte tiltak i landbruket er definert som i rettleiar for Landbruk + T-1443:2005.

Universell utforming skal sikre god tilgjenge til bygg, anlegg og uteområde for heile befolkninga, inkludert personar med særskilde utfordringar i høve rørsle og orientering i samfunnet. Kravet om universell utforming er i tråd med ein langsiktig nasjonal strategi for å tilføre omgjevnaden kvalitetar som er positive for alle innbyggjarar. Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for all planlegging, dette er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningslova § 1-1.

Den funksjonelle strandsona er skjønsmessig bestemt og står i direkte samspel med sjøen når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er kommunen si vurdering av kva som er den mest verdifulle strandsona. Den funksjonelle strandsona går gjennom ulike arealbruksføremål og gjeld som byggegrense mot sjø.

Naust er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og anna. Naust er ikkje innreia eller brukt som bustad eller fritidsbustad.

%BRA tyder bruksareal for ein brukseining, etasje, overbygd areal, bygning eller utbygginga av ei tomt (jf. T-1459). Dette inkluderer bruksareal for alle måleverdige plan, samt opent overbygd areal.

Kulturminne: Kulturminne er i kulturminnelova av 1978 definert som alle spor etter menneskeleg verksemd i vårt fysiske miljø, herunder lokalitetar det knyt seg historiske hendingar, tru eller tradisjon til. Definisjonen av kulturminne tar ikkje omsyn til alder, vernestatus, utstrekning eller forfatning,

Småbåtanlegg: Småbåtanlegg vil vere eit anlegg i mindre skala enn ei småbåthamn, og til vanleg utan eige driftsselskap. Det vil typisk vere fellesbrygger med båtplassar for nærare

angjevne brukarar (til dømes bustad- eller fritidseigedommar og eventuelle naudsynte gjesteplassar).

Overordna kvalitetsprogram: Eit strategisk dokument som fastset felles kvalitetskrav og overordna grep for å oppnå gode, heilskapelege miljø og kvalitetar innanfor planområdet til KDP Bildøyna/Sotra Kystby 2013-2025. Kvalitetsprogrammet omhandlar følgjande tema: Kystkultur og strandsone, landskap og byrom, siktliner, kulturaksen, gåande og syklande, trafikk, byform, barn og unge, lokalklima og handtering av overvatn og utbyggingsrekkefølge.

Spesifikt kvalitetsprogram: Ein utvida illustrasjonsplan med kvalitetsskildringar som utdjuvar og konkretiserer føringane i det overordna kvalitetsprogrammet. Skal utarbeidast for nærare angjevne reguleringsplanar i tillegg til anna illustrasjonsmateriell.

§ 1

Generelle føresegner

1.1 Hovudføremål

Føremålet med planen er å skape eit sjøvend byområde med levande bumiljø, arbeidsplassar, kulturtilbod, servicefunksjonar og grønne kvalitetar. Denne planen skal saman med Straume sentrum danne heilskapen Sotra Kystby.

1.2 Plankrav (Pbl. § 11-9 nr. 1)

1.2.1 Innanfor SE1, SE2, SE3 og B1 vert arbeid og tiltak som er nemnd i plan- og bygningsslovas § 20-1, bokstav a-1, ikkje tillate før området inngår i ein reguleringsplan.

1.2.2 For området SE1 vert det kravd samla områdereguleringsplan for å sikre ei heilskapeleg, funksjonell og estetisk utvikling av området.

1.2.3 For området SE2 vert det kravd samla områdereguleringsplan for å sikre ei heilskapeleg, funksjonell og estetisk utvikling av området.

1.2.4 For områda SE3 og B1 vert det kravd samla områdereguleringsplan for å sikre ei heilskapeleg, funksjonell og estetisk utvikling av områda.

1.2.5 Bygging av meir enn 3 naust eller bygging av fellesnaust/ naust for næring innan naustføremål skal fastsetjast i reguleringsplan.

1.2.6 For tiltak innan TJ1 som er i samsvar med plankart og føresegner, men som i vesentleg grad endrar eksisterande terreng, omfattar over 1000 m² tomteareal, medfører vesentlege endringar i kulturlandskap, byggjeskikk eller stengjer for seinare regulering, kan kommunen krevje utarbeiding av reguleringsplan og fastsette plangrense.

1.2.7 Bru mellom FO1 og SE1 skal fastsetjast i områderegulering for SE1.

1.3 Utbyggingsavtale: Ved utarbeiding av utbyggingsavtalar skal ein leggje til grunn dei til ei kvar tid gjeldande retningslinene for bruk av utbyggingsavtalar i Fjell kommune (Pbl. §

11-9 nr. 2).

1.4 Universell utforming: Universell utforming skal leggst til grunn ved planlegging og gjennomføring av tiltak og ved utforming av trafikkanlegg for alle trafikantgrupper (Pbl. § 11-9 nr. 5).

1.5 ROS-analyse: Dei til kvar tid gjeldande akseptkriteria for ROS-analyse i Fjell kommune, skal leggst til grunn ved arealplanlegging i planområdet. (Pbl. § 4-3).

1.6 Klima og energi: Klimatilpassing skal vere tema i alle reguleringsplanar innanfor planområdet. I heile planområdet skal miljøvenlege energiløysingar prioriterast (Pbl. §§ 11-9 nr.3 og 11-9 nr. 6).

1.7 Støy: Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved oppføring av tiltak skal ein følgje dei til einkvar tid gjeldande retningslinene for støy (Pbl. § 11-9 nr. 6). Det skal gjerast særskilde utgreiingar av helikopterstøy i samband med områderegulering.

1.8 Kulturminne: Før gjennomføring av tiltak, må utgreiingsplikta etter kulturminnelova vere oppfylt (Kml. § 9). Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av all planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturmiljøet dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ta omsyn til dette gjennom planforslag og plantiltak.

Ved all planlegging av områdedisponeringar (planar, utgreiingar og einskildtiltak) som omfattar sjøareal skal desse så tidleg som mogleg leggjast fram for Bergens Sjøfartsmuseum for uttale via Hordaland Fylkeskommune.

Ved planlegging av turveggar og gangstiar innanfor LNF-område skal søknad sendast kulturvernmyndet for avklaring i høve Kulturminneloven.

1.9 Utbyggingsrekkefølge: Rekkefølga for utbygginga av Bildøyyna/ Sotra Kystby skal skje i samsvar med hovudføremålet for utbygginga, jf §1.1. Funksjonar og kvalitetar som stettar Sotra Kystby sin status som regionalt senter skal prioriterast.

Viktige premissar er å sikra gode bumiljø, tenleg næringsutvikling, nærleik til og utvikling av offentlege og privat sørvis, maritimt relaterte tilbod og funksjonar og kulturbasert infrastruktur, jf retningsliner 2.1.1- 2.1.3 i Overordna Kvalitetsprogram, dagsett 27.05.2013, revidert 19.06.2013.,

Utbyggingsrekkefølga skal soleis primært vere styrt av kvalitetsmål og funksjonsbehov som gjeld Sotra kystby som heilskap.

Ei sentral målsetjing vert å legge til rette for god kollektivdekning og gode trafikktilhøve med minst mogleg turproduksjon, i samsvar med rikspolitiske retningsliner for areal- og transportplanlegging.

Utbyggingsrekkefølga og det geografiske utbyggingsmønsteret vil også vere knytt til sekundærvegnettet mellom Bildøy og Straume som vert planlagt som ein del av Sotrasambandet.

Utbyggingsrekkefølga vil verte konkretisert gjennom områderegulering av SE1.

§ 2 Kvalitetsprogram

2.1 Reguleringsplanar for SE1, SE2, samt SE3/ B1, skal utarbeidast i samsvar med felles overordna kvalitetsprogram, dagsett 27.05.13, revidert 19.06.13 (Pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).

2.2 I samband med utarbeiding av reguleringsplanar for område SE1, samt SE3 og B1 skal det utarbeidast spesifikke kvalitetsprogram. Programma skal ivareta føringar frå det overordna kvalitetsprogrammet jf. § 2.1, men utarbeidast med ein høgare detaljeringsgrad (Pbl. § 11-9 nr. 4 og 6).

2.3 Det spesifikke kvalitetsprogrammet for SE1 skal inngå i grunnlaget for områderegulering av SE2. (Pbl. § 11-9 nr. 4 og 6).

§ 3 Bygningar og anlegg

3.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg

3.1.1 Føremål som vert nytta i planen:

- Bustader
- Naustområde
- Sentrumsføresmål
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Næringsbygningar

3.1.2 Byggegrense: For oppføring av tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 skal det fastsetjast byggegrenser i reguleringsplan. For dei eksisterande bustadområda gjeld funksjonell strandsone synt på plankartet som byggjegrænse mot sjø. (Pbl. § 11-9 nr. 5).

3.1.3 Areal for allmenn tilgjenge langs strandsona vert å sikra i framtidige byggeområde. For kvart reguleringsplanområde som grensar til sjø skal det vere tilkomst til strandsona med gjennomgåande passasjar med maksimalt 250 meters mellomrom, som knyt saman land- og sjøareal. Viktige omsyn til brattkyst og særleg verdifullt kystlandskap vert å sikra gjennom eigne vurderingar i samband med reguleringsplanarbeidet. Vurderingane skal m.a legge delrapporten Strandsonkartlegging, dagsett 20.11.2012 til grunn. (Pbl. § 11-9, nr. 5).

3.1.4 Buffersone mot landbruk

Der utbyggingsområde grensar mot aktivt landbruksområde skal buffersone mellom områda fastsettast i reguleringsplan.

3.2 Bustader

3.2.1 Område B1 - B6 skal nyttast til bustader (Pbl. § 11-7 nr. 1).

3.2.2 Bustadområdet B1 skal inngå i områdereguleringsplan for SE3, jf. §§ 1.2.1, 1.2.2 (Pbl. § 11. -9 nr. 1)

3.2.3 I eksisterande bustadområde B2-B6 er føremålet byggjeområde for bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. (Pbl. 11-7 nr. 1)

3.2.3.1 Fortetting er tillate med inntil 2 bustadeiningar eller frådeling av inntil 2 bustadtomter, med tilhøyrande garasje og uthus. (Pbl. 11-9 nr. 5)

3.2.3.2 Mindre næringsverksemd er tillate dersom det ikkje fører til belastningar på miljøet, som auka trafikk og parkering, støy, vibrasjonar, støv, m.v. (Pbl. 11-9 nr. 5)

3.2.3.3 Krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er:

- Minimum 100 m² per bustadeining der bruksareal (BRA) er lik eller større enn 65 m²

- Minimum 50 m² per bustadeining der bruksareal (BRA) er mindre enn 65 m² (Pbl. 11-9 nr. 5, 6)

3.2.3.4 Eigna areal for barn og unge skal lokaliserast før bustader og vegar vert plassert. Desse areala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areala skal ha eit utandørs støynivå mindre enn 55 dbA. Areala skal ha ei universell utforming i samsvar med forskrifter gjeve av departementet. (Pbl. 11-9 nr. 5, 6)

3.2.3.5 Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med i felles uteopphaldsareal. (Pbl. 11-9 nr. 5, 6)

Retningslinjer

Fortetting innanfor etablerte bustadområde og utbygging av nye bustadområde bør bidra til eit breiare tilbod av bustader i Fjell kommune, som hyblar, to- og treroms bustader, bufellesskap, ymse spesialbustader og bustader med livsløpsstandard.

For meir enn 4 bustadeiningar bør det for kvar eining setjast av 50 m² areal til felles bruk for leik og opphald, 25 m² i konsentrerte bustadområde. Alle bustader bør ha ein nærleikeplass på minimum 150 m², lokalisert mindre enn 50 meter unna med trafikkisikker tilkomst frå bustadene. Det bør vere ein slik plass per påbegynt 25. bustadeining, og den skal ha ei god utforming og lokalisering med tanke på lokalklima, støy og trafikkisikring m.v.

Alle bustadområde bør ha tilgang til ein møteplass for alle (med til dømes ballbane, sykkelbane, ballbinge, sittegruppe m.v.).

3.3 Naust

3.3.1 Områda skal nyttas til eksisterande naust, men det er tillate med fortetting med inntil 3 naust. (Pbl. § 11-7 nr. 1).

3.3.2 Naust skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje innreiast eller nyttast til opphald som bustad eller fritidsbustad. (Pbl. § 11-11 nr. 2).

3.3.3 Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde/ levegg eller andre stengsler ved naust. (Pbl. § 11-11 nr. 2).

3.3.4 Ei naustgruppe kan maksimalt ha 3 samanhengande naust. Naust skal oppførast i ein etasje, og ha ei grunnflate på maksimalt 40 m² totalt bruksareal (T-BRA). Det skal nyttast saltak, med ein takvinkel på mellom 35 og 45 grader. Altan/ utkraging er ikkje tillate. Mønehøgde skal vera maksimalt 5 meter frå planert terreng. Dagslysflata for vindauge skal ikkje overstige 3 % av total ytterflate. (Pbl. § 11-11 nr. 2).

3.3.5 Nye naust skal disponere minst ein parkeringsplass på eigen eigedom eller i nær tilknytning (maksimalt 500 meter frå naustet). Rett til veg med snuplass og parkeringsplass skal dokumenterast og visast på søknad om løyve til tiltak. (Pbl. § 11-11 nr. 2)

3.3.6 Byggjegrænse mot sjø følgjer føremålsgrænse i naustområdet. (Pbl § 11-9 nr. 5)

3.4 Sentrumsføremål

3.4.1 Område SE1, SE2 og SE3 skal nyttast til sentrumsføremål. Føremålet omfattar forretning, tenesteyting og bustad, kontor, hotell/overnatting og servering, samt naudsynt grøntareal. Forretning og tenesteyting innanfor sentrumsføremål skal ikkje framstå eller fungere som kjøpesenter. (Pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 8).

3.4.2 Det kan etablerast detaljhandel som ein integrert del av bystrukturen, knytt til offentlege gangtrasear, plassar, torg og liknande. Tilboda kan ikkje organiserast i egne kjøpesenter, men skal vere i separerte butikklokale med vindauge mot og inngang frå byromma.

Storleik på bruksarealet for detaljhandel skal avgrensast til å tene kommunedelplanområdet, men det kan i tillegg etablerast handel knytt til reiseliv, kulturaktivitetar og sal av varer med behov for særleg stadbunden tilknytning.

3.4.3 Innanfor kvart einskild sentrumsområde SE1, SE2 og SE3 skal grad av utnytting vere minimum 150 % bruksareal (BRA) jf. overordna kvalitetsprogram dagsett 27.05.2013. Parkeringsareal under bakken reknast ikkje med i BRA. Byggehøgder skal endeleg fastsetjast i reguleringsplan. (Pbl. § 11-9 nr. 5.).

3.4.4 Utnyttingsgraden i delområda skal differensierast i områderegulering. Hovedkriteriet for fastsetjing av utnyttingsgrad skal mellom anna vere avstand til offentlig kollektivtilbod, etter prinsippa om samordna areal- og transportplanlegging. Utnyttingsgraden skal vidare sjåast i samheng med det totale tenestetilbodet i det einskilde planområdet.

3.4.5 Innanfor sentrumsføremåla skal minimum 60 %, av dei samla utbyggingsareala, målt i bruksareal, BRA, nyttast til bustadføremål. (Pbl. § 11-9 nr. 5).

3.4.6 Områderegulering skal syne korleis ein legg til rette for publikumsretta funksjonar rundt dei sentrale byromma og strategiske samanhengande byromsstrukturar. (Pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).

3.4.7 Områderegulering av SE2 skal sikre samanheng med område SE1 gjennom samanhengande byromsstruktur, som fastsett i kvalitetsprogram dagsett 27.05.13. (Pbl. § 11-9 nr 1 og 6).

3.4.8 Tilkomst til sjø (FSK2) frå område SE1 og samanhengande gangsamband parallelt med sjø langs området SE1 og SE2, skal sikrast i reguleringsplan (Pbl.§ 11-9 nr. 1 og 6).

3.4.9 Ved regulering skal ein for kvar einskild naturtype vurdere om det skal etablerast ei buffersone med stadbunden vegetasjon mellom tiltak og lokalitet. (Pbl.§ 11-9 nr. 6 og 8).

3.4.10 Ved regulering skal registrering av biologisk mangfald vere så detaljert at tiltaka kan tilpassast verdifulle naturtypar. (Pbl.§ 11-9 nr. 6 og 8).

3.5 Offentleg eller privat tenesteyting

3.5.1 Området TJ1 skal nyttast til offentleg eller privat tenesteyting, med underføremåla skule, barnehage, helse, idrett, kultur og forsamling. (Pbl. § 11-7 nr. 1).

3.6 Næringsområde

3.6.1 Området N1 skal nyttast til industri med tilhøyrande teknisk anlegg, veg, parkering og anna fellesareal. (Pbl. § 11-7 nr. 1).

§ 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

4.1.1 Innanfor SE1 skal ein i områdereguleringa setje av areal til køyreveg som har rom for kollektivtrafikk (buss og bane). Det skal knytast rekkefølgekrav til ferdigstilling av køyreveg i områdereguleringsplan for SE1, som skal fastleggje tilhøvet mellom utbygging av området og ferdigstilling av køyreveg. (Pbl. § 11-7 nr. 2, 11 -9 nr. 4).

4.1.2 Det skal knytast rekkefølgekrav til ferdigstilling av lokalvegsamband mellom Bildøyna og Straume i områdereguleringsplan for SE1 og SE3/ B1. Desse rekkefølgekrava skal fastleggje tilhøvet mellom utbygging av området og ferdigstilling av lokalvegsamband. (Pbl. § 11-7 nr. 2, 11 -9 nr. 4).

4.1.3 Det skal i reguleringsplanar innanfor planområdet knytast rekkefølgekrav til ferdigstilling av reguleringsplan for RV555 – Fastlandssambandet, som skal fastleggje tilhøvet mellom utbygging av området og ferdigstilling av sambandet. (Pbl. § 11-7 nr. 2, 11 -9 nr. 4).

4.2 Gang- og sykkelveg

4.2.1 Det er tillate å etablere bru for fotgjengarar og syklistar frå SE1 til FO1. Køyreveg er ikkje tillate. Plassering og utforming av brua skal fastsetjast i områdereguleringsplan for SE1. Det skal knytast rekkefølgjekrav til ferdigstilling av brua i reguleringsplanen. (Pbl. § 11-7 nr. 2, 11 -9 nr. 3 og 4).

4.2.2 Gang – og sykkelvegnett kan vere køyrbart for naudetater. Dette gjeld ikkje gang- og sykkelbru til FO1. (Pbl. § 11-7 nr. 2, 11 -9 nr. 3).

4.2.3 Hovudtrase for gang- og sykkelveg skal inngå i områdereguleringsplan for SE1. Denne skal gå frå RV555 og nord til Apalneset, og utformast etter kvalitetsprogram jf. §§2.1 og 2.2. (Pbl. § 11-7 nr. 2, 11 -9 nr. 3).

4.2.4 Det skal knytast rekkefølgjekrav til opparbeiding av hovudtrase for gang- og sykkelveg i områdereguleringsplan for SE1. Desse rekkefølgjekrava skal fastleggje tilhøvet mellom utbygging av området og ferdigstilling av gang- og sykkelveg. (Pbl. § 11-7 nr. 2, 11 -9 nr. 4).

4.2.5 Gangsamband parallelt med sjø langs område SE1 og SE2 skal vere ein del av eit samanhengande gang- og sykkelnett innanfor planområdet. (Pbl. § 11-7 nr. 2, 11 -9 nr. 3).

4.3. Parkering

4.3.1 Parkering skal leggjast under terreng i eigne anlegg, jf. kvalitetsprogram dagsett 27.05.13, revidert 19.06.2013. I ein tidleg fase med næringsetablering kan området innehalde overflateplassar for ein tidsavgrensa periode. Endeleg plassering og tal på plassar skal fastsetjast i reguleringsplan (Pbl. § 11 -9 nr. 3), men skal ikkje overskrida normen i følgjande tabell:

Føremål	Utrekningsgrunnlag	Sykkelnorm	Parkeringsnorm bil
Bustad	100m ² BRA	2	1,2-1,6 (min.-maks)*
Forretning	1000m ² BRA	6	10*
Kontor	1000m ² BRA	7	15*
Lager	1000m ² BRA	2	4
Restaurant/pub/kafe	1000m ² BRA	4	4
Mosjonslokaler	1000m ² BRA	4	10
Hotell	Per gjesterom	0,2	0,6
Småbåthamn	Per båt plass	0,2	0,5
Barnehage	Per barn	0,2	0,3
Skule (grunn og vidaregående)	Per årsverk	3	0,3
Universitet/Høgskule	Per årsverk	3	0,3
Idrettsanlegg	Per tilskodar/tilsett	0,2	0,2
Forsamlingslokale (Kino, teater, kyrkje)	Per sitteplass	0,2	0,3

*Sambruk er tillate

4.4. Vass, avlaup og renovasjon

4.4.1. Før vedtak av områderegulering for SE1 skal det føreligge ein samordna plan for teknisk infrastruktur for heile kommunedelplanområdet. Denne skal søkje å samordna trasear for straum, vass/avlaup/ renovasjon, energi, tele mv., og vere eit sentralt grunnlag i vidare planlegging og utbygging.

4.4.2 Areal til kommunalteknisk anlegg (VA, pumpestasjon) på Apalneset og midt på Nordre Bildøyna skal setjast av i områdereguleringsplan for SE1. (Pbl. § 11-9 nr. 3).

4.4.3 Vassforsyning og avlaup/vassmiljø skal sikrast i reguleringsplan. (Pbl. § 11-9 nr. 3).

4.4.4 Det skal leggast opp til nedgravne løysingar for avfallshandtering i planområdet.

§ 5 Grønstruktur

5.1 Friområde

5.1.1 Innanfor friområde FO1, er det tillate med opparbeiding og tilrettelegging for bading, samt opparbeiding og tilrettelegging av turvegar og tilhøyrande tiltak i tråd med føremålet. (Pbl. § 11-9 nr. 6).

5.1.2 Det er ikkje tillate med tiltak innanfor FO1 før det har vore gjennomført arkeologiske registreringar i området. (Pbl. § 11-9 nr. 4, 8).

5.1.3 Innanfor friområde FO2 er det tillate med opparbeiding og tilrettelegging for bading, samt opparbeiding og tilrettelegging av turvegar og tilhøyrande tiltak i tråd med føremålet. (Pbl. § 11-9 nr. 6).

§ 6 Landbruks- natur og friluftsområde

6.1 LNFR-areal

6.1.1 LNF-områda, LB1, LB2, LB3 og LB4, er kjerneområde for landbruk. Turvegar og gangstiar kan etablerast i føremålet dersom dei ikkje er i konflikt med landbruksdrifta (Pbl. § 11-9 nr. 6).

6.1.2 Det er tillate med gjenoppbygging og generelt vedlikehald av eksisterande naust i LNF-område (Pbl. § 11-11 nr. 4).

6.1.3 Naudsynte bygg og anlegg tilknytt eksisterande landbruks- og fiskeverksemd, kan førast opp i strandsona langs sjø og vassdrag dersom det er naudsynt for drifta. (Pbl. § 11-11 nr. 4) Ved plasseringa skal det takast særlege omsyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser (Pbl. § 1-8).

§ 7

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona

7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

7.1.1 I alle byggeområde langs sjø skal det sikrast areal for allmenn tilgjenge til strandsona. (Pbl. § 11-9, nr. 5, jf. § 1-8, 3. ledd). I strandsona langs SE1 og SE2 skal det i områderegulering sikrast eit belte på minimum 20 meters breidde som er tilgjengeleg for ålmenta, og som tek utgangspunkt i ei differensiert strandsonoplanlegging, jmf. § 3.1.3. Det kan i reguleringsplan opnast for mindre tiltak som er publikumsretta og tilgjengeleg for ålmenta, og som stettar ålmentas bruk av denne sona.

7.1.2 Innanfor føresegnområde #1 og #2 kan ein etablere flytebyggjer/ småbåtanlegg. Det er tillate å etablere langsgåande byggjer med maks høgde 0,5 meter over høgste vassnivå. (Pbl. § 11-7 nr.6).

7.2 Ferdsel

7.2.1 Område FE1 skal nyttast til ferdsle. Her kan det opparbeidast hamn og djupvasskai (Pbl. § 11-7 nr.6).

7.3 Småbåthamn

7.3.1 Området SH1 skal nyttast til føremålet småbåthamn (Pbl. § 11-7 nr.6). Småbåtanlegg skal liggje på sjøen, og ikkje sperre for tilgjenge til strandsona. Småbåtanlegg skal ikkje avsperrast for ålmann ferdsel.

7.3.2 Endeleg føremålsgrænse mellom områda FE1 og SH1 vert å fastsetje i reguleringsplan.

7.4 Fiske

Område FSK1, FSK2 og FSK 3 er føremål for fiske.

Innanfor FSK1 og FSK2 er det oppvekstområde for fiskeyngel.

Innanfor FSK3 er det kaste- og låssetjingsplassar som ikkje skal hindrast frå vidare bruk (Pbl. § 11-7 nr.6).

7.5 Friluftsområde

7.5.1 Innanfor friluftsområde VFR1 og VFR4 er det tillate med opparbeiding og tilrettelegging for bading (Pbl. § 11-9 nr. 6).

7.5.2 Alle terrenginngrep langs friluftsområdet VFR2 skal utførast og avsluttast på ein

skånsam måte, slik at lokalt biologisk mangfald blir godt ivareteke (Pbl. § 11-9 nr. 6).

§ 8

Rekkefølgjekrav

8.1 Generelle krav

8.1.1 Områdereguleringsplan for SE1 skal vere godkjent før områderegulering for SE2 kan godkjennast. (Pbl. § 11-9 nr.4).

8.1.2 Det kan ikkje gis byggjeløyve i området før det er dokumentert tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstillar krava til bortleiing/ reinsing. Det skal og dokumenterast plan for avfallshandtering, fortrinnsvis med nedgravne løysingar. (Pbl. § 11-9 nr.4).

§ 9

Omsynssoner

9.1 Sikrings-, støy og faresoner

9.1.1 Høgspenning: Eksisterande høgspentanlegg er vist med omsynssone H370_01 og H370_02 på plankartet. (Pbl. § 11-8 a).

9.2 Sone med særleg angjevne omsyn

9.2.1 Vern av kulturmiljø: Omsynssonar H570_1 og H570_2 og H570_3 er sone med særleg bevaring av kulturmiljø. (Pbl. § 11-8, c).

9.2.2 I området h570_3 er det tillete med gjenoppbygging og generelt vedlikehald av eksisterande naust. Ved andre tiltak i området H570_3 skal søknad sendast regional kulturminnemynde for vurdering. Ved utarbeiding av områdeplan, detaljreguleringsplan eller andre tiltak i arealet skal ein vektleggja omsyn til automatisk freda kulturminne og kulturmiljø før det vert avgjort om tiltaket kan gjennomførast og om lokalisering og utforming av det.

Retningsline:

I området H570_1 er det tillate med gjenoppbygging og generelt vedlikehald av eksisterande naust. Ved andre tiltak i området H570_1 og H_570_2 skal søknad sendast regional kulturminnemynde for vurdering. Ved handsaming av saker skal ein vektleggje omsyn til kulturmiljø før det vert avgjort om tiltaket kan gjennomførast, og om lokalisering og utforming av det. Ein kan oppretthalde landbruksdrifta i området.

I området H570_3 skal omfanget av vern fastsetjast i områderegulering.

9.3 Soner for bandlegging

9.3.1 Vegsamband: Sone H710_1 er sone for bandlegging i påvente av vedtak for regulering av Rv555 over Bildøy, samt lokalvegssystem. Innanfor bandleggingssona kan det ikkje settast i

gang tiltak etter Pbl. § 1-6 som er i strid med eller kan hindre planlegging og utbygging av Rv. 555 over Bildøy samt lokalvegssystem, før arealbruk og utforming er endeleg avgjort gjennom vedteken reguleringsplan (Pbl. § 11-8, d).

9.3.2 Kulturminne: Omsynssoener H730_1 til og med H730_16, er bandlagde etter lov om kulturminne. Dei kjende automatisk freda kulturminna er viste med omsynssoener på plankartet. Det er ikkje tillate å gjera nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, tildekka, skjula eller på annan måte utilbørleg skjemma automatisk freda kulturminne, eller framkalla fare for at dette kan skje.

9.4 Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde

9.4.1 Reguleringsplanar i sone H_910_1 og H_910_2 skal framleis gjelde, og gjeld framføre kommunedelplan for Bildøyna. (Pbl. §§ 1-5 andre ledd og § 11-8, f).

Følgjande planar skal framleis gjelde innanfor planområdet til kommunedelplanen:

- Søre Bildøy felt nord, godkjend 07.11.1989 (Planid: 19890005).
- Straume Sjøfront, godkjend 16.06.2011 (Planid:20070007).

9.4.2 Denne kommunedelplanen med plankart og føresegner skal gjelde føre følgjande eldre reguleringsplanar:

- 20000011 Rv555, Vegkryss Bildøy vedteken 26.10.2000
- 20020016 Bildøypollen, naust, 34-319, vedteken 21.3.2002
- 20050015 Tjuavika, Bildøyna, 34-323 mfl, vedteken 28.8.2005