

Føresegner Kommuneplan sin arealdel for Hyllestad kommune 2020-2030

Vedteken xx.xx.xx



INNHALD

1	INFORMASJON OG LESERETTELING	3
1.1.	Heimel	3
1.2.	Tilhøve til reguleringsplanar	3
1.3.	Forklaring og definisjonar	3
2	GENERELLE FØRESEGNER	5
2.1.	Tilhøve mellom kommuneplanens arealdel, andre planar og reguleringsplanar	5
2.2.	Plankrav	5
2.3.	Utbyggingsavtale	6
2.4.	Rekkefølgekrav	6
2.5.	Grad av utnytting	7
2.6.	Parkering	7
2.7.	Avkøyrsløse	8
2.8.	Byggegrenser	8
2.9.	Naust	9
2.10.	Krav til bryggjer	10
2.11.	Uteareal i byggeområde	10
2.12.	Utomhusplan	10
2.13.	Jordressursar	10
2.14.	Generelle omsyn og tilpassing til klimaendringar	11
2.15.	Kulturminne og kulturmiljø	11
2.16.	Bruksendring	11
3	FØRESEGNER KNYTT TIL AREALFORMÅL	12
3.1.	Bygningar og anlegg, jf. pbl. § 11-7 nr. 1	12
3.2.	Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 2)	15
3.3.	Grønstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3)	15
3.4.	Landbruks-, natur- og friluftsområde (pbl. § 11-7 nr. 5)	15
3.5.	Bruk og vern og sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl. § 11-7 nr. 6)	17
3.6.	Omsynssoner (pbl. § 11-8)	19
4	VEDLEGG	21
4.1.	Vedlegg 1 – oversikt over reguleringsplanar	21
4.2.	Vedlegg 2 – retningslinjer	22

FØRESEGNER TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

Hyllestad kommune PlanID: 2020001

1 INFORMASJON OG LESERETTELING

1.1. Heime

Kommuneplanen er utarbeidd med heime i plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5. Kommuneplanen skal leggast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, jf. plan- og bygningslova § 11-6.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-6.

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremaal, og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremalet.

Retningsliner til kommuneplanen er utarbeidd som vedlegg 2 til planføresegnene.

1.2. Tilhøve til reguleringsplanar

Reguleringsplanar som skal fortsette å vere gjeldande er lista opp i vedlegg 1. Ved motstrid mellom ulike arealplanar, gjeld den sist godkjente planen dersom ikkje anna er avklart i kommuneplanen.

1.3. Forklaring og definisjonar

Pbl. - Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

TEK - Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift)

Bueining - Brukseining som har alle hovudfunksjonar og som skal brukast til bustadformål

BRA - Summen av bruksarealet for kvar målbar etasje innanfor omsluttande vegg, pluss nærare opplista tilleggsareal i gjeldande byggteknisk forskrift (TEK).

Leikeplass - Areal som er opparbeidd til leik og sosial møteplass, til dømes med fallunderlag og leikeapparat.

Påbygg - Ny bygningsdel som vert plassert på ein eksisterande konstruksjon. Ein ekstra etasje er eit typisk påbygg.

Tilbygg - Utviding av grunnflata på eit bygg. I desse føresegnene er «tilbygg» nytta som samleomgrep for tilbygg, påbygg, uthus og garasje.

Naust - Bygg for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.

Støylshus - Bygg for stølsdrift, tilknytt gard i drift og dokumentert stølsrett.

MUA - Minste uteopphaldsareal. Dei delar av tomte som er eigna til opphald og rekreasjon og som ikkje er overbygd eller sett av til køyring og parkering. Skal reknast i m². Definisjon i TEK skal leggjast til grunn.

ROS-analyse – Risiko- og sårbaranalyse. Analysen skal gje grunnlag for å førebyggja risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgjeven og menneskeskapt risiko og sårbarheit.

Noverande - Område med arealformål som er vidareført frå tidlegare planar, løyve til tiltak eller vedtak etter særlov. Byggeområde vert då noverande uavhengig av om det er utbygd eller ikkje.

Framtidig - Område med arealformål som vert vedteke for fyrste gong i denne planen. Kategorien omfattar også område som skiftar arealformål.

Teknisk infrastruktur - Veg-, vatn-, og avlaups-anlegg, sløkkjevatt, miljøstasjon, vegljøs, andre samordna tekniske installasjonar m.m. (straum, breiband, TV, telefon).

Sosial infrastruktur - Ulike bygg, anlegg og tiltak som er naudsynte for at eit samfunn eller nabolag skal fungere godt sosialt. Omfattar mellom anna skule, barnehage, møteplassar, grendahus, livssynsutøving og helsetenester.

Tiltak - Tiltak er definert som tiltak etter plan og bygningslova § 1-6

Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endra bruk og andre tiltak knytta til bygningar, konstruksjonar og anlegg, samt terrenginngrep og oppretting og endring av eigedom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også anna verksemd og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planføresegn og omsynssoner.

Utbyggingsavtale - Omgrepet utbyggingsavtalar dekkjer eit vidt spekter av avtaletypar som kommunar og utbyggjarar eller grunneigarar kan gi inn i, og som regulerer mange forskjellige forhold.

Utbyggingsavtalar må ha grunnlag i kommunale vedtak fatta av heradsstyret som seier i kva for tilfelle utbyggingsavtale er ein føresetnad for utbygging, og som synleggjer kommunen sine forventningar til avtalen.

2 GENERELLE FØRESEGNER

2.1. Tilhøve mellom kommuneplanens arealdel, andre planar og reguleringsplanar

2.1.1. REGULERINGSPLANAR

Det går fram av vedlegg 1 kva reguleringsplanar som skal gjelda vidare. For dei som ikkje gjeld vidare er kommuneplanen sin arealdel sine plankart og føresegner styrande for arealbruken.

Kommuneplanen sin arealdel gjeld der det er motstrid mellom kommuneplanen sin arealdel og tidlegare vedtekne reguleringsplanar jf. pbl. § 1-5, unntak gjeld for byggegrense mot sjø der denne er fastsett i gjeldande reguleringsplan.

2.2. Plankrav

2.2.1. KRAV OM REGULERINGSPLAN

Alle bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn krev reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 12-1. I område som er omfatta av plankrav kan det ikkje gjevast løyve etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 før det ligg føre godkjent reguleringsplan for området.

Plankravet gjeld i tillegg arealområde sett av til:

- Bygg og anlegg, med underformål

Reguleringsplanen skal vise plassering, utforming og verknad av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder, terrenghandsaming, samt verknadar for miljø, folkehelse og born og unge sine interesser.

I område med plankrav kan det i særlege tilhøve gjerast unntak for:

- Noverande område for bustad som er utbygd, og ikkje har plass/kapasitet til meir enn maksimalt 3 bueiningar når områda ligg utanfor sentrumsområda. Søknadar om å fråvika plankravet skal syne samla utbygging med plassering av bygningar, tilkomst, parkering og felles/privat uteareal.
- Tilbygg og mindre tiltak til bustad og fritidsbustad med inntil 50 m² BRA.
- Tiltak § 20-1 bokstav b-j, § 20-4, § 20-5.

I vurderinga av om det kan gjerast unntak frå plankravet skal ein legge vekt på at:

- Tiltaket ikkje får uheldige verknadar for born og unge, naturmangfald, landbruksinteresser eller generelle strandsoneinteresser, og ikkje medfører fare for omgjevnadane.
- Tiltaket si form, høgde, volum og plassering tilpassast tilgrensande bygg, og forholdet til transportnett og andre føresegner i plan og plan- og bygningslova vert ivareteke.
- Tiltaket medfører ikkje privatisering, eller på andre måtar kjem i konflikt med viktig grønstruktur, strandsone, friområde, turvegar, snarvegar eller hindrar ålmenta si tilgjenge til slike område.

2.2.2. KRAV OM FELLES PLANLEGGING

I følgjande område kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre ein heilskapleg reguleringsplan som dekker heile arealføremålet:

- BKB – område for bustad og næring på Salbu
- BFR8 og BFR9 – Fritidsbusetnad på Bjørnestad

2.3. Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtalar kan nyttast for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeida eller sikra opparbeiding av teknisk infrastruktur og offentleg grønstruktur.

Rekkefølgekravet er oppfylt for det aktuelle tiltaket dersom tiltaket er «sikra gjennomført», gjennom at utbyggar/grunneigar har inngått gjensidig forpliktande utbyggingsavtale med kommunen om gjennomføring av tiltaket.

Vassforsyning og avlaup

- a. Kommunen si vass- og avlaupsnorm (VA-norm) skal leggjast til grunn ved all utbygging.
- b. Det skal saman med detaljreguleringsplan følgje VAO-rammeplan (Heilskapleg, kartlegging og vurdering av vatn, avlaup og overvatn) der det skal gå fram korleis vassforsyning, avlaup og overvatn skal løysast.
- c. Avlaup skal handsamast etter forureiningslova og forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg. VAO-rammeplan for området skal godkjennast av kommunen.
- d. For områder med LNF spreidd busetnad skal det for nye tiltak utarbeidast ein samla VAO-rammeplan for heile området. Planen skal følgje fyrste byggjesøknad.
- e. I spreidd utbygde områder er det etablert vatn- og avlaupsanlegg, skal nye fritidsbustadar knytte seg til eksisterande felles private avlaupsanlegg, jf pbl §27-1. Dersom slik tilknytning ikkje er mogleg kan det utgreiast etablering av separat avlaupsanlegg. Resipientvurdering skal vere ein del av av utgreiingane. Ureningsforskrifta § 12 skal alltid liggje til grunn for søknad om utslepp av sanitært avlaupsvatn.
- f. Med omsyn til hygiene og ureining vil infiltrasjon i grunnen normalt vere den beste avlaupsløysinga og skal alltid veljast der føresetnadane for infiltrasjon er oppfylt. Tette tankar for avlaupsvatn vil ikkje verte godkjent i områder der løysingar kan etablerast. Infiltrasjon krev grunnundersøking og vurdering av konsekvensar for forureining. Må vurderast av personar med hydrogeologisk kompetanse.

2.4. Rekkefølgekrav

2.4.1. SAMFERDSLE, TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar skal det vurderast behov for teknisk og sosial infrastruktur som t.d. veg, kommunaltekniske anlegg, renovasjon, straumforsyning, trafikksikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande, gode snarveggar og tilkomst til nærturterreng. Kommunen kan krevje at tiltak ikkje vert tekne i bruk før slik infrastruktur er ferdigstilt.

2.4.2. LEIKEPlass OG FELLESAREAL

Reguleringsplanar skal sikra at bustader ikkje vert tekne i bruk før leikeplassar og fellesareal er ferdigstilt med leikeapparat, benker og bord og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet og sosialt samvær (pbl. § 11-9 nr.4). For storleik og kvalitet på uteareal vert det vist til krava i føresegn 2.11. Kommunen kan krevje at tiltak ikkje vert tekne i bruk før leikeplass og fellesareal er ferdigstilt.

2.5. Grad av utnytting

Parkering inngår i grad av utnytting i samsvar med reglane i til ein kvar tid gjeldande teknisk forskrift (TEK).

2.6. Parkering

2.6.1. PARKERINGSKRAV

Følgjande krav til parkering gjeld ved utarbeiding av reguleringsplanar, og handsaming av søknadar om tiltak etter plan- og bygningslova der ikkje parkeringsdekning er fastlagt i annan vedteken plan:

Parkeringsføresegner		Minstekrav til tal P-plasser (runda opp til nærmaste heile plass)	
		bil	sykkel
Formål/verksemd	pr.		
Rekkehus/bustad med mindre enn 4 einingar	eining	2	0
Rekkehus/bustad med 4 eller fleire einingar	eining	1,5	0
Fritidsbustad	brukseining	2	0
Naust med eige gnr/bnr	brukseining	1	0
Lager	250 m ² (BRA)	1	0
Forretning/detaljhandel	40 m ² (BRA)	1	0,2
Småbåtanlegg	4 båtplassar	1	0
Helseinstitusjon	årsverk	0,5	0.2
Barnehage	tilsett	0,8	0.2
Skule	tilsett	0,8	10
Fotballbane	bane	20	25
Idretts- og symjehall	hall	60	60
Hotell/overnatting	gjesterom	0,6	0,2
Treningssenter	50 m ² (BRA)	1	0,5
Kontor	50 m ² (BRA)	1	0,5
Industri/verkstad	100 m ²	1	0,1
Det skal settast av minimum 18 m ² per bilplass.			
Av talet på p-plassar for bil skal minst 10 % vere utforma og reservert rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein tilpassa trasé.			
Det kan som alternativ utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer fullgode løysingar for ulike brukarar med ulike behov.			
Sykkelparkering skal vere lokalisert nær hovudinngang.			
Definisjon på eining følgjer matrikkellova sin definisjon av buening, knytt til adressering, jf. matrikkellova og matrikkelforskrifta.			

2.6.2. PARKERINGSPLASS OG GARASJE

Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.

Det skal dokumenterast at naudsynt varelevering, serviceparkering og avsetting/henting kan gjennomførast utan å vere til fare for mjuke trafikkantar eller andre.

2.7. Avkøyrsløse

Det skal leggjast til rette for trafikksikre løysingar for avkøyrsløse i samsvar med gjeldande vegnormalar. Fylkeskommunen sin til ein kvar tid gjeldande Rammeplan for avkøyrsløse skal leggjast til grunn. Ved planlegging skal talet på avkøyrsløse søkast avgrensa.

2.8. Byggegrenser

2.8.1. BYGGEGRENSE MOT SJØ

Det skal takast særleg omsyn til strandsona. Det skal ikkje førast opp bygningar eller andre stengsel som hindrar allmenn ferdsel i strandsona. Ein skal særskilt unngå at strandlina blir dominert av naust, andre bygningar eller tekniske anlegg. Hus og hytter skal plasserast slik at dei blir minst mogleg dominerande i landskapet. Byggeskikken i området skal vere retningsgjevande for storleik, form og farge på bygg. Detaljane i arealbruk og utforming av bygg skal avklarast i reguleringsplan for det aktuelle området. Etablerte stiar skal takast omsyn til. Eksisterande bygg kan byggast opp igjen med same plassering og storleik ved hovudombygging eller brann.

Der det er naudsynt for framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur, kan graving i området mellom sjø og byggegrensa langs sjø og vassdrag utførast så lenge inngrepet skjer skånsamt og terrenget vert ført attende til det opphavlege.

Område sett av til arealformål samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur med tilhøyrande underformål, og område sett av til arealformål småbåthamn er unntatt byggegrense til sjø. Tilgang for ålmenta skal sikrast.

Innanfor 100-metersbeltet i LNF-område kan det tillatast bygningar, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig i landbruket. Tiltak som er nødvendig for fiske, akvakultur og ferdsle til sjøs kan òg tillatast, jf. pbl. § 11-11 nr. 4. Bygg/anlegg skal om mogeleg verte plassert i tilknytning til eksisterande tun, og det skal takast omsyn til landskap, naturverdiar og ålmenta sine interesser slik at verdifull strandsone ikkje går tapt.

Desse reguleringsplanane har fått tilført byggegrense i tråd med retningslinjene lista ovanfor.

Byggegrensa er tilført i plan med premiss:

- Langs planlagt bygningsstruktur
- Langs eksisterande bygningar i planen

Namn	Planident
Hamneholmen	2004003
Øvre Tveit	2005001
Heggebøneset	1997001
Leirvik Sentrum	1991001
Rysjedalsvik	2006002
Hyllestad sentrum	1999001
Bjørnestad	1995002

2.8.2. BYGGEGRENSE MOT VASSDRAG

Tiltak etter § 1-6, 1. ledd, bortsett frå riving og fasadeendringar, kan ikkje settast i verk innafor følgjande vassdragsbelte:

- Byggjegrænse mot vatn, bekkar, elvar og vassdrag er 20 meter med oppstraums nedslagsfelt mindre enn 20 km².
- Byggjegrænse mot vatn, elvar og vassdrag er 50 meter med oppstraums nedslagsfelt større enn 20 km², og for tiltak nærare enn 100 meter frå vassdraget skal det gjerast ein konkret farevurdering før tiltak kan settast i gang.
- Anna byggjegrænse fastsett i reguleringsplan gjeld framfor byggjegrænser gitt i dette punkt.
- Dersom det skal etablerast tiltak nærare vassdrag enn byggjegrænsene gitt i dette punkt skal det ligge føre fagkyndig utgreiing av flaum og erosjon som konkluderer med at utbygging ikkje medfører fare korkje for det aktuelle tiltaket eller for andre eksisterande tiltak nær vassdraget.

Ved alle tiltak langs vassdrag skal kantsona sikrast mot tiltak som kan gjere skade på naturmangfald eller redusere kantsona sin økologiske funksjon.

2.8.3. BYGGEGRENSE MOT VEG

For fylkes- og riksvegar skal den til ein kvar tid gjeldande Rammeplan for avkøyrslar og byggjegrænser for riks- og fylkesvegar leggjast til grunn for byggjegrænse.

For kommunale vegar er byggjegrænse 15 meter frå senterlinje veg.

2.9. Naust

Naust kan vere inntil 40 m² BYA, med éin etasje og ei mønehøgde på maks 5 meter frå naustgolv. (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6). Det er høve til å etablere båtopptrekk (skinnegang) framfor naust og vorr til ombord- og ilandstiging. Dagslysflata på vindaugsareal skal ikkje overstige 6% av hovudplanet sitt bruksareal (BRA)

Ved bygging av naust skal tradisjonell byggjeskikk i området takast omsyn til ved utforming, fargeval og materialbruk. Naust skal ha saltak med takvinkel på mellom 35 - 45 grader. Balkongar eller annan ytre staffasje er ikkje tillate. Gjerde, levegg eller stengsel er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).

Det er ikkje tillate å innreie eller nytte naust til varig opphald (jf. pbl. § 11-10, nr. 2). Ved bygging av fleire naust i rekkje skal det leggjast vekt på tilpassing til heilskapen med omsyn til terreng- og landskapstilpassing, takutforming og farge. Det skal søkast å skape eit levande og variert bygningsmiljø (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).

Det skal vera mogleg for ålmenta å ferdast framfor eller bak, samt mellom naust/naustgrupper, (jf. pbl. § 11-10, nr. 3).

2.10. Krav til bryggjer

I område avsett til bustader, fritidsbustader, sentrums- og fritids- og turistformål er byggegrense i plankartet og føresegner om byggegrense mot sjø etter pbl. § 1-8, ikkje til hinder for regulering av mindre bryggjer opp til 12 m², eller flytebryggjer på inntil 12 m², med maksimal breidde på 3 m. Bryggjer skal ha god terrengtilpassing og utformast slik at dei ikkje verkar dominerande eller er til hinder for ferdsel. Bryggjer, båtfeste og andre konstruksjonar og anlegg skal ta omsyn til allmenn ferdsel og utformast nøkternt. Bryggjefront skal utførast i tre, stein og/eller betong. Til byggjeområde bør brygger fortrinnsvis regulast som fellesanlegg på land og i sjø.

2.11. Uteopphaldsareal i byggjeområde

2.11.1. AREALKRAV

Der det vert bygd bustader skal det sikrast minimum:

Type bustad	Privat MUA per bueining	Felles MUA per bueining
Eine- og tomannsbustader	200 m ²	25 m ² ved bygging av 4 eller fleire bueiningar
Område for konsentrert busetnad/sentrumsområde	7 m ²	25 m ²

2.11.2. KVALITETSKRAV

Lokalisering - Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet, og lokaliserast tidleg i prosessen.

Helling - Som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar som t.d. vere eigna til akebakke, men då som tillegg til anna leikeareal.

Helse, miljø og sikkerheit - Areal skal ha trafiksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (jf. T1442), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.

Form og struktur - Areal skal ha tenleg form, tilstrekkeleg storleik og god plassering. Restareal reknast ikkje med. Minimum 50 % skal liggje samla og sentralt i bustadområdet og knytast mot anna grøntområde. Krav til opparbeiding er gitt i føresegn 1.4.2.

Lokalklima - Areal skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg nyttar sola og lokalklima.

2.12. Utomhusplan

Ved større utbyggingsprosjekt der føremålet er bustad, offentleg eller privat tenesteyting eller forretning er det krav om utomhusplan som syner korleis prosjektet skal stimulere til fysisk aktivitet, tilplanting, materialbruk, miljøvenlege løysingar og gode sosiale møteplassar.

2.13. Jordressursar

Dyrka jord og dyrkbar jord skal som hovudregel ikkje byggjast ned. Før utbygging skal det gjerast greie for handtering av jordressursane. Jord frå jordbruksareal (fulldyrka, overflatedyrka jord og innmarksbeite) som vert bygd ut skal sikrast ein forsvarleg etterbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Bruk av overskytande jordmassar må vere i samsvar med krav i forureiningslova. Eventuell nydyrking må avklarast i samsvar med *Forskrift om nydyrking* (FOR-1997-05-02-423).

2.14. Generelle omsyn og tilpassing til klimaendringar

Ved planlegging og prosjektering av alle tiltak må det takast omsyn til endringar i klimaet med tanke på meir intensiv nedbør og vind.

For å avgrense/forsinke avrenning av overvatn skal ikkje større område enn påviselig nødvendig asfalterast eller få harde overflater, og tiltak for fordrøying av overvatn på eigen tomt skal vurderast i alle byggeområde.

Tiltak nær sjø og vassdrag må ta omsyn til høgdekrav sett i samband med havnivåstigning.

- Bygg i tryggleiksklasse 3 i TEK skal ikkje etablerast lågare enn 240 cm over havnivå/NN2000
- Bygg i tryggleiksklasse 2 i TEK skal ikkje etablerast lågare enn 230 cm over havnivå/NN2000
- Bygg i tryggleiksklasse 1 i TEK skal ikkje etablerast lågare enn 210 cm over havnivå/NN2000

I bølgeutsett område må det i tillegg leggjast på påslag for bølgepåverknad.

2.15. Kulturminne og kulturmiljø

Ved planlegging av offentlege eller større private tiltak eller regulering av byggeområde skal det undersøkast om tiltaket vil få konsekvens for automatisk freda kulturminne eller viktige kulturmiljø. Kommunen skal sende planen til fylkeskommunen som så skal gje uttale innan tre månader, jf. kulturminneloven § 9.

2.16. Bruksendring

Bruksendring er søknadspliktig, jf. pbl § 31-6. Bruksendring skal vurderast konkret i kvart tilfelle etter tilsvarande vilkår som for nytt tiltak.

Bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad kan verte innvilga når infrastruktur er til stades og bygninga tilfredsstillar dei krav i Teknisk forskrift som er sett til heilårsbustad.

Bruksendring av heilårsbustad til fritidsbustad vil ikkje verte godkjend i område som er prega av fast busetnad.

Ved bruksendring av eldre bygg skal det verte lagt stor vekt på å bevare byggets opphavslege preg og fasadeuttrykk.

3 FØRESEGNER KNYTT TIL AREALFORMÅL

3.1. Bygningar og anlegg, jf. pbl. § 11-7 nr. 1

3.1.1. BUSTADER (B)

I område for bustader er det tillate med bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, leikeområde, vegar, parkering og anna fellesareal (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

- I område sett av til bustad kan det førast opp einebustadar og fleirmannsbustader
- Maks tomtestorleik for frådeling av nye bustadtomter er 2 daa.
- Tillaten grad av utnytting er sett til $BRA\% = 30\%$
- Maks møne- og gesimshøgde er sett til 9 meter, målt frå ferdig planert terreng.
- Maksimal storleik per garasje er sett til 70 m^2 BYA/BRA. Maks møne- og gesimshøgde er sett til 6 meter. Garasjen skal oppførast i tilknytting til bustadhus.
- Det er krav om regulering.

Føremålsnamn	Område	Kommentar	Type plan
B1	Laberget	Minimum 50 m frå sjø.	Vidareført
B2	Sørbøvåg		Reguleringsplan
B3	Salbu		Ny
B4	Lireid		Reguleringsplan
B5	Nes		Vidareført
B6	Hyllestad sentrum		Ny
B7	Ytre Bø		Reguleringsplan
B8	Nedre Heggebøen		Ny
B9	Øvre Heggebøen		Vidareført
B10	Øvre Heggebøen		Reguleringsplan

B6 - Hyllestad sentrum

Regulering skal vise til grunnundersøkingar som dokumenterer stabilitet, og bør vurdere rekkefølgekrav til trafikkisikring. Området skal regulerast samla og maks tomtestorleik bør i regulering setjast til omlag 1 daa.

3.1.2. FRITIDSBUSETNAD (BFR)

I område for fritidsbustader er det tillate med fritidsbustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, parkering og anna fellesareal (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Fritidsbustader kan vere opp til BYA 140 m^2 og skal normalt vere i ein etasje. Utforming, materialbruk og fargeval skal harmonere med eksisterande byggeskikk i området.

- På tomt for fritidsbustad kan det etablerast ei fritidseining.
- Maks tomtestorleik for frådeling av nye fritidsbustader er 1 daa.
- Tillaten grad av utnytting per tomt er sett til $BYA = 140\text{ m}^2$. Parkering skal inngå i berekning av bruksareal.
- Gesims- og mønehøgde for hovudbygg skal ikkje overstige 6 meter.
- Det er krav om regulering.

Føremålsnamn	Område	Kommentar	Type plan
BFR 1	Skiveneset	Maks 10 hytter. Minst 40 m frå strandlinje	Vidareført
BFR 2	Kleneneset		Reguleringsplan

BFR 3	Ytre bordvika	Maks 20 hytter. Minst 30 m frå strandlinje	Vidareført
BFR 4	Djupevik	Maks 30 hytter	Vidareført
BFR 5	Kjøpstadvågen		Vidareført
BFR 6	Åsmul	Maks 7 hytter	Vidareført
BFR 7	Åsmul		Vidareført
BFR 8	Bjørnestad sør 1	Maks 30 hytter	Vidareført
BFR 9	Bjørnestad sør 2	Maks 20 hytter	Vidareført
BFR 10	Klubben, Bjørnestad	Maks 20 hytter	Vidareført
BFR 13	Teigeelva, Ulvikmarka	Maks 10 hytter	Vidareført
BFR 12	Risneshaugane 1	Konkret skredfare skal utgreiast i samband med regulering.	Ny
BFR 13	Risneshaugane 2	Konkret skredfare skal utgreiast i samband med regulering.	Ny
BFR 14	Risneshaugane	Konkret skredfare skal utgreiast i samband med regulering.	Vidareført
BFR 15	Risnesnøyna		Reguleringsplan
BFR 16	Drøsdalen		Vidareført
BFR 17	Drøsdalen		Vidareført
BFR 18	Lekva		Reguleringsplan
BFR 19	Indrefjorden		Reguleringsplan
BFR 20	Indrefjorden		Vidareført
BFR 21	Berge		Ny
BFR 22	Ytre Bø		Reguleringsplan
BFR 23	Bråstad		Reguleringsplan
BFR 24	Øvre Tveit		Reguleringsplan
BFR 25	Hamneholmen		Reguleringsplan
BFR 26	Breivik		Reguleringsplan
BFR 27	Reg.plan		Reguleringsplan
BFR 28	Søre sandvatn	Maks 10 hytter	Vidareført

3.1.3. SENTRUMSFORMÅL (BS)

Sentrum utgjer dei mest sentrale delane av kommunen og skal vere eit konsentrert og avgrensa område med ein gangbar kjerne og relativt høg utnytting. I område for sentrumsformål er det tillate med tiltak for forretning, kontor, tenesteyting, institusjon, bustad, hotell, livssynsutøving, samfunnstryggleik, parkering, samferdsle, parkanlegg, torg, leikeområde, anlegg for kollektivtrafikk og kai. Andre tilhøyrande sentrumsfunksjonar er òg tillate (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Areal og anlegg skal vera tilgjengeleg for ålmenta.

Ved utarbeiding av reguleringsplan, og ved søknad om enkelttiltak, skal det gjerast greie for korleis utbygginga påverkar og tilpassar seg omgjevnadane. Senterområda skal ikkje spreia seg over for store areal, men byggjast ut slik at det er korte gangavstandar og ha trygge og gode uteareal mellom bygga. Sentrum skal vere tilgjengeleg for alle brukargrupper. Sentrumsområde som grensar til sjø og vassdrag skal sikre ålmenta tilgang til sjø/elv ved utbygging. Ved etablering av tiltak skal det sikrast snarvegar frå området og fram til næraste nærturterreng, kollektivhaldeplass og gang- og sykkelveg/fortau (jf. pbl. 11-9, nr. 3).

Nytt bruksareal for detaljhandel skal vere innanfor sentrumsformål i plankartet, unnatak gjeld for daglegvarehandel under 500 m², og detaljhandel kor vareutvalet er storvarehandel i form av: bilar,

båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesenter.

3.1.4. FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (BFT)

I område for fritids- og turistformål kan det etablerast bygningar og tiltak for rekreasjon, bevertning og overnatting som del av næring (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Bygg og tiltak skal haldast. Ubygde delar av områda kan nyttast til forsiktig tilrettelegging for rekreasjons- og fritidsbruk i form av stiar, aktivitetsområde, badeplass, fiskeplass, og liknande.

BFT1 – Eide

Ved regulering av området skal mest mogleg av fulldyrka mark settast av til landbruksformål. I tillegg til hovudformålet kan det opnast for inntil 2 bustader innanfor området.

BFT2 – Nesje

Ved regulering eller søknad om nye tiltak skal det dokumenterast at kulturminneverdiar i området knytt til tidlegare militær verksemd vert ivareteke. Det skal ikkje byggast i område kor det ikkje er eksisterande inngrep. Strandsona og kulturminna i området skal vere ålment tilgjengelege.

3.1.5. RÅSTOFFUTVINNING (BRU)

I område for råstoffutvinning kan det etablerast masseuttak (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

BRU2, 3 og 4 – Lистраumen

Område skal utviklast slik at visuell skjemming, støy og forureining blir lågast mogeleg. Arrondering av ferdig utnytta delar område skal gjerast før nye delområde vert tekne i bruk til massetak. Utvikling av masseuttak skal skje slik at opphavelag landskapskontur vert oppretthalde mot Lifjorden, jf. omsynssone landskap her. Reguleringsplan gjeld framfor arealdel med unntak av omsynssone.

3.1.6. NÆRINGSBEBYGGELSE (BN)

I område for næring kan det etablerast bygningar og tiltak for industri, handverk, lager, med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Det er ikkje høve til å etablere detaljhandel på formåla.

Ved nye tiltak skal det gjerast greie for miljørelaterte tilhøve knytt til tiltaket, kva konsekvensar dette kan få for nærområdet, og korleis dei miljørelaterte tilhøva, t.d. støy og forureining skal fylgjast opp ved permanent drift (jf. pbl. 11-9 nr. 6).

Skjemmande anlegg og lagring skal skjermast mot omgjevnadane. Ubygde delar av tomta skal ha ei tiltalande form, anten som naturterreng eller med tilplanting (jf. pbl. 11-9 nr. 6).

BN5 – Staurdalen

Reguleringsplan skal avklare konkret fare for skred og flaum.

BN6 - Hyllestadfjorden

Reguleringsplan skal avklare konkret fare for skred og flaum. Avkjørsle må utgreiast særleg.

BN7 – Nesje

Ved regulering/tiltak skal det særleg sikrast at friluftsliv og ferdsel langs strandlinja ikkje vert unødvendig hindra. Kulturminneverdiar skal avklarast med kulturminnemyndigheiter før tiltak på eksisterande anlegg.

3.1.7. IDRETTSANLEGG (BIA)

I område for idrettsanlegg kan det etablerast bygningar og tiltak for skytebane med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar og parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

3.1.8. KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGFORMÅL (BKB)

BKB – Salbu

Område kan nyttast til sjørelatert næring langs fjorden, samt bustader med tilhøyrande infrastruktur. Det er krav til samla regulering for heile området. For sjørelatert næring er det ikkje byggegrense mot sjø. Reguleringsplan skal avklare tolegrense for tal på bustader, areal til næring samt vegtilkomst og trygg gang- og sykkelveg til busstopp (jf. pbl. § 11-9 nr 1 og 8). Utbygging skal styrast klar av verdifulle område med dyrka mark.

3.2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 2)

3.2.1. LINJESYMBOL FOR VEG

Vegar og farleier er synt som linjesymbol i plankartet, og illustrerer viktige samband.

3.3. Grønstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3)

3.3.1. FELLES

Grønstruktur skal ivareta store og små naturprega område, og sikra samanheng mellom desse. Grønstruktur kan òg vera ein viktig buffer mellom støyømfintleg arealbruk (t.d. bustader, fritidsbustader, friområde og tenesteyting) og støygenererande aktivitet. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal grønstrukturar sikrast og gjevast føresegner som styrkar funksjonen til grønstrukturen. Mindre tiltak som fremjar ålmenta sin bruk av området kan tillatast (jf. pbl. § 11-7 nr. 3).

3.3.2. FRIOMRÅDE (GF)

Område for allmenn rekreasjon og friluftsliv. Tiltak er normalt ikkje tillate, unntak er for tiltak som fremjar friluftslivet. Desse tiltaka må ha allmenn tilgang og bruksrett (jf. pbl. § 11-7 nr.3).

3.4. Landbruks-, natur- og friluftsområde (pbl. § 11-7 nr. 5)

3.4.1. FELLES FØRESEGNER (L)

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), pbl. § 11-7 nr. 5. Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pbl. § 11-7 nr. 5, a).

Nye landbruksbygg inklusiv våningshus og eventuelt kårhus skal så langt det er driftsmessig forsvarleg plasserast i tilknyting til eksisterande gardstun. Det skal takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur, drifta på garden, vegetasjon og landskapsbilete (jf. pbl. § 11-11 nr. 1).

Mottak av matjord for jordforbetring og ivaretaking av kvalitetar for dyrka mark skal handsamast etter forureiningsforskrifta kap. 4. Dette gjeld også for deponi av jord som er lagra med tanke på seinare og gradvis forbetring av jordbruksareala på den einskilde eigedom. Vesentlege terrenginngrep er søknadspliktige etter pbl. § 20-1 k. Ved vurdering av om tiltaket er eit vesentleg terrenginngrep eller ikkje, skal det vurderast om inngrepet vil kunne påføre eigedomen eller omgjevnadene skade eller ulempe.

Maksimal tomtestorleik for bustad er 2 dekar og 1 dekar for fritidsbustad. Maks utnyttingsgrad %BYA=35 for bustad. Naudsynte bygningar og anlegg knytt til landbruksverksemd kan oppførast i 100-metersbeltet dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterande tunskipnad. Frittstående garasje og uthus skal førast opp i tilknytning til eksisterande bustad/fritidsbustad med felles bruksnummer.

I LNF-område er det tillate med nyetablering og vedlikehald av navigasjonsinstallasjonar for ferdsel på sjø, slike tiltak er unntatt byggegrense til sjø, jf. plan- og bygningslova §1-8, fjerde ledd og §11-11 nr. 4.

3.4.2. LNF-SPREIDD BUSTADBYGGING (LSB)

Spreidd byggeområde (bustad). Formålet gjeld spreidd byggeområde med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering, avkjørsle, m.m., jf. pbl. § 11-7 nr. 5 b og 11-11 nr. 2). Område for spreidd byggeområde kan i planperioden byggjast ut med det tal einingar (einebustader) som går fram av tabellen under. Eksisterande bustader kan byggast opp igjen med same plassering ved hovudombygging eller brann utan at dette tel i kotane som er gjeve under.

Maksimal tomtestorleik er 2 daa.

Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite, eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet, jf. pbl. § 11-11 nr. 2. Nye bustadhus bør plasserast med ein avstand til driftsbygningar på minimum 100 meter, og skal ikkje føre til driftsulempe for landbruket.

FELTNAVN	OMRÅDE	TAL EINEBUSTADER
LSB1	Eide/Åsmul	2
LSB2	Bjørnestad	2
LSB3	Rysjedalsvika	2
LSB4	Espeland	4

3.4.3. BUSTADER I LNF-OMRÅDE (EKSISTERANDE BUSTADHUS)

Føremålet gjeld eksisterande bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering, avkjørsle, m.m., jf. pbl. § 11-7 nr. 5 b). Bustader omfatta av denne føresegna er bustader som ligg i LNF-område, men som ikkje er våningshus, kårhus eller på andre måtar del av gardsdrift.

Det er høve til å etablere tilbygg til eksisterande bustad. Tilbygg på bustad skal ikkje føra til fleire bueiningar. Omgrepet «tilbygg» omfattar her både tilbygg, påbygg, frittstående uthus og garasje. Eksisterande bustader kan byggast opp igjen med opphavleg storleik ved hovudombygging eller brann.

Krav til tiltaket er at:

- Dyrka mark ikkje skal byggjast ned
- Tilbygg skal tilpassast eksisterande terreng med minst mogleg terrenginngrep.
- Tilbygg skal harmonere med eksisterande bygg
- Tilbygg skal tilpassast omsynsone jamtfør 3.6
- Tilbygg innanfor 100 metersbeltet skal ikkje hindre allmenn ferdsle i strandsona
- Plassering maks 30 meter frå eksisterande bustad

3.4.4. FRITIDSBUSTADER I LNF-OMRÅDE (EKSISTERANDE FRITIDSBUSTADER)

Føremålet gjeld eksisterande spreidd fritidsbustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering, avkjørsle, m.m. jf. pbl. § 11–7 nr. 5 b). Landskap, friluftsliv, eksisterande bygningsmiljø og tilkomst er faktorar som er avgjerande for kor store tilbygg som bør tillatast. Omgrepet «tilbygg» omfattar her både tilbygg, påbygg og frittståande uthus eller garasje.

Fritidsbustader omfatta av denne føresegna ligg i LNF-område, og er ikkje del av større hyttefelt.

Tiltak krev søknad om løyve etter pbl. kap. 20. Følgjande utnyttingsgrad gjeld:

- Utnyttingsgrad BYA = 100 m² for eksisterande hytter i LNF-område utan vegtilkomst
- Utnyttingsgrad BYA = 140 m² for eksisterande hytter i LNF-område med vegtilkomst
- Eksisterande fritidsbustader kan byggast opp igjen med opphavleg storleik ved hovudombygging eller brann.
- Maksimal tomtestorleik for fritidsbustad er 1 daa.
- Plassering maks 15 meter frå eksisterande fritidsbustad

Krav til tiltaket er at:

- Dyrka mark ikkje skal byggjast ned
- Tilbygg innanfor 100 metersbeltet skal ikkje hindre allmenn ferdsle i strandsona
- Tilbygg skal tilpassast eksisterande terreng med minst mogleg terrenginngrep.
- Tilbygg skal harmonere med eksisterande byggeskikk i området når det gjeld utforming, material- og fargeval.
- Tilbygg skal tilpassast omsynssoner jamtfør 3.6
- Maks 50 m² BRA/BYA

3.5. Bruk og vern og sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl. § 11-7 nr. 6)

3.5.1. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (V)

Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske (jf. pbl. § 11-7 nr. 6).

Ved etablering av tiltak i sjøformåla skal det gjerast særskilte vurderingar av framkomst, ferdsel og tryggleik i sjø. Kommunen kan krevja risiko- og sårbaranalyse (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 6).

Det er tillate med naudsynt fortøying av anlegg for småbåthamn og akvakultur, arealomfang av fortøying skal søkjast minimert. Det er tillate med utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, før, varmpumper, straum, og telenett og liknande, men slike tiltak skal på høyring til aktuelle fagmynde før løyve kan tildelast (jf. pbl. § 11-11 nr. 3). Tiltaka må ikkje hindra fiske eller framkomst.

Etablering av navigasjonsinstallasjonar i samband med farlei og ferdsle i fleirbruksområde er tillate (jf. pbl §1-8, 4. ledd og pbl. §11-11 nr. 4).

3.5.2. HAMNEOMRÅDE I SJØ (HS)

Område i sjø sett av til hamn og hamneverksemd. Det er tillate med anlegg for fortøying, lasting, lossing, bording, service og andre tenester knytt til fartøy (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

3.5.3. SMÅBÅTHAMN (VS)

I område for småbåthamn kan det tillatast molo, kai og bryggjer. Småbåthamner skal ikkje vere avstengd. Utforming av småbåthamner, materialbruk, møblering og parkeringsløyving skal vektleggja å

skapa tenelege og attraktive anlegg som hevar kvaliteten på staden der dei ligg. I område for småbåthamn som grensar til naustområde, fritidsbustader eller bustader skal tiltaka så langt som mogeleg opparbeidast som fellesanlegg. Småbåthamner skal verte forstått som lokale småbåtanlegg og ikkje kommersielle marinaer (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

VS1 – Risnes

Det vert opna for eitt samla anlegg, lokalisert til minst mogleg sjenanse for anna bruk av strandsona. Trafikksikker avkjørsle må dokumenterast, ev. etablerast, før anlegget vert teke i bruk.

VS2 – Søre fjorden

Krav til detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve. skal inkludere konkret skredfarevurdering og vurdere mogeleg sikring av trygg kryssing av hovudvegen. Anlegget skal komprimerast slik at det i minst mogleg grad påverkar gyteområde i sjø i Søre fjorden.

VS3 – Bøfjorden

Krav til detaljreguleringsplan før det vert gjeve løyve. Regulering skal inkludere konkret skredfarevurdering og anlegget skal komprimerast slik at det i minst mogleg grad påverkar gyteområde i sjø i Bøfjorden. Trafikksikker tilkomst/avkjørsle må dokumenterast, ev. etablerast, før anlegget vert teke i bruk.

3.5.4. FISKE (VFI)

Arealføremålet omfattar låssettingsplassar, reketrålfelt og andre felt for fiske med aktiv og passiv reiskap (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

- Låssettingsplassar: Tiltak i sjø kan tillatast, dersom dei ikkje er til hinder for bruk av området som låssettingsplass. Fiskarar skal ha rett til å fortøye merder i brygga dersom det er trong for det, jf. havressurslova §27. Låssettingsanlegget skal ikkje leggst slik at det sperrar for tilflot til brygga. Før det vert gjeve løyve til tiltaket, skal Fiskeridirektoratet region Vest få høve til å uttale seg.
- Reketrålfelt: Føremålet omfattar rekefelt. Faste installasjonar som er til hinder for utøving av fiske er ikkje tillate.

3.5.5. AKVAKULTUR (VA)

I området kan det etablerast akvakulturanlegg. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for akvakultur innanfor området. Fortøyingar kan gå utanom avsett område for akvakultur. Der fortøyingane går utanom og det er fare for konflikt med andre interesser i vassøyla, er det krav om at fortøyingane skal søkjast minimert i arealomfang, og at dei skal leggst slik at dei ikkje kjem i konflikt med båttrafikk, utøving av fiske, eller anna sjørelatert verksemd (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

Tabell med oversyn over anlegg.

VA1	Framtidig lokalitet	Borsholmen
VA2	Framtidig lokalitet	Skorpa
VA3	Eksisterande lokalitet	Portevika
VA4	Eksisterande lokalitet	Elveneset
VA5	Eksisterande lokalitet	Skredstivik
VA6	Eksisterande lokalitet	Skredstivik
VA7	Framtidig lokalitet	Storlia
VA8	Eksisterande lokalitet	Lauvholmgrunnen
VA9	Eksisterande lokalitet	Lauvholmgrunnen
VA10	Eksisterande lokalitet	Hatlem V

VA11	Eksisterande lokalitet	Hatlem Ø
VA12	Eksisterande lokalitet	Tveit
VA13	Eksisterande lokalitet	Bekksneset

3.5.6. NATUROMRÅDE (VN)

I naturområde i sjø /vassdrag skal omsynet til naturmangfald vere styrande for arealbruk. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med naturmangfald er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

3.5.7. FRILUFTSOMRÅDE I SJØ (VFR)

All aktivitet i friluftsområda skal ta omsyn til friluftaktivitetar som segling, padling, fisking, bading og dykking. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, tilgang for ålmenta, ferdsel eller fiske er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

3.5.8. KOMBINERTE FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG MED ELLER UTAN TILHØYRANDE STRANDSONE (VKA)

Område for ferdsel og fiske, omfattar farlei, småbåtled samt reketrålfelt og fiskeplassar for aktive reiskap (jf. pbl. § 11-11 nr. 3).

3.6. Omsynssoner (pbl. § 11-8)

3.6.1. SIKRINGSSONE H110 – NEDLAGSFELT FOR DRIKKEVATN

Sikringssoner er klausulert nedslagsfelt for drikkevatnet i kommunen. Innanfor nedslagsfelt for drikkevatn er det forbod mot tiltak som kan føre til forureining av drikkevatn. Sikringssonene for drikkevasskjelder omfattar drikkevatn med nedslagsfelt (jf. pbl. § 11-8 a). Bygg og anleggsverksemd, lagring og anna som kan medføre skadeleg avrenning er ikkje tillate (jf. pbl. § 11-8 a).

3.6.2. Sikringssoner for fortøying av akvakulturanlegg (H190)

- Eit akvakulturanlegg etter §4.6 kan fortøyast innanfor område markert med H190
- Det kan ikkje etablerast tiltak som kan vere til hinder for etablert forankring
- Der fortøyingar kan vere i konflikt med andre interessar i vassøyla, er det krav om dei skal leggjast slik at dei ikkje kjem i konflikt med båttrafikk, utøving av fiske eller anna sjørelatert verksemd.

3.6.3. FARESONE H310 – RAS- OG SKREDFARE

H310_1 gjeld område med tsunamifare i områda rundt Åfjorden som følgje av fjellskred, krav til tiltak her følgjer av TEK.

Øvrige faresoner H310 gjeld aktsemdområde for skred. For desse område må det gjerast konkret farevurdering av fagkyndige før tiltak kan godkjennast. (jf. pbl. § 11-8 a).

3.6.4. FARESONE H370 – HØGSPENNINGSANLEGG (INKL. HØGSPENNINGSKABLAR)

- Faresone . høgspentanlegg er energianlegg som der gjeve anleggskonsesjon til etter energilova
- Ved ny eller endring av eksisterande bebyggelse innanfor omsynssonane skal det gjerast ei berekning av styrken på elektromagnetiske felt.
- Nye bustader, skuler, barnehagar og leikeplassar skal ikkje overskride gjennomsnittsgrensa på 400 nT i løpet av eit år. I tilfelle skal det utgreiast og gjennomførast tiltak for å redusere nivået.

- d. Det må ikkje gjerast endringar av terrenget innanfor omsynssonane utan at dette er skriftleg godkjent av netteigar.
- e. Alle tiltak skal planleggast slik at menneske eksponerast for så låge elektromagnetiske felt som mogleg
- f. Det er generelt byggjeforbod innanfor 5 meter frå nettstasjon og 6 meter frå kraftlinjer.

3.6.5. BANDLEGGINGSSONE H720 – BANDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN/ LOV OM FORVALTNING AV NATURENS MANGFOLD

Sona syner område med naturmangfald som er bandlagt etter lov om naturvern. Inngrep eller tiltak innanfor bandleggingssona er ikkje tillate med mindre det er gjeve dispensasjon (jf. pbl. § 11-8 d).

3.6.6. BANDLEGGINGSSONE H730 – BANDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNE

Sona syner område med kulturminne som er bandlagt etter lov om kulturminne. Inngrep eller tiltak innanfor bandleggingssona er ikkje tillate med mindre det er gjeve dispensasjon frå Riksantikvaren (jf. pbl. § 11-8 d).

3.6.7. BANDLEGGINGSSONE H740 – BANDLEGGING ETTER ENERGILOVEN

Sona syner område for regionalt overføringsnett for høgspant bandlagt etter energiloven. I sonen er det byggeforbod etter energiloven. Tiltak kan tillatast dersom dei er avklart med leidningseigar (jf. pbl. § 11-8 d).

4 VEDLEGG

4.1. Vedlegg 1 – oversikt over reguleringsplanar

PlanID	Plannamn	Stad	Vedteken	Hovudformål
1982001	Ytre Bø	Leirvik	15.02.1982	Bustad
1984001	Eidsneset	Åfjorddalen	10.12.1984	Bustad
1987001	Sørbø	Sørbøvåg	15.06.1987	Bustad
1988001	Båtevika	Rysjedalsvika	10.10.1988	Fritids bustader
1988002	Øvre Heggebø	Leirvik	12.12.1988	Bustad
1991001	Leirvik Sentrum	Leirvik	10.06.1991	Sentrum
1991002	Lireid	Hyllestad	16.12.1991	Bustad
1993001	Hyllestad Sentrum 1	Hyllestad	26.04.1993	Sentrum
1994001	Sandevollen	Leirvik	14.03.1994	Badeområde
1995001	Brevika	Skor	15.03.1995	Fritidsbustader
1995002	Bjørnestad	Skifjord	21.06.1995	Bustad/næring
1995003	Risnesøyna	Lifjorden	21.06.1995	Fritidsbustader
1995004	Myklebust 2	Hyllestad	11.10.1995	Bustad
1997001	Heggebøneset	Leirvik	06.10.1997	Bustad
1997002	Sånes	Lifjorden	06.10.1997	Steinbrot
1998001	Eide	Skifjord	02.03.1998	Fritidsbustader
1998002	Kleneneset	Skifjord	27.04.1998	Fritidsbustader
1999001	Hyllestad Sentrum 2	Hyllestad	15.02.1999	Sentrum
2001001	Orebakken	Leirvik	27.09.2001	Fritidsbustader
2001002	RV57 Tonning - Dale	Åfjorddalen	27.09.2001	Veg
2002001	RV57 Eidevika - Espeland bru	Åfjorddalen	19.06.2002	Veg
2002002	Øen	Sørbøvåg	10.12.2002	Fritidsbustader
2004001	Lekva	Lifjorden	24.03.2004	Fritidsbustader
2004002	Sørbøvåg	Sørbøvåg	08.09.2004	Sentrum
2004003	Hamneholmen	Leirvik	19.10.2004	Fritidsbustader
2005001	Øvre Tveit	Leirvik	19.10.2005	Fritidsbustader
2006001	Merkeskjæret	Leirvik	08.02.2006	Naust
2006002	Rysjedalsvika	Rysjedalsvika	06.09.2006	Fritidsbustader
2007001	Leirvik 86/3 (Gamleverftet)	Leirvik	10.10.2007	
2007002	Bråstad	Leirvik	21.03.2007	Fritidsbustader
2008001	Veg til Listraumen	Lifjorden	15.10.2008	Veg
2012001	Åsmul	Skifjord	18.10.2012	Fritidsbustader
2013001	Nes	Hyllestad	25.04.2013	Bustad
2014001	Salbu gbr. 30/16	Sørbøvåg	25.09.2014	Fritidsbustader
2015001	Nedre Heggebø	Leirvik	23.04.2015	Bustad
2015002	Vasslia 58/2	Åfjorddalen	26.06.2015	Fritidsbustader
2015003	Kvernhusvikane	Lifjorden/Sognnes	02.10.2015	Steinbrot/industri
2015004	Områderegulerings-plan for steinbrotet på Sognnes	Lifjorden/Sognnes	02.10.2015	Steinbrot/industri
2019001	Fortau Heggebø - Leirvik	Leirvik	20.06.2020	Fortau

4.2. Vedlegg 2 – retningslinjer

4.2.1. Regulering av byggeområde

Byggeområder bør regulerast samla for best mogleg utnytting av området (jf. pbl. § 11-9 nr. 1).

4.2.2. Bygging i 100-metersbeltet

I område tilrettelagde for fritidsformål legg ein til grunn mest mogleg vern av strandsona, her må det i reguleringsplan sikrast at flytebrygger/kai vert tilrettelagd for med minst mogleg inngrep i strandsona. Der regulerte område grensar mot kvarandre, bør det vere samarbeid om felles småbåtanlegg, veg og anna infrastruktur (jf. pbl. § 1-8).

4.2.3. Spreidd bygging i LNF-område

Hyllestad kommune har behov for auka busetnad. Som fylgje av dette vert det lagt opp til fleire område tilrettelagd for spreidd bustadbygging. Bustadbygging i andre LNF-område skal ikkje vere pårekneleg.

Det vert ikkje opna for spreidd bygging av fritidshus i LNF-områda (jf. pbl. § 11-7 nr. 5a). Kommunen kan vurdere dispensasjon for støyshus og naust som byggjast på eksisterande tufter/grunnmur etter tidlegare bygg dersom nytt bygg vert gitt ei utforming i tråd med tradisjonelle støyshus/naust i området både når det gjeld storleik, utforming, farge- og materialval.

4.2.4. Dispensasjon

Naust:

Det kan gjevast dispensasjon dersom

- Det er i tilknyting til eksisterande naustmiljø
- Det er på ei eksisterande/gamal nausttuft
- Føringar under 2.9 er ivareteke.

Brygge:

- a. Brygger skal som hovudregel etablerast som fellesanlegg
- b. Det kan gjevast dispensasjon dersom:
 - Det er i tilknyting til eksisterande naustmiljø
 - Føringar under 2.10 er ivareteke
 - Skal ikkje omfatte gjerde eller andre bygningsdelar som kan hindre fri ferdsel eller privatisere strandsona.
 - Brygga ikkje i konflikt med almenne interesser (naturmangfald, kulturminne, friluftsliv, landskap)
 - Brygga plasserast utanfor aksemdssone for naturfare (Ras og skred)

Flytebrygge:

- a. Flytebrygger skal som hovudregel etablerast som fellesanlegg
- b. Det kan gjevast dispensasjon dersom:
 - Det er i nær tilknyting til eksisterande naustmiljø
 - Maks avstand på 20 meter frå eksisterande naust
 - Føringar under 2.10 er ivareteke.
 - Det skal ikkje gjerast terrenginngrep anna fest til landgang
 - Flytebrygga ikkje kjem i konflikt med allmenne interesser (naturmangfald, kulturminne, friluftsliv, landskap)
 - Flytebrygga plassert utanfor aksemdssone for naturfare (ras og skred)

4.2.5. OMSYNSSONE H530 – OMSYN FRILUFTSLIV

I sonen er friluftsliv ei særleg viktig interesse. Naturkvalitetar og verdiar knytt til friluftsliv og barn- og unge sin bruk av uteområda skal bevarast. Tilgjenge for ålmenta skal ivaretakast (jf. pbl. § 11-8 c).

4.2.6. OMSYNSSONE H550 – OMSYN LANDSKAP

Sona omfattar område med særskilde landskapsverdiar. Det skal takast særskilt omsyn til landskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor sona (jf. pbl. § 11-8 c).

4.2.7. OMSYNSSONE H560 – OMSYN NATURMILJØ

Sona omfattar område med særskilde verdiar for naturmiljø og biologisk mangfald knytt til gyteområde i sjø. I desse områda bør langsiktig vern av det biologiske mangfaldet prioriterast og vektleggast ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Innanfor sonene bør det som hovudregel ikkje gjerast større inngrep. Dersom større inngrep likevel vert vurdert, skal konsekvensane av tiltaket gjerast greie for. Sona er ikkje til hinder for mindre småbåtanlegg og flytebrygger (jf. pbl. § 11-8 c).

4.2.8. OMSYNSSONE H570 – OMSYN KULTURMINNE

Sona omfattar område med særskilde kulturminneverdiar. I desse områda skal førekomsten av kulturminne vere retningsgjevande for arealbruken og det skal takast særskilt omsyn til kulturminne ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor sona (jf. pbl. § 11-8 c).



Kommunehuset
6957 HYLLESTAD
www.hyllestad.kommune.no