

Kommuneplan for Averøy 2016 - 2028

Kommuneplanens arealdel

Bestemmelser

Revidert: 25.11.2016

INNHold

§ 1.0	GENERELLE BESTEMMELSER	3
§ 1.1	Rettsvirkning av kommuneplanens bestemmelser. Gjeldende reguleringsplaner	3
§ 1.2	Plankrav	5
§ 1.3	Krav om risiko- og sårbarhetsanalyse	5
§ 1.4	Forhold til jordloven	5
§ 1.5	Forhold til lov om havner og farvann	5
§ 1.6	Forhold til kulturminneloven	5
§ 1.7	Krav til opparbeidelse av nødvendig infrastruktur	6
§ 1.8	Funksjonskrav til leke-, ute- og oppholdsplasser	6
§ 1.9	Forhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging	7
§ 1.10	Krav til tekniske løsninger	7
§ 1.11	Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknader	8
§ 2.0	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL	9
§ 2.1	BEBYGGELSE OG ANLEGG	9
§ 2.1.1	Boligbebyggelse	9
§ 2.1.2	BEN	11
§ 2.1.3	Naust	12
§ 2.1.4	Områder for råstoffutvinning	12
§ 2.1.5	Næringsbebyggelse	13
§ 2.1.6	Forretning	13
§ 2.1.7	Privat og offentlig tjenesteyting	13
§ 2.1.8	Idrettsanlegg	13
§ 2.1.9	Turistvirksomhet	14
§ 2.2	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK	14
§ 2.2.1	Parkering	14
§ 2.2.2	Havn	15
§ 2.3	GRØNNSTRUKTUR	15
§ 2.4	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT	15
§ 3.0	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER	16
§ 3.1	Detaljeringssone - H910	16
§ 3.2	Nedslagsfelt for drikkevann – H110	16
§ 3.3	Hensynssone Friluftsliv – H530	16
§ 3.4	Hensynssone for høyspennings luftledning – H370	17
§ 3.5	Hensynssone for område med ras- og skredfare – H310	17
§ 3.6	Hensynssone for område med fare for kvikkleireskred – H390	17
§ 3.7	Båndlegging etter lov om naturvern – H720	17
§ 3.8	Hensynssone Landbruk – H510	17
§ 3.9	Båndlegging etter lov om kulturminner – H730	18
§ 3.10	Bevaring av kulturmiljø - H570	18
§ 3.11	Spesielle bestemmelser for potensielle fremtidige næringsområder	18

§ 1.0 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Rettsvirkning av kommuneplanens bestemmelser. Gjeldende reguleringsplaner

Disse bestemmelser gjelder for området som er avgrenset på kommuneplankart med linje «Planens begrensning».

Bestemmelser for detaljregulerte områder (regulerte områder vises på kommuneplankart med hensynssone «Detaljeringszone») gjelder foran kommuneplanens bestemmelser.

Oversikt over gjeldende detaljreguleringsplaner.

Nasjonal PlanID	Reguleringsplan	Vedtak, dato
20030003	Atlanterhavstunnelen	KST 44/2003; 08.09.2003
19850007	Bremsnes 2	KST 44/1985; 07.03.1985
19770001	Bremsnes 3	FM 149/1977; 25.03.1977
19850001	Bremsnes, deler av Bremsnes gård	KST 217/1984; 21.05.85
20090004 b	Bruhagen Panorama (endring)	KST 65/2015; 07.09.2015
20110001	Bruhagen Sentrum	KST 45/2012; 25.06.2012
20090006	Bruhagen Skoleområde	KST 46/2009; 26.10.2009
19880001	Bruhagen vest	KST 147/1988; 17.10.1988
19850002	Del av Bremsnes 3, Endring Friområde - Naust	KST 196/1984; 15.11.1984
19840001	Del av Hjertåsen boligfelt - Forlengelse av veg 10	KST 144/83; 06.10.1983
19990001	Del av Hjertåsen, Kårvåg industriområde	KST 12/1999; 22.03.1999
19980002	Del av Langøyneset (82/104) Endring Forretning - bolig	KST 113/1998; 12.10.1998
19980004	Del av Vebenstad 2, endring barnehage - bolig	KST 112/1998; 12.10.1998
20030001	Flatsetneset hyttefelt (endring/utvidelse)	KST 16/2003; 12.05.2003
19970001	Folland Hjelpekirkegård	KST 3/1997; 10.02.1997
20060004 a	Gaupsundet (mindre endring)	KST 101/2006; 19.12.2006
20060001	Grindhaugen	KST 45/2006; 27.06.2006
20110007	GS-veg Bruhagen - Kristvikveien	KST 75/2012; 03.03.2012
20030002	GS-veg Bruhagen - Røsand	KST 43/2003; 08.09.2003
20050003 a	Hasseløy hytteområde (mindre endring i reg. best)	KST 11/2005; 15.03.2005
20110005	Hasseløy Sør	KST 39/2015; 19.05.2015
20090003 a	Hasseløya boligområde (mindre endring)	KST 17/2009; 30.03.2009
19870001	Henda boligfelt	KST 32/1987; 19.03.1987
20090010	Henda boligfelt - Naustområde	KST 12/2012; 13.02.2012
20060002	Hendvegen (Skaret - Langøybrua)	KST 47/2006; 27.06.2006
20140001	Hestvikholman industriområde (endring/utvidelse)	KST 4/2015; 23.02.2015
19800001	Hjertåsen boligfelt	KST 45/1980; 06.03.1980
20150002	Hogsneset	FM 42/2015; 19.05.2015
20080001	Kronborg Marina	KST 59/2008; 27.10.2008
19850006	Kvernes boligfelt	KST 106/1985; 04.07.1985
19900002	Kårvåg sentrum	KST 56/1990; 28.05.1990
20050001 a	Kårvågmyran Sportssenter (mindre endring)	KST 12/2005; 15.03.2005
20090013	Langøen Vest	KST 27/2013; 13.05.2013
19980001	Langøybrua m/tilstøtende veger	KST 61/1998; 08.06.1998

19960005	Langøyneset	KST 84/1998; 06.07.1998
20020004	Lauvhaugen Nord	KST 102/2002; 16.12.2002
19850008	Lauvhaugen sør	KST 11/1985; 04.07.1985
20090011	Ljøsøya	KST 11/2012; 13.02.2012
20120002	Markvikneset boligfelt	KST 16/2014; 12.05.2014
19960004	Meek boligfelt	KST 102/1996; 16.12.1996
19960003	Myggbukta, Ladegård Ytre	KST 103/1996; 16.12.1996
20120001	Nasvik boligfelt (endring)	KST 45/2013; 24.06.2013
20040003	Nørdøen hyttefelt (endring)	KST 16/2004; 23.03.2004
19970002	Omfarøya	KST 2/1997; 10.02.1997
19750002	Pålsbukten boligfelt	KST 112/1975; 29.05.1975
20040002	Røsand - Feskberja	KST 15/2004; 23.03.2004
20090005	Røsand boligfelt (endring)	KST 40/2009; 07.09.2009
19870002 a	Røsand service- og industriområde (mindre endring)	KST 161/1987; 10.12.1987
19980003	Sandbukt Øvre II	KST 105/1998; 07.09.1998
19820001	Sandbukt Øvre, boligfelt	KST 244/1981; 26.11.1981
20110002	Sjøgarden fritidsboligfelt	KST 35/2011; 05.09.2011
20050002	Sjøteigen Meek	KST 13/2005; 15.03.2005
20110003	Skarhøgda	KST 9/2013; 11.02.2013
20060003	Stene boligfelt (endring)	KST 60/2006; 19.09.2006
19900003	Stene industriområde	KST 151/1990; 10.12.1990
20150001	Stensvikhøgda boligfelt	KST 64/2015; 07.09.2015
20090007	Stranda Prolog	KST 45/2009; 26.10.2009
19970005	Sveggen boligområde	KST 125/1997; 15.12.1997
19870003	Sveggen, utleiehytter	KST 188/1987; 21.12.1987
20000001	Sæteren hyttefelt	KST 92/2000; 09.10.2000
20020002	Tjønnøybrua	KST 25/2002; 06.05.2002
20090008	Trovikneset hytteområde (endring)	KST 14/2011; 09.05.2011
20020001	Utheim boligfelt (endring/utvidelse)	KST 16/2002; 09.05.2011
19750001	Utsikten boligfelt inkl reguleringsendring	KST 8/1981; 29.01.1981
19830001	Vebenstad boligfelt	KST 225/1981; 11.11.1981
19890002	Vebenstad, delplan av boligfelt	KST 134/1989; 20.11.1989
20100001	Øksenvågen boligområde	KST 8/2010; 22.02.2010
19900001	Ørnhamrene boligfelt	KST 4/1991; 04.02.1991
20120003	Ytter Sveggen Boligfelt	KST 41/2015; 19.05.2015
20130004	Sveggen Næringspark	KST 40/2015; 19.05.2015

§ 1.2 Plankrav (pbl. § 11-9, nr. 1)

For områder i tabellen under kreves det utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Tiltak etter pbl. § 1-6 kan tillates kun etter vedtak av detaljreguleringsplan.

Boligfelt:	BF-1(Innseilingen); BF-2(Bådalen); BF-3(Kårvåg); BF-4(Uran).
Fritidsbolig:	HF-1(Trovikneset Sør); HF-2 (Trovikneset Nord).
Tjenesteyting:	ST-1 / ST-2 – skoletomt i Kårvåg.
Næring:	NO-1(Kristvika Nord); NO-2(Hestvikholmen Sør); NO-3(Kårvåg Øst); NO-4(Henda Vest I); NO-5(Henda Vest II); NO-11(Råneset Vest).
Turistvirksomhet:	T-5(Kiperneset).
Råstoffutvinning:	RU-1 / RU-2 – Hendvågen.
Gang- og sykkelvei:	GSV Veбенstad-Hoel.
Idrettsanlegg:	RS-1 Ridesenter; Skytebane SB 1/SB2.
Havn:	H-2 Vølen
Naust/ småbåthavn	N36 Ellingvågen; N39 Nothusneset; N54 Steinsbogen; N55 Rånes;

§ 1.3 Krav om gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyse (pbl. § 11-9 nr. 8)

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhets analyse(ROS). Der ROS-analysen viser at sikkerheten ikke er tilfredsstillende, skal planen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet eller avvises.

§ 1.4 Forhold til jordloven

I byggeområder gjelder Jordloven inntil arealbruk er fastsatt i detaljreguleringsplan. Hjemmel: Jordloven Kap. 2. § 2.

§ 1.5 Forhold til lov om havner og farvann

Før tiltak (etter pbl. § 1-6) kan tillates i statlige fiskerihavner (naustområder N1, N2, N3, N48, deler av område BEN-5, næringsområde NO-25) må det foreligge en tillatelse fra Samferdselsdepartementet (jf. lov om havner og farvann § 28).

§ 1.6 Forhold til kulturminneloven

Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal eventuelle kulturminner og kulturmiljø vises på plankart og sikres gjennom bestemmelser. Dersom kulturminne eller kulturmiljø blir berørt av tiltaket, eller tiltaket kan virke inn på hittil ukjent automatisk fredet kulturminne, skal saken legges frem for regional kulturminnemyndighet (jf. pbl. § 11-9, nr. 7 og Kulturminnelova (KML) § 8, 1. og 4. ledd.).

Dersom det i forbindelse med gravearbeid blir avdekket automatisk fredet kulturminne, eller det viser seg at tiltaket kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet straks stanses og fylkeskonservator innkalles for ei nærmere undersøkelse på stedet, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.

§ 1.7 Krav til opparbeidelse av nødvendig infrastruktur (pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved oppstart regulering av områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes. Med infrastruktur menes: barnehager; skole; helse- og sosialtjenester; grøntområder; idrettsanlegg; veier; gang- og sykkelveier; vannforsyning; avløp; overvann; elektrisitet. Planbeskrivelse skal inneholde forslag til løsninger for teknisk infrastruktur. Eventuell nødvendig utbedring av infrastruktur skal fastsettes som rekkefølgekrav i bestemmelser til regulerte områder. Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bebygges før nødvendige tekniske anlegg er ferdig opparbeidet.

§ 1.8 Funksjonskrav til leke-, ute- og oppholdsplasser (pbl. § 11-9 nr. 5)

Lekearealene skal ha solrik beliggenhet, være mest mulig skjermet mot støy, vind og snødrev. Lekearealene skal være universell utformet og skal ikke ha stigning større enn 1:20. Område skal være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare. Maksimal tillatt støynivå i området er 55 dB. Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres i nærhet av høyspent kraftledning. Atkomsten til lekearealene skal være langs gang- og sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei.

Ved detaljregulering av nye boligfelt skal det være minimum 50 m² per boenhet til lekeplass og andre friområder. Lekeplasser og friområder skal vises på plankart. Opparbeidelsestidspunkt og utforming skal fastsettes i tilhørende planbestemmelser.

Det skal stilles følgende krav for opparbeidelse av lekeplass og friområder:

Nærlekeplass:

Innen 50 m fra alle boenheter skal det være en nærlekeplass på minimum 200 m². En nærlekeplass skal betjene maksimalt 20 boenheter. Nærlekeplasser skal utstyres med minst en benk, sandkasse og minst et lekeapparat. Etablering av nærlekeplasser skal knyttes gjennom rekkefølgebestemmelser til utsettelse av ferdigattest til første bolig i feltet.

Kvartalslekeplass:

Innen 150 m fra alle boenheter skal det være en kvartalslekeplass på minimum 1500 m².

I områder uten krav om regulering, hvor det er lagt til rette for fem eller flere boenheter skal det etableres nærlekeplass senest før femte bolig tas i bruk.

§ 1.9 Forhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (pbl. § 11-9 pkt.8)

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, med gitte støygrenser, skal ligge til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker.

§ 1.10 Krav til tekniske løsninger (pbl. §§ 11-9 pkt.3)**Sikring av byggverk og tekniske installasjoner mot stormflo:**

Ved behandling av reguleringsplaner og byggesaker i strandsonen skal det tas hensyn til stormflo.

Den estimerte vannivåstand ved stormflo er:

kote 2,5 m ved 20års gjentaksintervall;
kote 2,6 m ved 200års gjentaksintervall;
kote 2,7 m ved 1000års gjentaksintervall;

Byggverk hvor konsekvensen av en stormflo er særlig stor, skal ikke plasseres i stormfloutsatte områder. Ved vurdering av akseptabel lokalisering av bygg og anlegg i forskjellige sikkerhetsklasser (jf. Tek 10 § 7-2) skal det tas hensyn til estimert vannstand ved stormflo ved bestemt gjentaksintervall og bølgepåvirkning. Bølgepåvirkning skal vurderes i hver enkelt lokalitet ut fra vær- og terrengforhold av ansvarlig prosjekterende. Til det estimerte vannstanden ved stormflo skal det legges til en sikkerhetsmargin tilsvarende bølgepåvirkning i område.

Bygg og anlegg som lokaliseres i stormfloutsatte områder skal prosjekteres og bygges slik at det tåler saltvann- og bølgepåvirkning.

Naust og sjøhus (sikkerhetsklasse F1 etter TEK 10 § 7-2) kan tillates plassert ned til kote 1,0 m.

Sikring av byggverk og tekniske installasjoner mot flom:

Før tiltak (etter pbl. § 1-6) innenfor 20 meters sone langs bekk og elv kan tillates må fare for flom/erosjon vurderes av fagkyndig person. Dokumentasjonen må vedlegges søknaden om tiltak.

§ 1.11 Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknader

Vedtak om dispensasjon skal begrunnes bare med relevante og saklige hensyn.

Ikke relevant:

- Arv av eiendom, arveoppgjør;
- Stedstilknytning;
- Høy alder/sykdom, personlig handikap/funksjonshemming (bare av betydning i unntakstilfelle);

Lite relevant:

- Søkers spesielle behov;
- Tidligere gitt dispensasjon;

Relevant:

- Viktige offentlige interesser/utbyggingstiltak som ikke er innarbeidet i plan;
- Tiltak som er i samsvar med pågående planarbeid/revisjon av plan;
- Gjenoppbygging etter brann, uvær og naturkatastrofer;
- Tiltaket som kan anses som næringsvirksomhet i tilknytning til gårdsbruk, men er ikke helt i samsvar med LNFR;
- Tiltak som er i samsvar med arealformål LNFR: tiltak knyttet til produksjon på gården eller det behovet gården har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, yrkesfiske eller liknende.
- Virksomheten er basert på og tilpasset gårdens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på gården samt videreforedling og/eller salg av disse.

Følgende betingelser skal være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges:

- Tiltaket gir ikke negative virkninger i forhold til naturvern- og kulturminneinteresser, landskapsmessige interesser, trafikale forhold, jord- og skogsdrift, støy og forurensning;
- Tiltaket gir ikke negative virkninger for naboskap, for eksempel i form av atkomst gjennom tun/gårdsplass, forringelse av nabos utsikt, skjemmende utelagring, andre visuelle forhold m.v.
- Tiltaket gir ikke negativ innvirkning, privatiserer eller hindre allmenn bruk av høydedrag og utkikkspunkt, skogholt, dammer og bekkefar, solrike og lune områder, som vil kunne være generelt egnet for lek og utendørs opphold.
- Tiltaket kan gjennomføres som bruksendring i eksisterende bygg, eller ved ny- eller tilbygg tilpasset eksisterende bebyggelses størrelse, volum og byggeskikk;
- Offentlige instanser, hvis saksområde blir direkte berørt, har hatt anledning til å uttale seg og har ikke merknader til at dispensasjon gis.

Saker med administrativ negativ innstilling skal ikke sendes på høring.

Følgende saker skal sendes på høring:

- Sak med administrativ positiv innstilling;
- Sak med administrativ negativ, men med politisk positivt vedtak;
- Sak som berører barns og unges interesser;
- Dispensasjon fra bestemmelser om grad av utnytting, høyde, boligtype, byggegrense;
- Sak som gjelder endring av arealbruk innenfor 100- metersbeltet langs sjø og vassdrag.

§ 2.0 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-7 nr.1 og § 11-10)

Dette arealformålet innebærer følgende underformål: boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, grav- og urnelunder.

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
Boligbebyggelse	1110		
Fritidsbebyggelse	1120		
Sentrumsformål	1130		
Forretninger	1150		
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		
Fritids- og turistformål	1170		
Råstoffutvinning	1200		
Næringsbebyggelse	1300		
Idrettsanlegg	1400		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (Naust)	1500		
Grav og urnelund	1700		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål BEN	1800		

§ 2.1.1 Boligbebyggelse

Retningslinjer:

- Boligbebyggelse skal unngås lokalisert til høydedrag, områder over skoggrensa eller åpne områder hvor topografi og vegetasjon kan gi dårlig skjerming av bebyggelsen.
- Større utbyggingsområder, utbygging på uberørte arealer, utbygging hvor det er nødvendig med en juridisk bindende plan for å avklare arealbruken, vil ha behov regulering.
- Bebygd areal (BYA) beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard NS 3940, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter TEK10 § 5-7. Dette innebærer at nødvendig parkeringsareal på terreng regnes med ved beregningen av BYA. Bebygd areal angir det areal i kvadratmeter som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget.
- Bruksareal for en bygning (BRA) er summen av bruksarealet for alle måleverdige plan og etasjer. Detaljerte regler for hva som medregnes i måleverdige plan fremgår av NS 3940.
- Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK) skal sikre at tiltak blir planlagt, prosjektert og utført ut fra hensyn til gode visuelle kvaliteter, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til trygghet, miljø, helse og energi.
- Vei-, vann-, avløps- og parkeringsløsning skal beskrives i søknad.

- Avkjørsler fra offentlig veg der det ikke er krav til reguleringsplan, skal plasseres, utformes og brukes i samsvar med gjeldende vegnormaler og vurderes etter den til enhver tid gjeldende Rammeplan for avkjørsler, jf. Vegloven §§ 40-43.
- Byggegrenser mot veg, hvor ikke annet er bestemt i plan etter Plan- og bygningsloven, skal følge veglovens bestemmelser, jf. Vegloven §§ 29, 30 og 34.

Bestemmelser:

Bestemmelser for eksisterende og fremtidige boligområder som ikke er underlagt krav om detaljregulering:

- Innenfor områder avsatt for Boligformål tillates oppført bolig med tilhørende garasje og uthus.
- Bebygd areal (BYA) er fastsatt for enkelte boligområder i tabellen under. Der det ikke er fastsatt, skal BYA ikke overstige 30 % av tomtens areal. Gesimshøyde skal ikke være mer enn 8,0 m og mønehøyde mer enn 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal plasseres og underordne seg markerte landskapsdrag, og mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares.
- Garasje skal tilpasses bolig (høyde, takvinkel, materialvalg).
- Minimumskrav til parkering i detaljregulerte områder og i boligområder uten krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan:
Det skal være minimum to parkeringsplasser per boenhet (garasje, carport eller biloppstillingsplass) på egen tomt.
- Byggegrense: plassering av bygg skal være i samsvar med Plan- og bygningslov § 29-4.
Byggegrense mot sjø, vann og elv i områder avsatt til boligformål er inntegnet på kommuneplankart med juridisk linje «byggegrense».

Vann og avløp i boligfelt:

- Ved utbygging i områder med etablert offentlig avløpsledning skal bygningene tilkobles til offentlig avløpsledningen. Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal kommunens til enhver tid gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) legges til grunn.
- Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter legges til grunn.

Uregulerte boligområder som skal fortettes (detaljregulering kreves ikke):

B1	Sveggen Nord: opp til 3 nye boenheter.
B2	Sveggen Sør: opp til 3 nye boenheter.
B3	Ekkilsøy Sør: opp til 4 nye boenheter.
B5	Hjelset: opp til en ny enebolig.
B4	Kjørsvika: opp til 2 nye boenheter. Før utbygging kan tillates må snøskredfare vurderes av fagkyndig person og eventuelle nødvendige tiltak utføres.
B6	Flatsethaugen: opp til 2 nye boenheter.
B7	Heggeset Nord: opp til 3 nye boenheter. Før utbygging kan tillates må skred- og rasfare vurderes av fagkyndig person og eventuelle nødvendige tiltak utføres.
B8	Heggeset Sør: opp til 2 nye boenheter. Før utbygging kan tillates må skred- og rasfare vurderes av fagkyndig person og eventuelle nødvendige tiltak utføres.
B9	Rånesåsen: opp til 5 nye boenheter.

B10	Stene: opp til 3 nye boenheter.
B11	Ekkilsøy Nord: opp til 5 nye boenheter.
B12	Ekkilsøymyra: opp til 3 nye boenheter.
B13	Langnesveien: opp til 5 nye boenheter.
B14	Bisgardshøgda: opp til en ny enebolig.
B15	Garden (Ekkilsøy): opp til 3 nye boenheter.
B16	Øksenvågen: opp til 3 nye boenheter.
B17	Rånes: opp til 2 nye boenheter.
B18	Hjertvika: opp til 4 nye boenheter.
B19	Utheim: opp til 2 nye eneboliger. BYA < 20 %
B20	Hendnesveien: opp til 5 nye boenheter.
B21	Tjønnøya Sør: opp til 5 nye boenheter.
B22	Tjønnøya Nord: opp til en ny enebolig.
B24	Litl-Mork: opp til 4 nye boenheter. Før utbygging kan tillates må skred- og rasfare vurderes av fagkyndig person og eventuelle nødvendige tiltak utføres.

§ 2.1.2 BEN (Bolig, erverv, naust og sjøhus/brygge)

Retningslinjer:

- Hensikten med kombinert arealformål BEN er å tilrettelegge for bevaring av den gamle kystbebyggelsen. Bebyggelsesmønster og organisering av funksjoner bør være i tråd med tradisjon.
- Sjøhus er et bygg i sjøkanten som har tilflott, dvs. at båter skal kunne fortøyes helt inntil bygningen og lasting og lossing kan forgå direkte fra hus til båt eller omvendt.

Bestemmelser:

- a) Søknader om bygningsmessige tiltak i områder BEN-1 Sveggesundet, BEN-2 Øksenvågen, BEN-5 Stor og Lille Sandøya og BEN-7 Tjønnøya skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttalelse.
- b) I formålsområdet BEN tillates oppført boligbebyggelse, båtbensinstasjon, naust/sjøhus, bygg for erverv som handel, kontor, servering og bevertning. Nye bygninger skal orienteres i samsvar med tradisjonelt bebyggelsesmønster.
- c) Etablering av ny fritidsbebyggelse og bruksendring til fritidsbolig i BEN-områder er ikke tillat.
- d) Byggegrense mot sjø for nye bygg for sjørettet aktivitet i BEN-områder er 0 m.
- e) Ny bebyggelse med erverv- og bo-funksjoner skal lokaliseres minst 25 m fra sjø. En annen byggegrense kan vurderes gjennom detaljreguleringsprosess.
- f) Bruksareal av nye bygg for næring i BEN områder skal ikke overstige 500 m².
- g) Ny bebyggelse skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30-40 grader. Flat tak, pulttak, valmtak er taktyper som ikke skal tillates i BEN-områder. En annen taktype kan vurderes gjennom detaljreguleringsprosess.
- h) Etablering av rekkehus, kjedehus, blokk, terrasserte bolig tillates ikke.

Sjøhus i BEN-område:

- i) Sjøhus kan ha maksimalt bruksareal (BRA) på 80 m² og mønehøyden på maksimalt 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Sjøhus skal være i tradisjonell stil med trekledning.
- j) Sjøhus tillates ikke innredet eller benyttet til varig opphold eller overnatting. Peis/pipe er ikke tillatt. Platting, peis, inngjerding av uteområder, oppsetting levegger, eller andre tiltak som vil

kunne virke som privatisering av området rundt bebyggelsen, er ikke tillatt.

Naust i BEN-område:

k) Bestemmelser for etablering av naust i BEN-områder er beskrevet i § 2.1.3.

§ 2.1.3 Naust (Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg).

Retningslinjer:

- Naust er definert som et uisolert bygg til oppbevaring av båt og tilhørende redskap. Naust skal ikke innredes med tanke på overnatting eller personopphold i fritidssammenheng.

Bestemmelser:

- a) Naust kan ha maksimalt bruksareal (BRA) på 40 m² og mønehøyden på maksimalt 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30 – 40 grader. Naust skal være i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, altan, karnapp eller liknende fasadeelement som ikke er i samsvar med naustet sin funksjon. Samlet areal av vinduer skal ikke overstige 5 % av bruksareal (BRA).
- b) Eksisterende naust som har større BRA enn 40 m² kan bygges opp igjen i opprinnelig størrelse.
- c) Det er forbudt mot å innrede rom/loft i naust til varig opphold.
- d) Naust må tilpasses terreng- og landskapsformer og må ikke være i konflikt med natur- og friluftssinteresser. Allmenn ferdsel i strandsonen skal ivaretas. Det er ikke tillatt med gjerde/levegg eller andre stengsler i område.
- e) Det er ingen byggegrense mot sjø i naustområder. Tiltak som er i samsvar med arealformålet krever ikke dispensasjon fra pbl. § 1-8.
- f) Platting, peis, inngjerding av uteområder, oppsetting levegger, eller andre tiltak som vil kunne virke som privatisering av området rundt bebyggelsen, er ikke tillatt.

§ 2.1.4 Områder for råstoffutvinning

Bestemmelser:

Innenfor områder for råstoffutvinning kan det ikke finne sted arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, samt fradeling etter § 26, før området inngår i en reguleringsplan. Innenfor formålet kan det ikke finne sted utvidet bruk til råstoffutvinning utover det som er gitt i eksisterende tillatelser eller fradeling til slikt formål, før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplan skal vise avgrensning av arealet for masseuttak.

Byggegrense fastsettes ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan.

§ 2.1.5 Næringsbebyggelse

Bestemmelser:

- a) Utnyttelsesgrad, utforming og byggehøyder i områder NO-2 - NO-10 skal fastsettes i detaljreguleringsplan.
- b) Ved endring av næringsvirksomhetens aktivitet som medfører endring av støynivå skal det utføres en støyanalyse, og eventuelle nødvendige støydempende tiltak iverksettes.
- c) Støyanalyse skal gjennomføres under detaljregulering av etablerte og nye næringsområder.
- d) Ved utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet som forutsetter omfattende ombygging og nybygging i uregulert område må detaljreguleringsplan utarbeides.
- e) Minimumskrav til parkering i detaljregulerte områder og i områder avsatt for forretning uten krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan: kontor 1 plass pr 50 m² BRA; industri 0,5 plass pr 50 m² BRA. Parkeringsbehovet skal dekkes på egen eiendom eller på annen tilfredsstillende måte.
- f) Det skal etableres buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermer nærliggende omgivelse. Buffersoner skal ligge innenfor areal som er avsatt til næringsformål eller i nærliggende LNFR område som blir inkludert i detaljreguleringsplan.
- g) Det er ingen byggegrense mot sjø i uregulerte næringsområder.

§ 2.1.6 Forretning

Bestemmelser:

Minimumskrav til parkering i detaljregulerte områder og i områder avsatt for forretning uten krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan: 1 plass pr 50 m² BRA. Parkeringsbehovet skal dekkes på egen eiendom.

§ 2.1.7 Privat og offentlig tjenesteyting

Bestemmelser:

Formålet er byggeområde for privat og offentlig tjenesteyting som skole, museum, barnehage, anlegg for helse, omsorg og sosiale tjenester, kirke, bedehus, forsamlingshus, kommunaltekniske anlegg (vannverk, brannstasjon, renseanlegg, pumpestasjon).

OT-1 Kornstad

Før det kan gis eventuell tillatelse til rivning eller flytting av låve (Bygningsnr. 181187573), må det gjennomføres en tilstandsvurdering. Tilstandsvurdering må utføres av fagkyndig personell.

§ 2.1.8 Idrettsanlegg

Bestemmelser:

Innenfor områder avsatt for idrettsanlegg er det tillatt å etablere og utvide bygninger, traseer og anlegg knyttet til idrett og friluftsliv.

§ 2.1.9 Turistvirksomhet

Bestemmelser:

Innenfor områder avsatt for turistvirksomhet er det tillatt å og utvide bebyggelse og anlegg knyttet til erverv, bevertning og friluftsliv. Byggegrense mot sjøen i disse områder er 0 meter.

§ 2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Dette arealformålet innebærer følgende underformål: veg, havn, parkering, traseer for teknisk infrastruktur.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	SOSI-kode	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001		
Havn	2040		
Parkering	2080		

Linjesymbol	SOSI	Nåværende			Fremtidig	
		Tunnel	På bakken	Bro mv.	På bakken	Bro mv.
Hovedveg	1122					
Samleveg	1124					
Adkomstveg	1125					
Gang/sykkelveg	1130					

§ 2.2.1 Parkering

Bestemmelser:

I områder avsatt for parkering kan det etter søknad tillates etablering av parkeringsplass.

§ 2.2.2 Havn

Bestemmelser:

I områder avsatt for arealformål Havn tiltak tilknyttet til drift av havn kan tillates etter søknad. Det er 0 meter byggegrense mot sjø og vassdrag i områder avsatt for havn.

§ 2.3 GRØNNSTRUKTUR. Friområde (pbl. § 11-7 nr. 3 og § 11-10)

Grønnstruktur		Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
Friområde	3040		

Bestemmelser:

I friområder kan det etter søknad vurderes tillatt enkel tilrettelegging for alminnelig friluftsliv som for eksempel opparbeiding av gapahuk, toalett, turstier, utplassering av benker, fiskeplass, ballplass mv. Byggegrense mot sjø og vassdrag for disse tiltak i friområder er 0 meter.

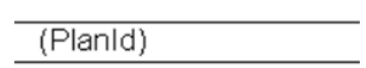
§ 2.4 LNFR (pbl. § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)	SOSI-kode	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100		

Bestemmelser:

- a) I formålsområdet LNFR er det åpent for bygge- og anleggsarbeid som er ledd i stedbunden næring som har direkte tilknytning til drift som pågår på eiendommen, innenfor rammen til tiltak som "Landbruk pluss". Nødvendige driftsbygninger skal ikke legge beslag på dyrka mark så lenge alternativ lokalisering er mulig. Kårhus/bolig nr.2 skal plasseres i tilknytning til tunet.
- b) Mindre tiltak som fremmer friluftsliv for allmennheten og er i tråd med LNFR-formålet, kan tillates etter søknad.
- c) Byggegrense mot sjø og vassdrag for byggetiltak i forbindelse med stedbunden næring som har direkte tilknytning til drift som pågår på eiendommen er 25 m (jf. pbl. §§ 11-11, nr. 4 og § 1-8, fjerde ledd).
- d) Innenfor LNFR område tillates ikke etablering av boligtomter og etablering av ny bolig- og fritidsbebyggelse.
- e) Tiltak jf. pbl. §§ 20-4 og 20-5 på etablerte boliger og fritidsboliger og oppføring av garasje/uthus på eiendommen i tilknytning til bolig kan tillates etter søknad. Dette gjelder ikke opprettelse av nye grunneiendommer.
- f) Mindre tiltak jf. pbl. §§ 20-4 og 20-5 på boligeiendommer med etablerte bolighus som ligger nærmere enn 100 meter fra sjø og vassdrag kan tillates etter søknad, dersom tiltaket ikke kommer nærmere mot sjø og vassdrag enn bolig. Dette gjelder ikke opprettelse av nye grunneiendommer.
- g) Før etablering av bygg og anlegg innenfor aktsomhetsområder for skred og ras kan tillates, må skred- og rasfare vurderes av fagkyndig person og eventuelle nødvendige tiltak utføres.

§ 3.0 HENSYNSSONER

Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
AngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580		
BåndleggingSone	710, 720, 730, 735, 740, 750		
DetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	910		

§ 3.1 Detaljeringssone – H910 (pbl. § 11-8 bokstav f)

Bestemmelser:

Innenfor områder markert med planID og angitt som detaljeringsområde gjelder egne bestemmelser og plankart. På kommuneplankart visualiseres generalisert arealbruk i disse områder uten rettsvirkning.

§ 3.2 Hensynssone Nedslagsfelt for drikkevann – H110 (pbl. § 11-8 bokstav a)

Bestemmelser:

Innenfor områder angitt som hensynssone H110-Sikringssone nedslagsfelt drikkevann, gjelder følgende bestemmelser:

- Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt. Tilrettelegging for alminnelig ferdsel og friluftsliv som ikke medfører fare for forurensning av vannkilden kan tillates (f.eks.: oppføring av gapahuk, gangsti o.l.).
- Tiltak som kan medføre fare for forurensning av vannkilden tillates ikke. Det samme gjelder for utvidelse av eksisterende tiltak.

§ 3.3 Hensynssone Friluftsliv – H530 (pbl. § 11-8 bokstav c)

Bestemmelser:

Innenfor områder angitt som hensynssone H530 – Friluftsliv, skal det med sikte på å sikre viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som endrer landskapsbilde, hindre tilgang og bruk av området til friluftsliv. Opparbeiding av stier, bygging av fiskeplasser, bålplasser og gapahuk er ikke tillat.

§ 3.4 Hensynssone for høyspennings luftledning – H370 (pbl. § 11-8 a)**Bestemmelser:**

Ved planlegging av nye tiltak nær hensynssone for høyspennings luftledning må aktuelle nettselskaper kontaktes for ytterligere opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte, jordkabler eller om andre elektriske installasjoner. Disse opplysninger skal håndteres i samsvar med beredskaps-/sikkerhetsregelverk.

§ 3.5 Hensynssone for område med ras- og skredfare – H310 (pbl. § 11-8 a)**Bestemmelser:**

Områder med fare for steinsprang, snøskred, jord- og flomskred vises på «Temakart for støy- og faresoner» (vedlegg til kommuneplankart) med hensynssone H310.

Før tiltak (etter pbl. § 1-6) kan tillates må det gjøres en faglig vurdering av fare for ras- og skredhendelser. Om nødvendig må avbøtende tiltak iverksettes.

§ 3.6 Hensynssone for område med fare for kvikkleireskred – H390 (pbl. § 11-8 a)**Bestemmelser:**

Områder med fare for kvikkleir vises på «Temakart for støy- og faresoner» (vedlegg til kommuneplankart) med hensynssone H390.

Før tiltak (etter pbl. § 1-6) kan tillates må det gjøres en faglig vurdering av fare for skred. Om nødvendig må avbøtende tiltak iverksettes.

§ 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern – H720 (pbl. § 11-8 bokstav d)**Bestemmelser:**

Innenfor områder angitt som **hensynssone H720** – Båndlegging etter naturmangfoldloven, skal forvaltningen skje etter forskrift som er fastsatt for hvert enkelt område.

§ 3.8 Hensynssone Landbruk – H510 (pbl. § 11-8 bokstav c)**Bestemmelser:**

I områder angitt som hensynssone landbruk (H510) skal det tas særlig hensyn til jordvern, tilrettelegging for aktiv landbruksdrift og til vern om landbrukets kulturlandskap.

I disse områdene skal bestemmelsene i jordloven § 9 om bruk av dyrka og dyrkbar jord praktiseres strengt.

Tiltak som medfører fragmentering av landbruksområdene, eller som på annen måte vil forringe driftsgrunnlag og driftsforhold i landbruket, skal unngås.

§ 3.9 Båndlegging etter lov om kulturminner - H730 (pbl. § 11-8 bokstav d)

Bestemmelser:

Hensynssone for fredete kulturminner (H730), jf KML §§ 4 og 6. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminner innenfor disse områder, uten tillatelse til inngrep fra kulturminnemyndighet jf. KML §§ 3 og 8.

Fredete kulturminner som ligger innenfor områder vist som byggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkelig vernesone, jf. KML § 6, bevares gjennom bruk av hensynssone i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknende i framtidig område/detaljregulering.

§ 3.10 Bevaring av kulturmiljø - H570 (pbl. § 11-8 bokstav d)

Retningslinjer:

Innenfor områder angitt som hensynssone H570 – skal det føres en streng dispensasjonspraksis, og en må ta hensyn til kulturelle verdier ved eventuell område- og detaljregulering. Disse områdene har stort potensial for nye funn. Det er viktig å opprette den visuelle opplevelingen av landskapet.

Bestemmelser:

Søknader om tiltak (unntatt deling av grunneiendom og bruksendring) skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

§ 3.11 Spesielle bestemmelser for potensielle fremtidige næringsområder (pbl. § 11-9 nr.8)

Bestemmelser:

FI-1 «Ormenområdet»:

Området FI-1, avsatt for LNFR formål og avgrenset på kommuneplankart med linje «Bestemmelsesgrense», omfatter arealene tidligere utredet til "Ormen lange".

Arealformålet for dette området kan endres fra LNFR til Næring under detaljreguleringsprosess, dersom dette området vil bli valgt for etablering av eventuell fremtidig arealkrevende industriell prosjekt av regional/nasjonal betydning.

Det skal ikke innvilges tillatelse og dispensasjon for tiltak som kan påvirke eller ødelegge mulighet for eventuell etablering av fremtidig industrivirksomhet beskrevet ovenfor i området FI-1. Frem til avslutning av eventuell fremtidig detaljreguleringsprosess skal området benyttes for landbruk og friluftsliv.

FI-2 «Hendvågen»:

Området FI-2 i Hendvågen kan i løpet av neste planperiode vurderes nærmere i sammenheng med etablering av næringsområde. Kommunen skal ikke tillate tiltak, innenfor dette område og i nærheten av den, som kan potensielt vanskeliggjøre eventuell fremtidig etablering av næringsvirksomhet i dette område.

FI-3 «Selvågdaalen»:

Området FI-3 rundt steinbrudd kan i løpet av neste planperiode vurderes nærmere i sammenheng med etablering av næringsområde. Kommunen skal ikke tillate tiltak, innenfor dette område og i nærheten av den, som kan potensielt vanskeliggjøre eventuell fremtidig etablering av næringsvirksomhet i dette område.