

# **SAMNANGER KOMMUNE**

**KOMMUNEDELPLAN FOR KYSTSONA 2011-2023**

*Føresegner og retningsliner*

# Kommunedelplan for kystsona - Samnanger kommune

Namn på oppdraget:  
Strandsoneplan, Samnanger kommune

Dato: 15.11.2011  
Oppdragsnummer: 5101465  
Filnamn: Endelege føresegner 15112011

Oppdragsgjevar: Samnanger kommune  
Oppdragsgjevar sine representantar: Hilde-Lill Våge og Ragnhild Lønningdal  
Oppdragsleiar: Jannicke Neteland Olsen  
Kvalitetssikrar: Lina Ørnehaug

Norconsult 

## INNHALD

1	DEFINISJONAR.....	4
2	GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER, PBL § 11-9 .....	5
3	BYGG OG ANLEGG, PBL § 11-7. NR 1 .....	7
3.1	Generelt for bygg og anleggsområde .....	7
3.1.1	Nytt byggeområde .....	7
3.2	Bustadområde - noverande .....	8
3.2.1	Nye bustadområde .....	9
3.3	Offentleg tenesteyting .....	10
3.4	Råstoffutvinning .....	10
3.5	Fritids- og turistformål .....	11
3.5.1	Eksisterande område for fritids- og turistformål .....	11
3.5.2	Framtidig område for fritids- og turistformål .....	11
3.6	Anna næringsområde.....	12
3.6.1	Eksisterande næringsområde .....	12
3.6.2	Nye næringsområde.....	12
3.7	Anna byggeområde - Naust .....	13
3.7.1	Eksisterande område kor fortetting er tillate .....	13
3.7.2	Framtidige område.....	14
4	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 11-7. NR 2 .....	15
4.1	Framtidig hamneområde.....	15
5	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, PBL § 11-7. NR. 5.....	16
5.1	Generelt .....	16
5.2	Spreidd bustadbygging .....	16
5.3	Spreidd fritidsbustad.....	17
6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG M/ TILHØYRANDE STRANDSONE, PBL § 11-7. NR. 6 .....	19
6.1	Natur- og friluftsområde kor naust kan byggjast.....	19
6.2	Småbåthamn .....	20
6.2.1	Framtidig småbåthamn .....	20
6.3	Naturområde og friluftsområde (NF og F) .....	20
6.4	Fiskeområde (FI) .....	21
6.5	Akvakultur (A) .....	21
6.5.1	Eksisterande anlegg.....	21
6.5.2	Framtidige anlegg.....	22
7	OMSYNSSONER PBL § 11-8.....	23
7.1	Faresoner .....	24
7.2	Reguleringsplanar som gjeld .....	24

# 1 DEFINISJONAR

**Kommune(del)planen** sin arealdel skal angi hovudtrekka i korleis areala skal brukast og vernast, og kva viktige omsyn som må vurderast ved disponering av areala og korleis areala samla sett skal disponerast for å nå måla for samfunnsutviklinga. I tillegg til å ha en arealplan for heile kommunen, kan kommunen utarbeide kommunedelplanar for delområde.

Ein arealdel omfattar arealkart, føresegner og ei planbeskriving med konsekvensutgreiing, jf. § 4–2 andre ledd. Jamfør § 1–5, som viser til at ein vedtatt plan skal leggest til grunn for vidare planlegging og forvaltning mv., og til § 11–6 om at kommuneplanens arealdel er bindande for framtidig arealbruk.

**Konsekvensutgreiing** er ein gjennomgang av verdiane i eit areal/område og ei utgreiing av korleis tiltaket (planen) påverkar desse verdiane.

**Reguleringsplan** er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastlegg bruk, fleirbruk og vern i bestemte område, og som gjev grunnlag for avklaring av kva bygge- og anleggstilltak som kan gjennomførast i planområdet.

- **Områderegulering** er primært ei planform som vert utarbeidd av kommunen etter krav i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn at det er naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for et område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging.
- **Detaljregulering** vert nytta for å følgje opp og konkretisere overordna arealdisponering i kommuneplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljregulering.

**Utbyggingsavtale** er ei avtale om gjennomføring av infrastruktur fastsett i plan innafor eit område. Avtalen gjeld mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar av eit område, og har grunnlag i kommunal planmynde etter plan- og bygningslova og kommunal arealplan.

**Universell utforming** medfører at hovudløysinga er utforma slik at ho kan nyttast av flest mogeleg på ein likeverdig måte.

**Bruksareal (BRA)** er bruttoarealet minus arealet som ytterveggane tek opp.

**Den funksjonelle strandsona** er landområde som står i direkte samspel med sjøen når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er ei fagleg vurdering av kva som er den mest verdifulle strandsona. Den funksjonelle strandsona er nytta som eit verkty i planlegginga av strandsona og har vore justert i samsvar med planlagt bruk og på basis av politiske avgjersler.

**Byggegrense.** Den funksjonelle strandsona har fungert som ein rettleiar for å fastsetje ei **byggegrense** i byggeområda på plankartet. I planen blir omgrepa **ovanfor og nedom byggegrensa** nytta. **Nedom byggegrensa** er landområdet mellom sjø/strandlina og opp til byggegrensa. Ingen tiltak jf. pbl § 20 er tillate nedom byggegrensa, med mindre det er spesifisert i føresegna.

**Fritidsbustader** er bygningar nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Bygningar nytta til utleige/næring kjem inn under arealbruksføremålet fritids og turistføremål.

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

**Nødvendige tiltak i landbruket** vert definert som i rettleiar for Landbruk +, T-1443:2005.

**Næringsområde** er område som skal nyttast til industri, handverk- og lagerverksemd. Næringsverksemd som er nemnd som eige føremål i lova kjem ikkje under næringsområde. (t.d. kjøpesenter, forretning, tenesteyting).

**Planperiode** er tidsrommet frå planen blir stadfesta og fire år fram i tid.

**Føresegnene** står i dette dokumentet i ramme, medan retningslinjene er ført under ramma. Føresegnene er juridisk bindande.

## 2 GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER, PBL § 11-9

### FØRESEGNER

Areal sett av etter PBL § 11-7. nr. 1, 2 og 6 skal inngå i ein reguleringsplan, før tiltak som krev søknad og løyve etter PBL § 20-1 og 20-2 er tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål. Større tiltak som ikkje er skildra under det enkelte føremål krev såleis reguleringsplan. Heimel: PBL § 11-9 nr. 1.

Reguleringsplan skal som minimum vise plassering av bygningar og anlegg (d.v.s. tilkomst, internt vegnett, stiar, parkeringsareal, trasear for straum, vatn og avløp), planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: PBL §11-9 nr. 8.

Utbyggingsavtalar skal utformast i samsvar med til ein kvar tid gjeldande retningslinjer for bruk av utbyggingsavtale i Samnanger kommune. Heimel: PBL § 11-9 nr. 2.

Nye tiltak skal ikkje føre til unødig forstyrring av verneverdige kulturminne. Undersøkningsplikta etter § 9 i kulturminnelova skal oppfyllest i alle byggeområde, også i sjøen. Dersom kulturminne vert råka, skal saka leggast fram for kulturminnemyndigheitene. Heimel: § 11-9 nr 7.

Det er ikkje tillate å ankra opp husbåt/campingbåt over lengre tidsrom enn 1 måned. Heimel: PBL §11-9 nr. 6.

Strandsona er avgrensa med ei byggegrense som erstattar den generelle byggeforbodssona på 100 meter. Jf. § 1-8, 3. ledd. Heimel: 11-9, nr. 5.

Naudsynte tiltak for landbruk, fiske, akvakultur og anlegg for sjøvegs ferdsel er tillate i den funksjonelle strandsona/nedom byggegrense mot sjø, med unntak av etablering av samdriftsjøs/fellesfjøs. Heimel: PBL § 11-11 nr. 4. Naudsynte tiltak i landbruket vert definert som i rettleiar for Landbruk Pluss, T-1443:2005. Oppføring av bygningar for fabrikkmessig produksjon, naust, stølar, gjetarhytter, jakt- og fiskebuer som ikkje har direkte tilknytning til landbruksdrifta vert ikkje rekna for naudsynte tiltak. Det same gjeld vesentlege inngrep i terrenget, veganlegg og parkeringsplassar.

Planlegging og utbygging av område skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (2,5-3 meter). Heimel: PBL §11-9 nr. 8.

I eit belte på 30 m langs vatn/vassdrag er det forbod mot spreidd utbygging av bustad, næringsbygg og hytter, samt frådelig 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).Jf. § 1-8, 5. ledd. Heimel: PBL §11-9 nr. 5.

For bygg som brenner ned eller blir utsett for naturkatastrofar er byggegrensa ikkje til hinder for å setja opp nytt tilsvarande bygg. Dersom eit bygg brenn ned i eit område der tillaten arealbruk ikkje er i samsvar med å føra opp eit nytt tilsvarande bygg, vil eit nybygg krevja dispensasjon frå planen. Heimel: PBL §11-9 nr. 5.

Støttemur/mur, skjering, fylling og liknande som er høgare enn 2,0 m og lengde over 10 m , vert rekna som vesentleg terrenginngrep. Heimel: PBL §11-9 nr. 6.

Alle tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader, arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar. Heimel: PBL §11-9 nr. 6

### RETNINGSLINJER

Tiltak som bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påverke tryggleiken eller framkomst i sjøområda krev løyve frå Bergen og Omland Havnevesen (BOH), jf. hamnelova. § 27, første ledd.

Eksisterande terrengformer, bekkedar, vegetasjon og andre naturressursar bør takast vare på. Det bør ikkje byggjast på areal som skapar silhuettar eller som krev vesentleg terrenginngrep. Dette gjeld også tilhøyrande parkering, garasje, uthus, veg o.a.

Nye tiltak bør innordna seg hovudform på eksisterande bygg i området. Mindre tiltak bør ha same takvinkel og takform som hovudbygningen. Bruk helst saltak som er røsta langs terrenget (33-45 grader). Det er berre tillete å bruka heil grunnmur. Bygningskropp på søyler er ikkje tillete. Bruk helst naturmaterial tre/stein på vegg og skifer/takstein på tak. Tilpass fargebruken til omgjevnaden.

## 3 BYGG OG ANLEGG, PBL § 11-7. NR 1

### 3.1 Generelt for bygg og anleggsområde

#### FØRESEGNER

Areal sett av til bygg og anlegg kan ikkje takast i bruk før veg, vass- og avløpsanlegg, energiforsyning og trygge løysingar for køyrande og mjuke trafikantar er sikra etablert. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4.

I planlegging av alle nye byggeområde skal det leggjast til rette for forsyning av vassbåren varme. Heimel: PBL §11-0 nr. 1.

#### RETNINGSLINER

Med omgrepet "tilrettelegging for forsyning av vassbåren varme" er det meint at kommunen i si planlegging av nye byggeområde skal vurderer om vassbåren varmforsyning er tenleg, og at det vert sett av areal til rørtrase og varmesentral mv.

#### 3.1.1 Nytt byggeområde

Plankart id	Stad	Spesifisering formål
BA01	Barmen	Bustad, fritidsbustad og rorbuanlegg til utleigeformål med tilhøyrande kaianlegg/båtplass-/feste.

#### FØRESEGNER

På eigedom som er bygd med bustadhus, og som ligg ovanfor byggegrense mot sjø, kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a: tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje, mindre anlegg, som høyrer til bustaden/tunet, og PBL § 20-2 a, c og d, utan reguleringsplan. Heimel: PBL §11-10 nr 1.

På eigedom som er bygd med bustadhus og som ligg nedom byggegrense mot sjø er det tillate med tiltak som høyrer til bustaden/tunet, etter PBL § 20-3 bokstav a, c, d og e, utan reguleringsplan. Heimel: PBL §11-10 nr 1. Tiltak som virke privatiserande er ikkje tillate.

Frådeling er ikkje tillate før reguleringsplan er godkjent. Heimel: PBL §11-9 nr 4.

Tilknytning for mjuke trafikantar inn mot Ytre Tysse skal løysast gjennom reguleringsarbeidet. Heimel: PBL §11-9 nr 8.

Reguleringsplan skal sikra ålmenta tilkomst og tilgang til badeplassar i området og gjennomgang til Førøyna. Heimel: PBL §11-9 nr 6.

I reguleringsplan skal det setjast av tilstrekkeleg leikeareal for born med rekkefølgekrav. Heimel: PBL §11-9 nr 4.

I reguleringsplanen skal det gjerast nærare vurderingar av fare for ras, flaum og radon. Heimel: PBL § 11-9 nr 8.

#### RETNINGSLINER

Tilknytning for mjuke trafikantar kan vere tursti langs sjøen. Dekke og helling skal i størst mogeleg grad ha universell utforming. Asfaltdekke på tur/natursti vil ikkje bli godtatt.

Nettverk av turstiar med merking er døme på korleis ein kan sikre ålmenta tilgang til badeplassar og friluftsområde.

## 3.2 Bustadområde - noverande

Føremålet gjeld byggeområde for einebustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal jf. PBL §11-7 nr. 1.

### **FØRESEGNER**

På eigedom som er bygd med bustadhus, og som ligg ovanfor byggegrense mot sjø, kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a: tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje, mindre anlegg, som høyrer til bustaden/tunet, og PBL § 20-2 a, c og d, utan reguleringsplan. Heimel: PBL §11-10 nr 1.

På eigedom som er bygd med bustadhus og som ligg nedom byggegrense mot sjø er det tillate med tiltak som høyrer til bustaden/tunet, etter PBL § 20-3 bokstav a, c, d og e, utan reguleringsplan. Heimel: PBL §11-10 nr 1. Tiltak som virke privatiserande er ikkje tillate.

Det er tillate med frådelling til fortetting i eksisterande bustadområde ovanfor byggegrense mot sjø. Det kan gjevast løyve til tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a: plassering og oppføring av bygning (bustad) utan reguleringsplan. Frådelling og fortetting er ikkje tillate nedom byggegrensa.

For tomter til einebustader er maksimal grad av utnytting 30% BYA. Maksimalt bygd areal for einebustadtomter er likevel 300m<sup>2</sup>. Føresegna gjeld for bustadområde kor maksimal utnyttingsgrad ikkje er sett fast i reguleringsplan. Heimel: PBL §11-9 nr 5.

Det skal vere 2 biloppstillingsplassar pr bueining. Der det ikkje er bygd garasje skal det vere sett av plass til framtidig garasje med eit areal på min. 36 m<sup>2</sup> pr. bueining. Bilar må kunne snu på eige grunn. Heimel: PBL §11-9 nr 5.

Minste uteopphaldsareal på tomten (MUA) er 200m<sup>2</sup> pr. bueining. Heimel: PBL §11-9 nr 5.

Største gesimshøgde, målt frå planlagt terreng, skal ikkje vere høgare enn 6,0 m. Største mønehøgde maks 9.0 m målt frå gjennomsnittleg planlagt terreng. Heimel: PBL §11-10 nr 2.

Terrenginngrep skal avklarast gjennom profilar av eksisterande og nytt terreng med bygning teikna i same målestokk (1:1000) for kvar tomt. Heimel: PBL §11-9 nr 8.

Stiar, grønstruktur og leikeareal skal sikrast for allmenn ferdsle og ikkje byggjast ned. Heimel: PBL §11-9 nr 6.

### **RETNINGSLINER**

Ved nye byggearbeid skal det så langt som mogeleg leggjast til rette for trinnfri, direkte og helst overbinding mellom parkering og bustad - og - trinnfri tilkomst frå bueining til terrasse/ uteplass.

Terrasse, balkong, veranda eller altan kan samla ikkje ha større areal enn 45 m<sup>2</sup>.

Av estetiske årsaker vil det ikkje verte tillate knevegg ved yttervegg i bygg som ikkje skal nyttast til varig opphald (til dømes garasje, uthus).

Tomter skal gjevast ein formålsteneleg arrondering. Som hovudregel skal tomter til einebustader ikkje overskride 1 daa.



**3.2.1 Nye bustadområde**

Plankart id	Stad	Einingar ca.
B01	Rinden- Øvernane (Rolvsvåg)	10
B02	Kulten (Rolvsvåg)	10
B03	Sagen I	6
B04	Sagen II	4
B05	Ådland	10-30
B06	Småmyrane (Ådland/Reistad)	10-30
B07	Bjelkarvik	20-30
<b>Totalt</b>		<b>70-120</b>

**FØRESEGNER**

Alle bustader skal ha tilgang til uteareal for leik og opphald, enten på eiga tomt eller som fellesareal for fleire bustader. Leikeareal og opphaldsplass skal ha skjerma plassering, skal være solfylt store delar av dagen, og skal ikkje være plassert i nærleiken av høgspenninger. Areal brattare enn 1:3 reknast ikkje som leikeareal, sett bort i frå akebakkar. Areal og anlegg for barn og unge skal vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.

Alle uteområde skal så langt råd ha universell utforming, til dømes leikeplass, veg, fortau, overgang. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.

Reguleringsplan skal vise tilkomst, plassering av bustader, internt vegnett og stiar, parkeringsareal, trasear for straum, vatn og avløp. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

Terrenginngrep skal avklarast gjennom profilar av eksisterande og nytt terreng med bygning teikna i same målestokk (1:1000) for kvar tomt. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

Det skal greiast ut for korleis det er lagt til rette for framtidsetta miljø- og klimaløysingar. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

Utbyggingsrekkefølge for B01 og B02: Det eine området skal byggjast ut 80 % før utbygging kan starta i det andre området. Heimel: PBL § 11-9 nr. 1.

Reguleringsplan for område B01 Rinden-Øvernane skal visa tilrettelegging og føresegn om rekkefølge for turveg langs bekken til Rolvsvågsvatnet. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8. Området må i reguleringsplan nærare vurderast for flaumfare. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

Reguleringsplan for område B03 Langevåg skal leggja til rette for allmenn ferdsel i strandsona ut mot Langeneset og til Langevika. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

I reguleringsplan for område B05 Ådland skal det gjerast nærare vurderingar av fare for flaum, snø- og jordskred. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

I reguleringsplan for område B06 Småmyrane skal det gjerast nærare vurderingar av fare for flaum og snøskred. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

Reguleringsplan for område B07 Bjelkarvik skal vise løysingar for infrastruktur til Bjørkheim. Utbygginga skal betre tilkomsten til sjø og mogeleggjera ferdsel i strandsona for ålmenta. Planen skal visa korleis omsynet til kulturlandskap og lokal byggeskikk er ivaretatt. Fulldyrka og overflatedyrka mark skal ivaretakast. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8. Reguleringsplanen skal ha føresegn om rekkefølge for opparbeiding av uteområde. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4. Området må nærare vurderast for fare for flaum og radon. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal fare for radonstråling vere eit vurderingstema. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

**RETNINGSLINER**

Leike- og opphaldsareal bør kunne brukast av alle aldersgrupper, plasserast sentralt i bustadområdet, og gjera samhandling mellom barn, unge og vaksne mogeleg.

### 3.3 Offentleg tenesteyting

**FØRESEGNER**

Før nye tiltak etter § 1.6 blir satt i verk, skal det ligge føre godkjend reguleringsplan. Heimel: PBL § 11-9 nr. 1.

Alle nye bygg til offentlege formål, med tilhøyrande anlegg, skal ha universell utforming. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.

Bygg og anlegg skal ha heilskapelege løysingar som ivaretek estetiske omsyn. Utforming skal tilpassast bygg og terreng. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.

Reguleringsplanen skal visa korleis det er lagt til rette for framtidretta miljø- og klimaløysingar. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

### 3.4 Råstoffutvinning

Føremålet gjeld byggeområde for råstoffutvinning med tilhøyrande anlegg.

**FØRESEGNER**

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 utvinningsområde på dette området, må det leggjast fram detaljreguleringsplan for ei slik utbygging. Heimel: PBL § 11-9 nr. 1. 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. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8. Når masseuttaket vert avslutta, skal det råka området tilbakeførast til mest mogeleg naturleg terreng. Heimel: PBL § 11-10 nr. 2.

## 3.5 Fritids- og turistformål

### 3.5.1 Eksisterande område for fritids- og turistformål

Plankart id	Stad	Spesifisering formål
FT02	Sætervika ungdomssenter	Leirskule med tilhøyrande aktivitetar, kaianlegg/båtplass
FT03	Hetlevika/Gaupholm	campingplass

#### **FØRESEGNER**

Det kan gjevast løyve til mindre tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a: tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje, mindre anlegg, som høyrer til anlegget/tunet, og PBL § 20-2 a, c og d, utan reguleringsplan. Heimel: PBL §11-10 nr 1.

### 3.5.2 Framtidig område for fritids- og turistformål

Plankart id	Stad	Spesifisering formål
FT01	Gaupholm	Turisme
FT04	Sandvika	utleiehytter og rorbuanlegg med tilhøyrande kaianlegg/båtplass-/feste
FT06	Nymark	Turisme
FT07	Solbjørg	Turisme

#### **FØRESEGNER**

Reguleringsplan skal vise tilkomst, plassering av bygg, internt vegnett og stiar, parkeringsareal, trasear for straum, vatn og avløp. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

Reguleringsplanen skal sikre allmenta tilgang til strand og andre kvalitetar i strandsona. Heimel: PBL §11-9 nr. 8.

Terrenginngrep skal avklarast gjennom profilar av eksisterande og nytt terreng med bygning teikna inn i same målestokk (1:1000) for kvar tomt. Heimel PBL § 11-9 nr. 8.

Det er ikkje anledning til å gjerde inn området, eller bygge frittstående plattingar som privatiserar området eller hindrar fri ferdsel. Heimel PBL § 11-9 nr. 6.

Områda FT01 Gaupholm og FT04 Sandvika må ved regulering nærare vurderast for rasfare. Heimel PBL § 11-9 nr. 8.

Område FT06 Nymark må ved regulering nærare vurderast for flaumfare. Heimel PBL § 11-9 nr. 8.

#### **RETNINGSLINER**

Ved planlegging av området skal det vurderast løysingar for universell utforming.

Parkering løysast på felles parkeringsplass.

## 3.6 Anna næringsområde

Føremålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal jf. pbl § 11-7. nr. 1.

### 3.6.1 Eksisterande næringsområde

#### **FØRESEGNER**

Det kan gjevast løyve til mindre tiltak etter PBL § 20-2 bokstav a: tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje, mindre anlegg, som høyrer til anlegget, og PBL § 20-2 a, c og d, utan reguleringsplan. Heimel: PBL §11-10 nr 1.

### 3.6.2 Nye næringsområde

Plankart id	Stad	Spesifisering formål
N01	Rolvsvåg	Hamne- og sjørelatert verksemd, deriblant båtopplag/vinterlagring av båtar.

#### **FØRESEGNER**

Reguleringsplanen skal ta stilling til skilt, reklame og parkering som del av reguleringsarbeidet. Heimel: PBL§ 11-9 nr. 8.

Næringsbygg skal etablerast slik at dei gjev ein støyskjermende effekt mot tilgrensande bustadområde. Verksemdar skal lokaliserast slik at dei ivaretek grenseverdiane for støy i retningslinjer T-1442. Heimel: PBL§ 11-9 nr. 8.

Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.

I næringsområda skal det setjast av areal til ein skjerm av vegetasjon for å skjerma mot innsyn. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.

Område N01 Rolvsvåg skal i reguleringsplan nærare vurderast for flaumfare. Heimel: PBL§ 11-9 nr. 8.

#### **RETNINGSLINER**

Ved planlegging av område skal kommunen vurderer kva område som skal skjermast med vegetasjon.

## 3.7 Anna byggeområde - Naust

Føremålet gjeld anna byggeområde, naust NA-1, med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. jf. pbl § 11-7. nr. 1.

### **FØRESEGNER**

Nye tiltak skal innordne seg hovudform og storleik på eksisterande bygg i det aktuelle naustområde. Dette gjeld òg båtoppdrag. Heimel PBL § 11-10 nr. 2. Terrenginngrep skal avklarast gjennom profilar av eksisterande og nytt terreng med bygning og eksisterande bygningsmiljø, teikna i same målestokk (1:1000) for kvar tomt. Heimel PBL § 11-9 nr. 8.

Ved tvil i førre føresegn gjeld følgjande maksimalverdiar: Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40 m<sup>2</sup>. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Største gesimshøgde, mål frå planlagt terreng, skal ikkje vere høgare enn 4,0 m. Største mønehøgde maks 5.0 m målt frå gjennomsnittleg planlagt terreng. Føresegna gjeld òg for naustområde kor maksimal utnyttingsgrad ikkje er sett fast i reguleringsplan. Heimel: PBL §11-9 nr 5.

Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftsiinteressene og landskapet. Heimel: PBL §11-9 nr. 8. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Heimel: PBL §11-9 nr. 6.

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. Heimel: PBL §11-10 nr. 2.

Terrasse, balkong, veranda eller altan er ikkje tillate. Heimel: PBL §11-10 nr. 2.

Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstiga 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal. Heimel PBL § 11-10 nr. 2.

### **RETNINGSLINER**

Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen.

Tiltak skal så langt råd betre vilkår for allmenn ferdsle på sjøside og elles i området.

#### 3.7.1 Eksisterande område kor fortetting er tillate

Plankart id	Stad	Nye einingar i neste planperiode Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.
NA01	Solbjørg	3
NA02	Trengereidfjorden	3
NA05	Ådland	3
NA09	Gjerde	3
NA11	Haga	1
NA17	Haga	5
NA14	Furnesbukta	2
<b>Totalt</b>		<b>20</b>

### **FØRESEGNER**

Innanfor eksisterande byggeområde - naust kan det gjevast løyve til frådelling og tiltak etter PBL§ 20-1 bokstav a: plassering og oppføring av bygning (naust) utan reguleringsplan innafør fastsett byggekvote (vist i tabell over). Heimel: PBL § 11-10 nr 1.

Ved godkjenning av bygge- og gravearbeid i område NA14 skal kommunen godkjenne tiltaksplan for å hindre spreiding av forureining. Heimel: PBL §11-9 nr. 8.

### 3.7.2 *Framtidige område*

Plankart id	Stad	Ca. tal nye naust
NA04	Sagen	4
NA16	Aldalen	4
NA 18	Tysse	5
NA12	Gaupholm	4
NA13	Steinastykket/Nygård	5
NA19	Liøyna	2
NA20	Haukenes	2-3
Totalt		26-27

#### **FØRESEGNER**

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal passasje for allmenn ferdsle sikrast framfor naustrekka. Heimel: PBL §11-9 nr. 5.

Område NA04 Sagen skal ved regulering nærare utgreiast for flaumfare. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

Område NA12 Gaupholm og NA20 Haukenes skal ved regulering nærare utgreiast for rasfare. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

Det skal ikkje byggjast veg til NA19 Liøyna. Heimel PBL § 11-9 nr. 3.

Det er krav om felles planlegging av område LNFH02, NA19 og SBH05. Heimel: PBL § 11-8 punkt e).

#### **RETNINGSLINER**

I dei einskilde områda skal det så langt det er høveleg byggjast båtopptrekk som gjer eit sams uttrykk. Det skal så langt råd søkast felles løysingar.

Med framfor naustrekka er meint mellom sjø/strandline og bygning.

## 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 11-7. NR 2

Føremålet gjeld hovudinfrastruktur som vegar, sykkelstiar, hamn og trasear for teknisk infrastruktur. Jf PBL § 11-7 nr.2.

### 4.1 Framtidig hamneområde

Plankart id	Stad	
HA01	Rolvsvåg	Utfylling i sjø, kaianlegg

#### **FØRESEGNER**

Planlegging og utbygging av hamneområde skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (2,5-3 meter). Heimel: PBL §11-10 nr. 2.

Utfylling i sjø må ikkje skje utan føregåande geotekniske undersøkingar og naudsynte tiltak som sikrar den framtidige stabiliteten av fylling mot sjøbunn. Heimel: PBL §11-9 nr. 8.

Området skal ved regulering nærare utgreiast for flaumfare. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

Vist formålsgrense mot sjø skal avsluttes med kai eller fyllingsfot. Fyllingsfot som går ut over formålsgrensa føresett godkjenning frå Hamnevesenet. Heimel: PBL §11-10 nr. 2.

## 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, PBL § 11-7. NR. 5

### 5.1 Generelt

Føremålet gjeld landbruks-, natur- og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar. Heimel: PBL § 11-7 nr. 5 pkt. a.

#### **FØRESEGNER**

Jordlova § 9 og 12, og Skoglova § 50 gjeld.

Naudsynte tiltak for landbruk er unntatt krav om reguleringsplan. Heimel: PBL §11-11 nr 1.

Nye tiltak skal innordne seg hovudform på eksisterande bygg. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudbygg. Heimel: PBL §11-9 nr 6.

Nye tiltak må ikkje vere til hinder for ålmenn ferdsel og tilgang til LNF område. Heimel: PBL §11-9 nr 6.

#### **RETNINGSLINER**

Våningshus og alminnelege driftsbygningar innanfor landbruk inngår i omgrepet "naudsynte tiltak for landbruk".

Nye bustadhus, driftsbygningar og andre bygningar skal som hovudregel plasserast i etablerte tun. Unntak er samdriftsfjøs.

Eksisterande turstiar skal ivaretakast eller leggjast om.

### 5.2 Spreidd bustadbygging

Føremålet gjeld område sett av til spreidd bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering. Heimel: § 11-7, nr. 5 pkt b.

Plankart id	Stad	Nye einingar i neste planperiode Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.
LNFB01	Solbjørg	4
LNFB02	Myra	5
LNFB04	Austavik	4
LNFB06	Jakthavnen	4
LNFB07	Aldalen	1
LNFB08	Ytste Barmen	2
LNFB09	Lindhaugen	4
LNFB10	Nygård/Sandvikasanden	4
LNFB11	Sandvika	3
LNFB12	Utskot	4
<b>Totalt</b>		<b>35</b>

#### **FØRESEGNER**

Frådeling og fortetting med bustader er tillate utan reguleringsplan innafor fastsett byggekvote (vist i tabell over). Nye bustader skal vere einebustader med ei bueinging. Utleigehusvære med maksimalt 65 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) kan tillatast i underetasjen. Heimel: § 11-11 nr 2.



For tomter til einebustader er maksimal grad av utnytting 30% BYA. Maksimalt bygd areal for einebustadtomter er likevel 300m<sup>2</sup>. Heimel: PBL §11-9 nr. 5.

Det skal vere 2 biloppstillingsplassar pr bueinging. Der det ikkje er bygd garasje skal det vere sett av plass til framtidig garasje med eit areal på min. 36 m<sup>2</sup> pr. bueinging. Bilar må kunne snu på eige grunn. Heimel: PBL §11-9 nr. 5.

Minste uteopphaldsareal (MUA) vere 200 m<sup>2</sup> pr bueinging. Heimel: PBL §11-9 nr. 5.

Største gesimshøgde, målt frå planlagt terreng, skal ikkje vere høgare enn 6,0 m. Største mønehøgde maks 9,0 m målt frå gjennomsnittleg planlagt terreng. Heimel: PBL §11-9 nr. 6.

Terrenginngrep skal avklarast gjennom profilar av eksisterande og nytt terreng med bygning teikna i same målestokk (1:1000) for kvar tomt. Heimel: PBL 11-9 nr. 8.

Nye tiltak må ikkje stengje for vidare utbygging i området. Heimel: PBL §11-9 nr. 4.

LNFB12: Ved godkjenning av bygge- og gravearbeid i område LNFB12 skal kommunen godkjenne tiltaksplan for å hindre spreiding av forureining. Heimel: PBL §11-9 nr. 8.

### **RETNINGSLINER**

Byggetomtar skal ikkje plasserast slik at det skapar vanskar for normal landbruksdrift.

For innhald i tiltaksplan ved byggearbeid på forureina grunn visast til rettleiing [www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no).

Ein bør så lang råd er nytte eksisterande trafikksikker avkjørsle frå samleveg. Der dette ikkje er mogeleg bør det leggjast til rette for ny samleveg med felles avkjørsel (jf. Handbok 075 Rammeplan for avkjørsler (SVV 1980)).

Terrasse, balkong, veranda eller altan kan samla ikkje ha større areal enn 45 m<sup>2</sup>.

## **5.3 Spreidd fritidsbustad**

Føremålet gjeld område sett av til spreidd fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, uthus, vegar, parkering. Heimel: PBL § 11-7, nr. 5 pkt b.

Plankart id	Stad	Status	Nye einingar i neste planperiode Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.
LNFB01	Mørkevågen, Trengereid	Framtidig	4
LNFB02	Liøyna	Framtidig	4-6
<b>Totalt</b>			<b>8-10</b>

### **FØRESEGNER**

I område LNFB01 avmerka til spreidd fritidsbustad kan det gjevast løyve til frådelling og tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a: plassering og oppføring av bygning (fritidsbustad) utan reguleringsplan innafor fastsett byggekvote (vist i tabell over). Heimel: § 11-11 nr 2.

I område LNFB02 skal det utarbeidast reguleringsplan før det vert gitt løyve til tiltak. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2. Det er krav om felles planlegging av område LNFB02, NA19 og SBH05. Heimel: PBL § 11-8 punkt e).

I område LNFB02 Liøyna skal ein ved regulering gjera nærare vurderingar av flaumfaren. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

Maks tomtestorleik er 1 daa. Heimel: § 11-11 nr 2.

Maksimalt bygd areal på fritidseigedom er satt til BYA 130m<sup>2</sup>. Heimel: § 11-9 nr 5.

Parkering for LNFH01 skal skje på felles parkeringsplass. Heimel: § 11-9 nr 5.

Område LNFH02 skal ikkje tilknyttast straum, offentleg vatn og kloakk. Det skal ikkje byggjast veg til området. Heimel PBL § 11-9 nr. 3.

Maks pilarhøgde er sett til 50 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. Heimel: § 11-9 nr 6.

Terrenginngrep skal avklarast gjennom profilar av eksisterande og nytt terreng med bygning teikna i same målestokk (1:1000) for kvar tomt. Heimel: § 11-9 nr 6.

Mønehøgde er sett til maksimalt 6 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terrengnivå. Heimel: § 11-9 nr 6.

Det er ikkje anledning til å gjerde inn tomta, eller bygge frittstående plattingar som privatiserar området eller hindrar fri ferdsel. Heimel PBL § 11-9 nr. 6.

### **RETNINGSLINER**

Byggetomtar skal ikkje plasserast slik at det skapar vanskar for normal landbruksdrift.

Ein bør så lang råd nytte eksisterande trafikksikker avkjørsle frå samleveg. Der dette ikkje er mogeleg bør det leggjast til rette for ny samleveg med felles avkjørsel (jf. Handbok 075 Rammeplan for avkjørslar (SVV 1980).

## 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG M/ TILHØYRANDE STRANDSONE, PBL § 11-7. NR. 6

### 6.1 Natur- og friluftsområde kor naust kan byggjast

Føremålet gjeld natur- og friluftsområde merka FNA der det kan byggjast naust og båtoppdrag. Heimel: PBL §§ 11-7 nr 6 og 11-11, nr. 2.

Plankart id	Stad	Nye einingar i neste planperiode Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.
FNA01	Trengereid	3
FNA02	Skjælaaen	3
FNA03	Oldervold	4
FNA04	Li (Peraneset)	4
<b>Totalt</b>		<b>14</b>

#### **FØRESEGNER**

Innanfor natur- og friluftsområde kor naust kan byggjast kan det gjevast løyve til frådelling og tiltak etter PBL§ 20-1 bokstav a: plassering og oppføring av bygning (naust) utan reguleringsplan innafør fastsett byggekvote (vist i tabell over). Heimel: § 11-11 nr 2.

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. Terrasse, balkong, veranda eller altan er ikkje tillate. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA). Heimel: PBL §11-9 nr.5.

Nye tiltak skal innordne seg hovudform og storleik på eksisterande bygg i det aktuelle naustområde. Dette gjeld òg system for båtoppdrag. Kaifront er ikkje tillate. Heimel: PBL §11-11 nr.2. Terrenginngrep skal avklarast gjennom terrengsnitt av eksisterande og nytt terreng med bygning og samanhengen med eksisterande bygningsmiljø, teikna i same målestokk (1:1000) for kvar tomt. Heimel PBL § 11-9 nr. 6.

Ved tvil i førre føresegn gjeld følgjande maksimalverdiar: Naust skal vere frittstående bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40 m<sup>2</sup>. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Største gesimshøgde, mål frå planlagt terreng, skal ikkje vere høgare enn 4,0 m. Største mønehøgde maks 5.0 m målt frå gjennomsnittleg planlagt terreng. Føresegna gjeld for naustområde kor maksimal utnyttingsgrad ikkje er sett fast i reguleringsplan. Heimel: PBL §11-9 nr 5.

Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Heimel: PBL §11-11 nr.2.

I område FNA02 Skjælaaen skal det i byggesakshandsaminga gjerast vurderingar av flaumfaren, og eventuelle justeringar av plassering. Heimel: PBL §11-11 nr.2.

Det er ikkje tillate å bygge veg til områda. Tilkomst skal skje via sjøveg eller natursti. Rekkverk og trapper - i treverk - er tillete på utsette steder. Eventuell parkering skal løysast ved hovudveg. Heimel: PBL §11-11 nr.2.

#### **RETNINGSLINER**

Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen.

## 6.2 Småbåthamn

Føremålet er småbåthamn med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

### 6.2.1 Framtidig småbåthamn

Plankart id	Stad	Spesifisering
SBH01	Rolvsvåg	Småbåthamn m/tilhøyrande landareal.
SBH02	Bjørkheim	Utviding av eksisterande småbåthamn.
SBH03	Steinsland	Utviding av eksisterande småbåthamn. Gjeldande plan takast opp til revisjon i samband med regulering av nytt område.
SBH04	Ytre-Tysse	Utviding av eksisterande småbåthamn. Blir handsama som reguleringsendring.
SBH05	Liøyna	Småbåthamna skal sikra tilkomst til framtidige hytter i LNFH02 som ikkje har vegtilkomst. Skal planleggjast i samanheng med NA19 og LNFH02.

#### FØRESEGNER

SBH01 - Veg til småbåthamna skal løysast gjennom reguleringsarbeidet. Heimel: PBL §11-9 nr.8. Tilkomst skal skje nord for bustadområde B02 Kulten. Heimel: PBL §11-9 nr.3.

SBH01 - I reguleringsplan skal det setjast av tilstrekkeleg areal til parkering, klubbhus, vaktbu, båtopptrekk og område for utføring av lettare båtstell. Heimel: PBL §11-9 nr.5.

SBH02 - Arealbruk på land avklarast i samband med områdeplan for Bjørkheim. Gjeldande plan takast opp til revisjon i samband med regulering av nytt område. Heimel: PBL §11-9 nr.1.

SBH05: Det er krav om felles planlegging av område LNFH02, NA19 og SBH05. Heimel: PBL § 11-8 punkt e).

Vinterlagring av båtar skal i hovudsak skje i område nærings- og hamneområde i Rolvsvåg. Heimel: PBL §11-11 nr.2.

#### RETNINGSLINER

SBH01 - Tilkomst skal leggjast til etablert sti/veg, så lenge dette ikkje er i konflikt med andre føresegner i kystsoneplanen.

## 6.3 Naturområde og friluftsområde (NF og F)

Føremålet er naturområde og friluftsområde, inkludert badeplass med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg. Heimel: PBL §11-7 nr. 6.

#### FØRESEGNER

Inngrep som vil øydelegge området sine kvalitetar som naturområde og friluftsområde er ikkje tillate. Heimel: PBL §11-9 nr.6.

## 6.4 Fiskeområde (FI)

Føremålet er fiskeområde jf. PBL § 11-7 nr. 6.

### FØRESEGNER

Områda som er merka FI/GY er gyteområde. Tiltak som vil hindra gytesuksess, på eller i nærleiken av områda skal ikkje tillatast. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggjast fram for Fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: PBL §11-7 nr. 6.

### RETNINGSLINER

I FI- område skal fiskeinteressene vera prioritert framfor andre interesser.

Kaste og låssetjingsplass er merka FI/LP. Eventuelle tiltak og inngrep skal leggjast fram for Fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Utslepp i eller i nærleiken av stadene som kan verka negativt inn på låssett fisk sin konsumkvalitet skal ikkje tillatast.

Rekefiskeområde er merka FI/R, dei er nytta til rekefiske og er gyteområde for fjordreka.

## 6.5 Akvakultur (A)

Føremålet er natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur jf. PBL § 11-7 nr. 6.

### FØRESEGNER

Søknader om tiltak og inngrep i eller i nærleiken av oppdrettsområda skal leggjast fram for fiskeristyresmaktene før det eventuelt vert gjeve løyve. Heimel: PBL §11-11 nr.3.

Område A01 Sagen skal nærare vurderast for flaumfare. Heimel: PBL §11-9 nr. 8.

For områda A02, A03 og A04 har risiko- og sårbarvurderingane vist risiko for naturmiljøet. For desse områda skal det utarbeidast ROS-analyse. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.

### RETNINGSLINER

Oppdrettsanlegg må ikkje lokaliserast slik at dei vert til hinder for friluftsliv, naturinteresser og tradisjonelt fiske. Oppdrettsanlegg bør etablerast minimum 500 meter frå sikra friluftsområde og minimum 1000 meter frå naturreservat.

### 6.5.1 Eksisterande anlegg

Plankart id	Stad	Spesifisering formål
A	Nygård/Steinastykket	Oppdrett av alle typar fiskeslag og skaldyr i sjø og på land
A	Sagen	Settefiskanlegg på land
A	Sagen	Oppdrett av alle typar fiskeslag og skaldyr i sjø

**6.5.2 Framtidige anlegg**

Plankart id	Stad	Spesifisering formål
A01	Sagen	Settefiskanlegg på land (utviding av eksisterande område)
A02	Djupedalen	Område som kan nyttast som alternativ lokalitet for å kunna flytta eksisterande anlegg m/ fortøyingar. Formålet er å optimalisera driftsforhold og taka omsyn til miljø.
A03	Nygård/Steinastykket	Utviding av eksisterande område Nygård/Steinastykket i sjø - for å kunne flytte eksisterande anlegg m/ fortøyingar. Formålet er å optimalisere driftsforhold og taka omsyn til miljø.
A04	Hetlevika	Oppdrett av alle typar fiskeslag og skaldyr i sjø

## 7 OMSYNSSONER PBL § 11-8

Nr	Stadnamn	Kode	Type	Føresegner og retningslinjer
1	Gryvlet	510	Landbruk	Aktiv drift og haldt i hevd.
2	Vågasanden	510	Landbruk	To omsynssoner/polygon. Godt synleg landskapsmoment i fjorden, aktiv drift og haldt i hevd.
3	Rolvsvåg/Furneset/Hildersvika	810	Gjennomføring	<b>Krav om felles planlegging for fleire eigedomar. Område N01 og HA01 må planleggast i samanheng for å oppnå effektiv utnytting av arealet. Heimel: §11-8 e).</b>
4	Sagavatnet	530	Friluftsliv	
5	Trengereid/Våge	510	Landbruk	Godt synleg landskapsmoment i fjorden, aktiv drift og haldt i hevd.
6	Liudden	550	Fleire omsyn: Landskap natur	Store områder utan inngrep og tradisjonelle bygningsmiljø.
7	Ådland	810	Gjennomføring	<b>Krav om felles planlegging for fleire eigedomar. Heimel: §11-8 e). Planarbeidet skal sørgje for god utnytting av dette sentrumsnære området med felles løysingar for veg, vann/avløp, leikeareal osv.</b>
8	Samnanger kyrkje	500	Fleire omsyn	Fire omsynssoner/polygon. Godt synleg landskapsmoment i fjorden, aktiv drift og haldt i hevd. Kulturminne: Samnanger kyrkje. Gravlund.
9	Ådland	510	Landbruk	Godt synleg landskapsmoment i fjorden, aktiv drift og haldt i hevd.
10	Storhaugen	510	Landbruk	
11	Utgjerdet	510	Landbruk	
12	Bjørkheim	900	Reguleringsplan under arbeid	Områderegulering Bjørkheim starta opp 2010. Tiltak som fordyrar oppkjøp, ekspropriasjon eller på annan måte gjer gjennomføring av områdeplan vanskeleg, er ikkje tillate. Planid: 12422010003.
13	Bjelkarvika	500	Fleire omsyn: gjennomføring landskap landbruk	<b>Krav om felles planlegging for fleire eigedomar. Heimel: §11-8 e).</b> Planarbeidet skal sørgje for gjennomtenkte løysingar for bustadbygging. Høg utnytting skal søkjast utan at det går ut over andre verdiar i området. Planarbeidet skal sikra god tilgang til strandsona, betre tilgangen til strandsona i området til dømes gjennom utvikling av felles badeanlegg/kai. Sikra gode forbindelsar for mjuke trafikantar til Bjørkheim og vidare ut på Haukenesodden.
14	Steinsland	510	Landbruk	Godt synleg landskapsmoment i fjorden, aktiv drift og haldt i hevd.
15	Barmen	810	Fleire omsyn: Gjennomføring Landskap Naturmiljø	<b>Krav om felles planlegging. Heimel: §11-8 e).</b> Omsyn til fiskeområde, tilgang til strandsona, samband for mjuke trafikantar til Ytre-Tysse. Krav om konsekvensutgreiing for naturmiljø, friluftsliv og nærmiljø og landskapsbilete.
16	Førøyna	500	Fleire omsyn: Landskap Friluftsliv	
17	Liøyna	800	Gjennomføring	<b>Krav om felles planlegging for LNFH02, NA19 og SBH05. Heimel: §11-8 e).</b>

## 7.1 Faresoner

### **FØRESEGNER TIL OMSYNSSONER FOR SKRED- OG FLAUMFARE, VIST I KART 2 AV 2:**

Faresone skredfare (Kode 310): I alle plan- og byggesaker må det gjerast ei fagleg vurdering av skredfaren. Dette arbeidet må utførast ved bruk av tilstrekkeleg kompetanse. Det må dokumenterast at utbygging kan skje med tilstrekkeleg tryggleik mot skred, jf Byggteknisk forskrift § 7-3.

Faresone flaumfare (Kode 320): I alle plan- og byggesaker må det gjerast ei fagleg vurdering av flaum- og erosjonsfaren. Dette arbeidet må utførast ved bruk av tilstrekkeleg kompetanse. Det må dokumenterast at utbygging kan skje med tilstrekkeleg tryggleik mot flaum og erosjon, jf Byggteknisk forskrift § 7-2.

## 7.2 Reguleringsplanar som gjeld

Planidentitet	PLANNAVN
1242.1970.001	Del av Steinsland - Gjerde
1242.1975.001	Industriområde Rolvs våg
1242.2001.001	Gjerde reguleringsendring Del sørvest
1242.1993.001	Øvre Kvernes
1242.1990.001	Brendahaugen, Reistad
1242.1986.001	Rolvs våg bustadområde
1242.1985.003	Nordbygda skule
1242.1985.001	Storhaugen, del av 18/7, Reistad
1242.1993.002	Steinslandsfjæra molo område
1242.1996.002	Del av Steinsland og del av Haga
1242.2002.002	Helgatone, del av gnr. 24, bnr. 1
1242.2002.004	Ådland, del av 17/1
1242.2005.002	Bjørkheim
1242.1986.002	Industriområde I/N8 i Rolvs våg
1242.1990.002	Omregulering Gjerde. Veg til Bøen. (Al.B)(Vest)
1242.1989.002	Gjerde reguleringsendring
1242.1984.001	Rolvs våg industriområde
1242.1997.001	Ny skule Gjerde/Neset
1242.2001.003	Rv 48 hp 19 Gaupholm - Straume bru
1242.2006.001	Naustområde Rolvs våg
1242.2002.001	Ytre Tysse
1242.2000.001	Bustadområde Gjerde-Lønnebakken