

SAMNANGER KOMMUNE KOMMUNEPLAN 2004 – 2014

PLANFØRESEGNER M/RETNINGSLINER

OG DETALJKART

UTFYLLANDE FØRESEGNER MED RETNINGSLINER TIL KOMMUNEPLANEN FOR SAMNANGER

(§ 20-4. Andre ledd i plan og bygningslova, bokstav a – h)

1 GENERELLE FØRESEGNER

1.1 Bokstav e)

I kommunen er det ikkje tillate å ankra opp husbåt/ campingbåt over lengre tidsrom enn 1 måned.

1.2 Bokstav f) Område langs vassdrag

I eit belte på 30 m langs vatn/vassdrag er det forbod mot spreidd utbygging av bustad, næringsbygg og hytter, samt frådeling til slike føremål. Dette gjeld også andre søknadspliktige tiltak. Denne føresegna gjeld generelt for alle vatn/vassdrag i kommunen. (Vassdrag tyder her alle elvar og bekkar som alltid har tilsig av vatn).

1.3 Bokstav h) Område utan rettsverknad

Gjeldande reguleringsplanar med føresegner går føre arealdelen i kommuneplanen med tilhøyrande føresegner. Unntak frå dette er eldre reguleringsplan for Indre Tysse. Oversikt over stadfesta og eigengodkjende reguleringsplanar er synt på plankartet.

2 BYGGEOMRÅDE

2.1 Bokstav a) Krav til plan.

For område avsett til byggeområde kan løyve til arbeid og tiltak etter Pbl. §§ 81, 86b og 93 gjevast når det føreligg reguleringsplan (§28-2).

Det er knytt plankrav til alle nye byggeområde. Dette er vist med R i plankartet.

Ved utarbeiding av nye reguleringsplanar skal det utarbeidast ein risiko- og sårbarheitsanalyse for det aktuelle planområde. ROS- analyse skal utarbeidast etter opplysningar i sjekklister, som skal gåast igjennom i oppstartsmøte med kommunen.

Ved søknad om arbeid og tiltak innanfor eksisterande byggeområde, kan det faste utvalet for plansaker gjera unntak frå krav om reguleringsplan dersom tiltaket:

1. Ikkje bryt vesentleg med eksisterande utbyggingsstruktur, volum og form på hus og landskap i området.
2. Ikkje fører til vesentleg endra eller utvida bruk, og ikkje vil vera til hinder for framtidig regulering av området.
3. Ikkje inneheld meir enn 4 nye bustader eller 500 m² bruksareal.
4. Ikkje grip inn i viktige leike- og naturområde.
5. Kan sikrast infrastruktur som vassforsyning, kloakk, el.forsyning, tilkomst fram til off. veg, turvande gangveggar og skule- og barnehagekapasitet.
6. Ikkje gjev vesentleg miljølemper for tilgrensande bustadutbygging.
7. Har teke omsyn til vegframføring for syns- og rørslehemma.

Det kan likevel krevjast framlagt *bebyggelsesplan* som skal syna: Avkøyringar, bygningar, parkering, leikeareal, større terrenginngrep og annan dokumentasjon for å kunna vurderer innhaldet og miljøeffektane i prosjektet.

Ved avgjerd om utarbeiding av reguleringsplan og før kunngjering om oppstart av planarbeidet, kan det faste utvalet for plansaker gjera mindre endringar i grensene for planområdet. Utvalet skal i samband med dette vurderer i kva utstrekning tilgrensande areal/byggeområde som skal vera med i planen.

Det vert sett krav om at areal til gang- og sykkelveg vert sett av ved utarbeiding av reguleringsplanar for fritidshytter i Eikedalen. Trasen er merka av i plankartet.

I område sett av som eksisterande hytteområde vert det gjeve høve til å byggja på frådelte hyttetomter. I eksisterande hytteområde på vegen mot Eikedalen skisenter vert det opna opp for fortetting mot krav om *bebyggelsesplan*. Merka med B i plankartet. Det vert også sett krav om *bebyggelsesplan* for bustadområde i Hagamulen.

2.2 Bokstav b) Krav til infrastruktur (tekniske anlegg/samfunnstenester) og styring av storleik og form på bygg. Kriterium for lokalisering av utbygging og arealbruk.

Jord- og skoglova gjeld fullt ut i uregulerte område.

I byggeområde kan det berre byggast nye naust i område særskilt avmerka til dette.

Naust skal berre nyttast til tradisjonell bruk, og ikkje som fritidsbustad eller bustad. Det er ikkje tillate å innreia naust til anna bruk enn sjø- og fiskerelatert verksemd. Maksimum tillate gesimshøgde er 4 meter, mønehøgde er 6 meter, bredde 5 meter og lengde 9 meter.

Tiltaket skal ha ei god estetisk utforming ut frå tiltaket sin funksjon og med respekt for naturgjevne tilhøve og eksisterande bygningsmiljø. Tiltak skal utformast i samsvar med i ”Retningsliner for bygnings- og utemiljøet.” nedanfor.

For større anlegg og byggeprosjekt, kan det krevjast utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen om kommunal medverknad i utbyggingsprosjektet, utbyggingstempo og etappevis utbygging, ferdiggjering av anlegg og om overtaking av kommunaltekniske – og andre anlegg.

2.3 Bokstav d) Areal- og funksjonskrav til leike- og uteoppholdsareal

Leikeplassar og andre opphaldsplassar for born skal vera opparbeidde i samsvar med vedtekt til § 69 i Plan og bygningslova når slik vedtekt er utarbeidd.

Bustader, leikeplassar og andre opphaldsplassar ute skal ikkje plasserast i nærleiken av høgspenlinjer. Med dette meiner ein at avstanden skal vera større enn lovbestemte minimumsavstandar.

Det skal takast spesielle omsyn til ei god og skjerma plassering i landskapet.

2.4 Retningslinjer for noverande bustadområde

Bygging i noverande bustadområde kan ikkje skje i konflikt med ålmenne interesser i strandsona. I noverande bustadområde er det generelt forbod mot bygging nærmare sjølinja enn 25 meter, om det ikkje er gjeldande reguleringsplan for område seiar noko anna. Byggjegransa på 25 meter i noverande byggjeområde er merka av i plankartet, og sett i høve til eksisterande bustadar.

Dette gjeld ikkje mindre tiltak som små bryggjer eller liknande. Ved bygging av nemnde tiltak må det sikrast fri ferdsel i strandsona.

Funksjonell strandsone er sett av til LNF-område i framtidige bustad-område som grensar til sjø.

3 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF-områda)

3.1 SONE LNF

I desse områda er det berre tillate med bygg og anlegg for å driva stadbunden næring (jord- og skogbruk, fiske og fangst). Paragrafane 9 og 12 i jordlova og § 50 i skoglova gjeld i LNF-områda. (Med stadbunden næring er meint bygningar/anlegg som av omsyn til drift av stadbunden næring er nødvendig å plassera på staden.)

Til stadbunden næring vert ikkje rekna: Oppføring av utleiehytter, campinghytter, bygningar for fabrikkmessig produksjon og naust, stølar, gjetarhytter, jakt- og fiskebuer som ikkje har direkte tilknytning til drift av landbrukseigedommen.

Det same gjeld vesentlege inngrep i terrenget, veganlegg og parkeringsplassar som skal handsamast etter § 93 i plan og bygningslova, (jfr. elles jordlova og skoglova.)

Oppføring av næringsbygg som ledd i utvikling av gardsbruk i aktiv drift kan godkjennast når det ikkje kjem i konflikt med friluftsiinteresser, natur- og kulturlandskap, og når tilhøva elles ligg til rette for slike bygg. Næringsbygg, som ledd i stadbunden næring, skal i den grad det er dritsmessig forsvarleg plasserast i tilknytning til gardstunet og tilpassast lokal byggjeskikk.

3.2 SONE LNF 1

I desse områda er det tillate med spreidd utbygging med det talet på einingar som i planperioden er påført det einskilde området på plankartet, jfr. lista nedanfor. §§ 9 og 12 i jordlova og § 50 i skoglova gjeld i LNF 1-områda.

3.2.1 Bokstav c) Omfang og lokalisering av spreidd bustad- og fritidshusutbygging.

I planperioden kan det byggjast bustader spreidd i desse områda:

Område Nr	Gnr Nr.	Stad	Tal bustader
1	1	Solbjørg	4
2	1	Solbjørg	4
3	3	Våga	4
4	3	Våga	3
5	4	Trengereid(fjorden)	3
6	4	Trengereid (fjorden)	3
7	17	Ådland	2
8	17	Ådland	4
9	20	Steintveit	3
10	23	Haukanes	1
11	28	Tveitarås	4
12	26	Hagabotnane	2
13	34	Eikedalen	4
14	43	Ytre Tysse (Barmen)	2
15	44	Gaupholm	2
16	44	Gaupholm	3
17	44	Gaupholm	4
18	44	Gaupholm	2
19	45	Sandvik	4
20	48	Utskot	4

I planperioden kan det byggjast fritidshus spreidd i desse områda:

Område Nr	Gnr Nr.	Stad	Tal einingar
1	5	Nordbø	1
2	31	Grønsdal	2
3	48	Utskot	1
4	48	Utskot (utleigehytter)	3
5	13	Liøyane	4
6	30	Langeland	2
7	37	Haug	4

Utbygginga skal lokaliserast til lovleg avkøyring til offentleg veg.

Det kan ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark og på høgproduktiv skogsmark.

Byggetomtar skal ikkje plasserast slik at det skapar vanskar for normal landbruksdrift. Det skal ikkje byggjast eller delast frå nærmare driftsbygning i landbruket enn 100 m. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager.

§ 17-2 om forbod mot bygging og frådelling i 100 m-beltet langs sjøen gjeld ikkje i desse områda, men kommunen skal sjå til at tiltak og frådelling ikkje hindrar fri ferdsel langs strandlina. Det gjeld eit generelt byggeforbod i eit 25-metersbelte langs sjøen for byggeområde i Samnanger. I område nr 4 under tabell for lokalisering av spreidd fritidshusutbygging, skal byggeavstand til sjø vera minimum 20 m.

3.2.2 Bokstav b) Krav til infrastruktur (tekniske anlegg/samfunnstenester) og styring av storleik og form på bygg.

Område Nr	Gnr Nr.	Stad	Krav jfr. Bokstav b) før utbygging kan finna stad.
1	1	Solbjørg	Tilkomstveg på oversida av feltet. Tilfredstillande vassforsyning og godkjent avlaupsløysing. Avkjørsle skal lokaliserast til eksisterande avkjørsle sørvest for feltet.
2	1	Solbjørg	Det må etablerast tilfredstillande vassforsyning. Krav om bygging av reinseanlegg. Avkjørsle skal lokaliserast til eksisterande avkjørsle nordaust for feltet.
3	3	Våga	Tilfredstillande vassforsyning og godkjent avlaupsløysing. Avkjørsle skal lokaliserast til eksisterande avkjørsle.
4	3	Våga	Tilfredstillande vassforsyning og godkjent avlaupsløysing. Avkjørsle skal lokaliserast til eksisterande avkjørsle.

Område Nr	Gnr Nr.	Stad	Krav jfr. Bokstav b) før utbygging kan finna stad.
5	4	Trengereid (fjorden)	Det må etablerast tilfredstillande vassforsyning. Krav om bygging av reinseanlegg. Avkjørsle skal lokaliserast til eksisterande avkjørsle.
6	4	Trengereid (fjorden)	Det må etablerast tilfredstillande vassforsyning. Krav om bygging av reinseanlegg. Avkjørsle skal lokaliserast til eksisterande avkjørsle.
7	17	Ådland	Planfri fotgjengarovergang. Krav om tilkopling til kommunal vassforsyning og godkjent avlaupsløysing. Avkjørsle skal lokaliserast til eksisterande avkjørsle.
8	17	Ådland	Planfri fotgjengarovergang. Krav om tilkopling til kommunal vassforsyning og reinseanlegg som avlaupsløysing. Avkjørsle skal lokaliserast til eksisterande avkjørsle. Forlenging av veg til gravplass.
9	20	Tveit	Tilfredstillande vassforsyning og godkjent avlaupsløysing. Avkjørsle skal lokaliserast til eksisterande avkjørsle. Grunneigarane må gå saman om felles veg til byggjeområde og tilgrensande utmark.
10	23	Haukanes	Krav om tilkopling til kommunal vassforsyning og godkjent avlaupsløysing. Avkjørsle skal lokaliserast til eksisterande avkjørsle som må utbetrast i samsvar med trafikksikringsplanen. Utvida bruk er godkjent tidlegare.
11	28	Tveitarås - Tona	Tilfredstillande vassforsyning og godkjent avlaupsløysing
12	26	Hagabotnane	Krav om vegutbetring eller ny veg til området. Påkopling til kommunalt vass- og avlaupsnett.
13	34	Eikedalen	Tilfredstillande vassforsyning og godkjent avlaupsløysing. Avkjørsle skal lokaliserast til eksisterande avkjørsle. Byggegrensa til riksvegen er 50 m.
14	43	Ytre Tysse (Barmen)	Tilfredstillande vassforsyning og godkjent avlaupsløysing. Avkjørsle skal lokaliserast til eksisterande avkjørsle. Byggegrensa til riksvegen er 50 m.
15, 16, 17 og 18	44	Gaupholm	Tilfredstillande vassforsyning og godkjent avlaupsløysing. Avkjørsle skal lokaliserast til eksisterande avkjørsle eller samlast i ei ny.

Område Nr	Gnr Nr.	Stad	Krav jfr. Bokstav b) før utbygging kan finna stad.
19	45	Sandvik	Tilfredstillande vassforsyning og godkjent avlaupsløysing. Avkjørsle skal lokaliserast til eksisterande avkjørsle.
20	48	Utskot	Tilfredstillande vassforsyning og godkjent avlaupsløysing. Avkjørsle skal lokaliserast til eksisterande avkjørsle.

Tiltaket skal ha ei god estetisk utforming ut frå tiltaket sin funksjon og med respekt for naturgjevne tilhøve og det eksisterande bygningsmiljøet.

Tiltaka skal utformast i samsvar med retningslinene til kommunen om byggeskikk som er ein del av kommuneplanen.

3.2.3 Bokstav d) Areal- og funksjonskrav til leikeareal.

Leikeplassar og andre opphaldsplassar for born skal vera opparbeidd i samsvar med vedtekt til § 69 i Plan og bygningslova.

4 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING

4.1 Bokstav a) Krav til plan

På Rolvsvåg er det avmerkt eit eksisterande område for masseuttak av grusførekomstar og andre lausmassar. Før det vert gjeve løyve til vidare utbygging og nye utvinningsområder på dette området, må det leggjast fram utbyggingsplan for ei slik utbygging. Utnytting av desse førekomstane med tilhøyrande anlegg skal ikkje ta til utan at det ligg føre ei kartlegging av geotekniske forhold og registrering av eventuelle verneverdiar i området.

Når masseuttaket vert avslutta, skal det råka området tilbakeførast til mest mogeleg naturleg terreng.

5 OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1 Utfyllande retningslinjer

Fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske (NFFF)

Område for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske, jmf. Pbl § 20-4 nr. 5. Området skal sikra allmenne interesser slik at tiltak som kan vera til hinder for desse ikkje er tillete.

Område avsett til naturvern og friluftsområde (NF)

Område som ikkje er bandlagt eller sikra etter plan og bygningslova eller etter særlov.

Inngrep eller aktivitetar som i vesentleg grad vil forringa området sine kvalitetar som naturvernområde og friluftsområde er ikkje tillete.

Område avsett til oppdrett av fisk og skaldyr. (AKe, AKLe)

Eksisterande oppdrettsanlegg (løyve) er merkte AKe (sjø) og AKLe (land).

Utslepp som kan verka negativt på oppdrettsfisken si helse og konsumkvalitet skal ikkje tillatast i nærleiken av oppdrettsområde. Eventuelle søknader om tiltak og inngrep i eller i nærleiken av oppdrettsområda skal leggjast fram for fiskeristyresmaktene før det eventuelt vert gjeve løyve. Nye lokalitetar for akvakultur skal vurderast i arbeid med strandsoneplan.

Gyteområde. (GY)

Tiltak og inngrep som kan hindra gytesuksess og utøving av fiskeriaktivitet skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av felta. Eventuelle søknader om tiltak og inngrep på eller i nærleiken av felta skal leggjast fram for fiskeristyresmaktene til vurdering før vedtak vert fatta.

Kaste og låssetjingsplass. (LP)

Eventuelle tiltak og inngrep kan berre tillatast etter godkjenning av fiskeristyresmaktene. Utslepp i eller i nærleiken av stadene som kan verka negativt inn på låssett fisk sin konsumkvalitet skal ikkje tillatast.

Fiskeområde. (FI)

I FI- område skal fiskeinteressene vera prioritert framfor andre interesser. To område er merka FI/R, då dei er nytta til rekefiske og det er gyteområde for fjordreka.

6 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4. 1. led nr. 6)

6.1 RETNINGSLINER. Rammeplan for avkøyringar

Haldningsklassane er synt med ulik vegbreidde på kommuneplankartet. Vegbreidda tyder gjeldande haldningsklassar for vegstrekningar mellom 2 hovudkryss.

Haldningsklasse I: Sers streng haldning

Vegane skal i prinsippet vera avkøyingsfrie. Dette gjeld også for driftsavkøyringar.

Hovudavkøyringa til gardsbruk bør ein kunna tillate når denne oppfyller dei tekniske krava. For vegar der det er særskilt vedtak om vegtype A eller B – avkøyingsfri veg – kan slikt vedtak ikkje gjevast.

Driftsavkøyringar (for jord og skogbruk) kan i spesielle høve tillatast ved vegar av vegtype B. Nye avkøyringar og utvida bruk av noverande avkøyring, utanom primærnæringa, som er bundne til utbyggingsareal vert berre tillate dersom det er vist i godkjent reguleringsplan eller i godkjent detaljplan etter veglova.

Haldningsklasse II: Streng haldning

Talet på avkøyringar til vegen må også her vera avgrensa. Dette gjeld også for driftsavkøyringar.

Hovudavkøyringa til gardsbruk bør likevel kunna tillatast når denne oppfyller dei tekniske krava.

Nye bustadavkøyringar bør ikkje tillatast utan at det ligg føre godkjent reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter veglova. Val av stad for tilknytning av avkøyringa må vurderast m.a. med tanke på den utviklinga som kan skje i framtida.

Løyve til utvida bruk av bustadavkøyringar bør avgrensast, men kan tillatast der avkøyringa tilfredsstillar dei tekniske krava.

Haldningsklasse III: Mindre streng haldning

Talet på direkte avkøyringar til vegane må også her vera avgrensa. Dette gjeld også for driftsavkøyringar.

Talet på nye bustadavkøyringar bør avgrensast. Val av avkøyringsstad må vurderast m.a. med tanke på den utvikling som kan skje i framtida.

Løyve til utvida bruk av bustadavkøyringar til bustadføremål vert normalt gjeve.

Haldningsklasse IV: Lite streng haldning

Løyve til nye avkøyringar kan normalt gjevast under føresetnad av at tekniske krav til utforming til avkøyringa kan oppfyllast. Der tilhøva ligg tilrette for det, kan tilkomsten bli kravd lagt til ei nærliggjande avkøyring.

7 DISPENSASJONAR

Det faste utval for plansaker har høve til å gje dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen. Dispensasjon skal berre gjevast når det føreligg særlege grunnar jfr. PBL § 7.

Dersom statlege eller fylkeskommunale etatar går imot at det skal gjevast dispensasjon bør ikkje dispensasjon gjevast.

Det faste utval for plansaker må, i si handsaming av dispensasjonssaker, vurdere om planen skal endrast.

8 RETNINGSLINER FOR BYGNINGS- OG UTEMILJØ.

8.1 DET OVERORDNA HOVUDPRINSIPPET:

Samnanger kommune vil i alle forvaltningssaker, planlegging, anlegg og drift ta omsyn til at bygnings- og utemiljø vert landskap- og miljøtilpassa.

8.2 BYGNINGSMILJØ –hovudprinsipp:

OMGJEVNADEN:

Restaurering, tilbygg og nybygg skal innordna seg hovudform i eksisterande bygg og landskap.

GRUNNMUR:

Plasser og form ut bygg slik at det vert lite endring av terreng, dvs. at grunnmuren må passast fint inn i terrenget. Det er berre tillete å bruka heil grunnmur. Bygningskropp på søyler er ikkje tillete

TAK OG VINKEL:

Bruk helst saltak som er røsta langs terrenget ($33^\circ - 45^\circ$). Tilbygg skal ha same takvinkel som hovudtaket.

MATERIALBRUK OG UTSJÅNAD:

Grupper vindauge slik at det er rytme i fasadane. Bruk helst naturmaterial tre/stein på vegg, skifer/takstein på tak.

FARGEBRUK:

Bruk ikkje skjemmaende fargar. Tilpass fargebruken til omgjevnaden. Det må vera både harmoni og heilskap i fargevalet.

8.3 UTEMILJØ hovudprinsipp:

LANDSKAPET:

Ta vare på eksisterande terrengform, bekkefar, vegetasjon og andre naturressursar på tomta og i nabolaget.

VEGAR:

Vegar/gangvegar bør følgje høgdekotane. I bratt terreng bør vegen følgje hovudformene i terrenget.

NATURSTEIN:

Bruk om mogeleg all stein frå tomta på eige anlegg. Høveleg stein og utskote fjell i gjerde, plassar, grunnmur og terrengmur. Stein er byggjemateriale.

GRØNE LUNGER:

Ope areal og grønne lunger er viktige element. Det same er lune plassar for leik, opphald og møteplassar/fellesareal.

TELEANLEGG, LYS OG SKILT:

Tilpass skilt og lysanlegg. Demp verknaden av tele og el-nettet, legg det i bakken i tettstadene.

NAUST

Naust skal byggast i samsvar med tradisjonell byggeskikk i strandsona i Samnanger. Nye naustrekjjer bør ikkje ha meir enn 3 like naust i kvar gruppe.

9 VIDARE ARBEID.

9.1 Strandsoneplan:

Det skal utarbeidast eigen strandsoneplan for Samnanger kommune