

# Føresegner - Kommuneplanen sin arealdel – UTKAST PR. 11.10.2013

## RETTSVERKNADAR AV KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

*Kommuneplanen skal leggest til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i planområdet og bindande for tiltak som er nemnd i Plan og bygningslova (pbl.) § 1-6, samt § 20-1, første ledd bokstav a til m.*

*Tiltak kan ikkje setjast i verk om dei er i strid med fastsatt arealbruk i kommuneplanen sin arealdel, gjeldande kommunedelplanar eller gjeldande reguleringsplanar. Dette gjeld også tiltak som kan vere til ulempe for gjennomføring av planen.*

*Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. pbl. § 11-6. Planomtalen er rettleiande og representerer kommunen sine ønsjer for framtidig utvikling og skal leggest til grunn i all arealplanlegging og byggesakshandsaming.*

*Kommuneplanen sin arealdel gjeld ved motstrid framføre eldre reguleringsplanar og kommunedelplanar jf. pbl § 1-5 om ikkje anna er vist i kartet jf. pbl § 11-8, bokstav f eller lista opp i tabell nedanfor.*

*Avvik frå fastsett arealbruk eller føresegner må handsamast som dispensasjonssak.*

### Følgjande planar skal gjeld framføre kommuneplanen sin arealdel ved ev. motstrid;

<b>PlanID</b>	<b>Plannavn</b>	<b>Vedtaksdato</b>
200202	Reguleringsplan Vadheim Nord	12.02.2002
200401	FV 92 Matre – Bjordal Parsell Furuhaugen – Nyebrufjell	25.05.2004
200403	Reguleringsplan delar av Østerbø Gnr. 16 bnr. 5, 10 og 18	17.06.2004
200503	Reguleringsplan Torvund - Teigen	20.12.2005
200701	Hytteområde på Klævdneset	13.03.2008
200703	Reguleringsplan for kraftstasjon og skytebane ved Eiriksdal kraftverk – området ved K2	21.06.2007
200705	Hjetland trafikk og industriområde	03.10.2007
200803	Kommunedelplan for Stordalen 2008 – 2019	16.12.2008
200901	Reg. end. E39 Torvund – Teigen, pars. Norevik Fagernes	16.06.2009
200903	Kveiteoppdrettsanleg Slantevika	24.09.2009
200904	Reguleringsplan for Vamråk, gnr bnr 1 og 6 m.fl.	24.09.2009
201001	Småbåthamn, Norevik	17.12.2010
201101	Detaljregulering for B7 i Vadheim	30.09.2011
201201	Reguleringsplan for E 39 Lavik ferjekai	21.06.2012
201202	Detaljregulering Ortnevik sentrum	23.10.2012
201302	Detaljreguleringsplan for Midtneset	25.04.2013
201305	Lavik, Område B/F/K 3	13.06.2013
201304	Næringsområde Øvre Sæbø	13.06.2013

## KAP. 1 GENERELLE FØRESEGNER PBL § 11-9.

### § 1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 1)

1.1.1. I område avsett til eksisterande eller framtidig bygg og anlegg etter pbl. § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7 nr. 2 kan det ikkje gjennomførast tiltak nemnd i pbl. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l før det føreligg reguleringsplan.

1.1.2 Kravet til plan gjeld ikkje mindre område og tiltak (inntil 3 tomter for einbustad eller 3 tomter for fritidsbusetnad) så lenge;

- Området ikkje ligg innanfor byggegrense mot sjø jf. kommuneplanen sitt arealplankart.
- Tiltaket ikkje inneberer store terrenginngrep.
- Tiltaket ikkje inneberer vesentlege endringar og/eller konsekvensar/ulempar for nærområdet med omsyn til trafikkavvikling, tilkomst og anna infrastruktur.
- Tiltaket ikkje inneberer vesentlege endringar og/eller konsekvensar med omsyn til leikeplass/uteareal og fritids – og rekreasjonsmoglegheiter.
- Tiltaket ikkje inneberer fare for forureining og utslipp, samt ras, flaum, radon, osv.
- Tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for landbruksdrift.

1.1.3 I område fastsatt i arealplankartet med omsynssone jf. pbl. 11-8 bokstav e, kan det ikkje gjennomførast tiltak nemnd i pbl. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l før det føreligg samla reguleringsplan for det aktuelle området.

1.1.4 Innafør område avsett til sentrumsføremål kan det stillast krav om reguleringsplan uavhengig av storleik på prosjekt /-tiltak i dei tilfelle der prosjektet eller tiltaket vil få konsekvensar for vidare utvikling av området.

1.1.5 Arealoverføring jf. matrikkellova § 15, samt tiltak jf. pbl § 20- 1 bokstav m kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan. For sistnemnde gjeld fritak frå krav om reguleringsplan tiltak vurdert av Høyanger kommune som mindre vesentlege.

### § 1.2 Krav om utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2)

1.2.1 Ved gjennomføring av vedteken kommuneplan eller reguleringsplanar, eller ved vesentleg endring av reguleringsplanar skal behov for utbyggingsavtale vurderast opp mot tiltakets omfang, infrastrukturbelastning og planprosjektet sin kompleksitet. Det er krav om utbyggingsavtale i tilfelle der kommunen skal overta teknisk infrastruktur, og/eller andre typar anlegg.

#### Retningslinjer;

Ein utbyggingsavtale kan innehalde;

- Krav til opparbeiding av teknisk infrastruktur (veg, parkeringsplassar, vatn, avløp, el- og telekablar, fjernvarme, gang og sykkelveg, brann- og renovasjonsordningar).
- Krav om tilrettelegging av grøn infrastruktur (stiar og skiløyper, leikeareal, friområde og anna grønstruktur, samt framtidige avtalar som sikrar drift og vedlikehald).

- Vilkår knytt til bustadpolitiske tiltak, tal bustadar og bygningens utforming (fordeling av type bustad, storleik og minstestorleik, krav til utforming, krav til kvalitet, tilpassing til ulike brukargrupper).
- Krav til gjennomføring av andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtaket (spesielle infrastrukturtiltak, miljøtiltak, kulturtiltak, organisatoriske tiltak, utbyggingstakt og utbyggingsrekkefølge).

Prinsippet for kostnadsfordeling;

- Hovudprinsippet er at utbyggjar må dekke kostnader innanfor planområdet som har direkte samband med eiga utbygging.
- Utbyggjar må også forvente å delta heilt eller delvis i finansiering av eksterne kostnader som har direkte samband med utbygginga.
- I høve der det er urimeleg å krevje at utbyggjar skal dekke heile kostnaden ved gjennomføring av plan, eller der planen kan sjåast som sentral for å oppnå vedtekte målsettingar for samfunnsutvikling i kommunen kan kommunen etter forhandlingar bidra til finansiering.

Avtaleprosessen;

- Krav om utbyggingsavtale skal avklarast i samband med oppstart av planarbeidet.
- Oppstart av forhandlingar og utbyggingsavtale skal kunnigjerast, og partar som blir råka har rett til å komme med merknadar.
- Forslag til avtale skal leggjast ut til offentleg ettersyn i 30 dagar.
- Utbyggingsavtalen er ikkje bindande før etter av kommunestyret har vedtatt arealplan for det aktuelle området.

### § 1.3 Krav til løysing for vassforsyning, avlaup, veg og anna transport (pbl. § 11-9 nr. 3)

*1.3.1. For krav til veg gjeld Statens vegvesen sine vegnormalar, så langt ikkje anna er fastlagt i reguleringsplan.*

*1.3.2. Vegframføringar skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon. Store vegfyllingar skal så langt som mogleg unngåast.*

*1.3.3. Anlegg for vatn og avløp skal vere tilfredstillande etter kommunen sitt skjønn, og gjeldande lovverk. Ved etablering av tre einingar eller meir skal felles anlegg vurderast.*

### § 1.4 Rekkefølgekrav – samfunnservice, teknisk infrastruktur og grønstruktur (pbl. § 11-9 nr. 4)

*1.4.1 Tiltak jf. pbl. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l kan ikkje setjast i verk før kommunikasjons-, vassforsynings-, elektrisitets -og avlaupstilhøva, samt vegtilkomst er tilfredsstillande etter kommunen sitt skjønn.*

*1.4.2. I alle område med potensiell fare for skred vist i aktsemdskart frå NVE er det krav om geologisk undersøking før det kan gjennomførast ny utbygging med rom for varig opphald. Kravet til geologisk undersøking gjeld ikkje for tiltak på eksisterande bygg med rom for varig opphald, med mindre tiltaket fører til auka tal brukseiningar.*

*1.4.3 I alle nye byggeområde som ligg innanfor forventa havnivåstigning, og er utsett for stormflo (3 moh) skal det vurderast behov for sikringstiltak eller spesielle tiltak m.o.t. utforming av bygningsmasse.*

### § 1.5 Byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav (pbl. § 11-9 nr. 5)

1.5.1 I alle nye byggeområde som ligg innanfor forventa havnivåstigning, og er utsett for stormflo (3 moh) skal det vurderast behov for sikringstiltak eller spesielle tiltak m.o.t. utforming av bygningsmasse.

### § 1.6 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur (pbl. § 11-9 nr. 6)

1.6.1 Ny utbygging skal i minst mogleg grad føre til at sårbare dyre- og planteartar går tapt. Biologisk viktige område skal ikkje reduserast.

1.6.2 Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei god arkitektonisk utforming når det gjeld utbyggingsmønster, volum, stiluttrykk, materialbruk, takform og fargar, samt ta utgangspunkt i god, lokal byggjeskikk. Bygningar og anlegg plasserast med best mogleg tilpassing til landskap og terreng og omgivadar.

1.6.3 Ved ny utbygging skal eksisterande terreng og vegetasjon i størst mogleg grad takast i vare.

### § 1.7 Omsyn til bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr. 7)

1.7.1 Ved tiltak nær eit kulturminne/kulturmiljø skal det leggjast særleg vekt på ei heilskapleg vurdering med målsetting om å ta i vare kulturminnet/kulturmiljøets kvalitetar. Nye tiltak skal forholde seg til eksisterande utbyggingsstruktur og primært underordne seg kulturminne/kulturmiljøet. Tilstrekkeleg avstand til kulturminne skal vektleggast. Vegetasjon som gamle markante tre skal forsøkast bevarast.

### § 1.8 Forhold som skal avklarast og belysast i vidare reguleringsplanarbeid (pbl. § 11-9 nr. 8)

1.7.1 Ved all utbygging skal skred, ras, flaum, alle typar forureining og anna risiko vurderast. Om tvil skal området vurderast av sakkyndig, og det skal lagast sluttrapport.

1.7.2 Ved all bustadutbygging skal ein vurdere og avklare behovet for areal til leik og rekreasjon

1.7.3 I alle nye utbyggingsområde som potensielt ligg innafor forventa havnivåstigning og som kan bli råka av stormflo (3 m.o.h.) skal behov for sikringstiltak eller andre førebyggjande tiltak vurderast og avklarast.

## KAP. 2 FØRESEGNER TIL AREALFØREMÅL ETTER PBL §§ 11-7 NR. 1, 2 OG 3.

### § 2.1 Bygg og anlegg

#### 2.1.2 Bustad

2.1.2.1. Føremålet gjeld byggjeområde for bustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna felles- og leikeareal. Pbl. 11-7 nr. 1

2.1.2.2. I bustadområde B87 Parken er det ikkje tillatt med tiltak som bryt med eksisterande bygningsmiljø. Nye tiltak skal innarbeidast i ein heilskapleg plan for området. Planen skal godkjennast av Riksantikvaren. Pbl. § 11-9 nr. 7.

2.1.2.3. For delar av bustadområde B97 på Austreim jf. omsynssone for føresegnområde er det krav om reguleringsplan før tiltak nemnd i pbl. § 20-1 kan gjennomførast. Reguleringsplanen skal sikre tilkomst til og langs strandsona. Pbl. 11-9 nr. 1.

2.1.2.4. For delar av bustadområde B 79 på Kyrkjebø jf. omsynssone for føresegnområde er det ikkje krav om reguleringsplan. Det skal utarbeidast situasjonsplan for heile området før tiltak jf. pbl. 20-1 kan setjast i verk. Pbl 11-9 nr.1.

2.1.2.5. For delar av bustadområde B 64 Hovland i Vadheim jf. omsynssone for føresegnområde er det krav om reguleringsplan før det kan setjast i verk tiltak jf. pbl 20-1. Pbl 11-9 nr. 1.

#### 2.1.2 Fritidsbustad

2.1.2.1 Føremålet gjeld byggjeområde for fritidsbustad med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal jf. pbl 11-7 nr.1

2.1.2.2. I område avsett til fritidsbustad skal tal interne vegar haldast på eit minimum. Parkering skal i størst mogleg grad samlokalisert. Pbl § 11-9 nr. 3.

#### 2.1.3 Sentrumsføremål

2.1.3.1. Føremålet gjeld sentrumsområde med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som bustad, infrastruktur, forretning, kontor, og kulturtilbod jf. pbl § 11-7 nr. 1. Det er ikkje tillatt med industri, eller anna verksemd som kan føre til vesentleg trafikk- eller miljømessige ulemper, eller som er til fare eller sjenanse for omgivnadane.

2.1.3.2. I område avsett til sentrumsføremål er det tillat med kombinerte bygg for ulike sentrumsfunksjonar. I den grad det er mogleg skal publikumsretta aktivitet leggjast til gatenivå og vere planlagt i tråd med krav til universell utforming. Pbl § 11-9 nr. 5.

2.1.3.3. I sentrumsområde BS 8, jf. omsynssone for føresegnområde, i Høyanger sentrum, skal eksisterande kvartalstruktur oppretthaldast. Bygningar skal orientere seg mot gate, og lukka fasadar mot tilstøytande gate er ikkje tillatt. Pbl § 11-9 nr. 5.

2.1.3.4. For sentrumsområde BS 4 og BS 6 i Vadheim skal det utarbeidast reguleringsplan før tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, b, d, k og l kan setjast i verk. Pbl § 11-9 nr.1.

#### **2.1. 4. Forretningar**

*2.1.4.1. Føremålet omfattar areal og bygningar for detaljhandel. Privat eller offentlig tenesteyting er også tillatt.*

*2.1.4.2. Bygningar skal orientere seg mot gate, og lukka fasadar mot tilstøytande gate er ikkje tillatt. Pbl § 11-9 nr. 5.*

#### **2.1.5 Offentleg eller privat tenesteyting**

*2.1.5.1. Føremålet omfattar areal og bygningar for ulike former for privat eller offentlig tenesteyting.*

#### **2.1.6 Fritids- og turistformål**

*2.1.6.1 Føremålet omfattar utleiehytter og andre typar overnattingsanlegg som drives i kommersiell samanheng. Det er også tillatt med ein mindre del fritidsbustadar.*

#### **2.1.7 Næring**

*2.1.4.1 Føremålet omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal.*

*2.1.4.2. Det er ikkje tillatt med etablering av daglegvare eller detaljvarehandel. Mindre forretningsverksemd eller tenesteyting som ei forlenging av eksisterande aktivitet er tillatt.*

*2.1.4.3. Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei er til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet.*

#### **2.1.8 Råstoffutvinning**

*2.1.5.1. For område avsett til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg utviding av eksisterande uttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som er nemnt i pbl § 20-1 eller gjennomførast frådelling til slike føremål før området går inn i ein reguleringsplan. Pbl § 11-9 nr. 1.*

*2.1.5.2. Reguleringsplan skal innehalde krav om driftsplan. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden, og det skal gå fram korleis området skal sjå ut etter ferdig uttak. Område med lausmassar skal i størst mogeleg grad førast tilbake til opphavsleg bruk. Pbl § 11-9 nr. 1.*

#### **2.1.9 Idrettsanlegg**

*2.1.9.1 Føremålet omfattar større idrettsanlegg som skibakkar, stadion, og liknande.*

### **2.1.10 Andre typar bygg og anlegg**

*2.1.10.1 Føremålet omfattar areal og bygningar for kommunaltekniske anlegg, samt område for andre større terrenginngrep som ulike typar kraftanlegg (vindkraft og små vasskraftverk)*

### **2.1.11 Grav og urnelund**

*2.1.11.1. Føremålet omfattar kyrkjegardar og offentlege gravplassar som går inn under lov om kyrkjegardar. Det omfattar også gravplassar for trussamfunn utanom den norske kyrkja.*

### **2.1.12 Kombinert bygge – og anleggsføremål**

*2.1.12.1. I område BKB 1 er det tillatt med kombinasjon av bustad/fritidsbustad.*

*2.1.12.2. I område BKB 2 er det tillatt med kombinasjon av næring og småbåthamn/naust*

*2.1.12.3. Område BKB3;Tillatt med kombinasjon av bustad og næring.*

*2.1.12.4. Område BKB4;Tillatt med kombinasjon av bustad og næring/forretning.*

*2.1.12.5. Område BKB5;Tillatt med kombinasjon av næring/forretning og tenesteyting.*

*2.1.12.6. Område BKB6;Tillatt med kombinasjon av næring/forretning/tenesteyting/bustad.*

*2.1.12.7. Område BKB7;Tillatt med kombinasjon av næring/forretning/tenesteyting/bustad.*

### § 3 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) PBL NR. 5

#### 3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde

3.1.1 Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar, jf. Pbl § 11-7 nr. 5 bokstav a

3.1.2 Nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd er tillatt innanfor byggegrensa til sjø og vassdrag jf. pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 4

3.1.3 Det er tillatt med oppføring av våningshus/kårhus på garden i tilknytning til eksisterande gardstun. Det er ikkje tillatt å etablere ny tilkomst eller avkjørsle utan at det føreligg særskilte grunnar til dette.

#### Retningslinje;

Fritidsbusetnad skal ikkje forståast som gardsbasert næringsverksemd. Dette gjeld også oppføring av anna bygningsmasse tenkt nytta til utleige for kommersielle føremål.

Oppføring av stølsbygningar er tillatt.

Særskild grunn til å få etablert ny avkjørsle kan til dømes vere grunna i trafikktryggleik, forureiningsproblematikk (støy), og liknande.

#### 3.2. LNF - areal for spreidd bustad-, fritids-, eller næringsbygg

3.2.1. I område sett av til LNF spreidd er det ikkje krav om reguleringsplan. I tillegg til nødvendige tiltak for landbruk- og gardsbasert næringsverksemd kan det oppførast bustad-, fritids-, - og/eller næringsbygg.

3.2.2. Type og tal bygningar som kan oppførast innanfor det enkelte LNF spreidd område er definert i plankartet, samt i eiga opplisting. Utbygging skal ha karakter av å vere spreidd, og skje gjennom oppføring av enkeltstående bygg.

3.2.3. Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast situasjonsplan som viser plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyisingar, materialbruk og høgder på terreng og bygg.

3.2.4. Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet jf. pbl. 11-11 nr. 1.

3.2.5. Nye tiltak jf. pbl 20-1 må ikkje plasserast slik at dei fører til ulemper for landbruksdrift.

3.2.6. Påbygg/tilbygg/endring av eksisterande bygningsmasse er tillatt.

3.2.7. Det er ikkje tillete med frådeling eller oppføring av bustad innanfor byggegrensa til sjø og vassdrag, sjå kap. 4. Nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd, samt oppføring av landbruksbygningar er tillatt.



### Oversikt område for LNF spreidd- generell

<i>Kode</i>	<i>Områdenamn</i>	<i>Eksisterande</i>	<i>Nye</i>
LS 1	Ortnevik	3	3
LS 2	Hest	5	2
LS 3	Osland	3	0
LS 4	Massnes	5	3
LS 5	Lavikdalen	6	5
LS 6	Klævold	16	5
LS 7	Frivik	4	0

### Oversikt område for LNF spreidd bustad

<i>Kode</i>	<i>Områdenamn</i>	<i>Eksisterande</i>	<i>Nye</i>
LSB 1	Ortnevik	3	0
LSB 2	Lavikdalen	4	1

### Oversikt område for LNF spreidd fritidsbusetnad

<i>Kode</i>	<i>Områdenavn</i>	<i>Eksisterande</i>	<i>Nye</i>
LSF 1	Ortnevik vest	2	0
LSF 2	Værholmen/Lerketun	3	0
LSF 3	Furehaug	6	2
LSF 4	Lavik	6	2
LSF 5	Bruås	4	2
LSF 6	Rå	4	4
LSF 7	Ullebø	10	3
LSF 8	Guddal	13	3
LSF 9	Guddal	7	2
LSF 10	Frivik	11	3
LSF 11	Tronvik	3	0
LSF 12	Kyrkjebø	5	0
LSF 13	Kyrkjebø	4	0
LSF 14	Austreim	9	0
LSF 15	Synken/Ulldalen	6	4
LSF 16	Breidalen	8	4
LSF 17	Måren	5	1
LSF 8	Høgsvatn	6	0

## § 4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

### 4.1 Byggegrense strandsone

4.1.1. Funksjonell strandsonegrense vist i plankartet utgjør bygge- og deleforbodsgrense mot sjø for områder satt av til arealføremål utbygging med tilhørende underformål, samt område avsett til arealføremål LNF spreidd. Strandlinja målast i horisontalplanet ved alminneleg høgvatn.

4.1.2. Byggegrense fastsett gjennom reguleringsplan gjeld framføre kommuneplanen.

4.1.3. Bygge- og deleforbodsgrensa er ikkje til hinder for;

1. Tiltak jf. pbl § 20-1 bokstav c og e.
2. Tiltak jf. pbl § 20-2. bokstav a til d.
3. Tiltak jf. pbl § 20-3. bokstav a til f.
4. Tiltak som naturleg må ligge til vassdrag.
  - a. Naust, småbåthamn, felles kai/brygge, osv.
5. Frådeling ved innløyning av allereie utbygd festetomt etter tomtefestelova.

### 4.2 Byggegrense vassdrag

4.2.1 Om ikkje anna er synleggjort i plankartet er det ei generell bygge- og deleforbodsgrense på 30 meter lang alle vassdrag. Der veg kjem innanfor utgjør den byggegrense.

4.2.2. Byggegrense fastsett gjennom reguleringsplan gjeld framføre kommuneplanen.

4.2.3. Bygge- og deleforbodsgrensa er ikkje til hinder for;

1. Tiltak jf. pbl § 20-1 bokstav c og e.
2. Tiltak jf. pbl § 20-2. bokstav a til d.
3. Tiltak jf. pbl § 20-3. bokstav a til f.
4. Tiltak som naturleg må ligge til vassdrag.
  - a. Naust, småbåthamn, felles kai/brygge, osv.
5. Frådeling ved innløyning av allereie utbygd festetomt etter tomtefestelova.

## KAP. 5 OMSYNSZONE JF. PBL § 11- 8 BOKSTAV A – F

### 5.1 Sikrings-, støy- og faresone

**Merknad [01]:** Sikringszone drikkevann må ha føresegn.

5.1.1 I omsynssone H360\_1 til H 360\_4 –Skytebane, kan det ikkje gjennomførast tiltak etter pbl. §§§ 20-1, 20-2 og 20-3.

5.1.2 I omsynssone H310\_1 til H310\_4 -Ras og skredfare, skal det før gjennomføring av tiltak etter pbl. § 20-1 gjennomførast kartlegging og vurdering av ras- og skredfare, samt nødvendige sikringstiltak. Resultatet av kartlegginga kan føre til at delar av områda ikkje kan oppretthaldast med kommuneplanens arealbruk utbyggingsføre mål.

### 5.2 Særleg omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.

5.2.1 I omsynssone H570\_1 til H570\_10 – Bevaring kulturmiljø skal eksisterande kulturmiljø takast i vare. Nye tiltak skal lokaliserast og utformast slik at eksisterande bygg og landskap sin karakter oppretthaldast. Søkningar om tiltak skal leggast fram for kulturmyndighetene for uttale.

5.2.2. I omsynssone H 560\_1 – Bevaring naturmiljø skal det takast spesielt omsyn til naturverdiar og eksisterande terreng ved skjøtsel og tiltak.

### 5.3 Bandleggingszone (bandlagt etter pbl. eller andre lover)

**Merknad [02]:** 730\_4 må endrast til bevaring kulturmiljø med føresegner som sikrar bevaring (trappene)

5.3.1 Areal innanfor omsynssone H720\_1 – er bandlagt etter lov om naturvern.

5.3.2. Areal innanfor omsynssone H730\_1 til H730\_3 er bandlagt etter kulturminnelova.

5.3.3. Areal innanfor H740\_1- omsynssone bandlagt etter anna lovverk er det tillatt med anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi jf. pbl § 1-3.pkt. 2.

### 5.4 Sone med krav om felles planlegging.

5.4.1 Innanfor omsynssone H 830\_1 kan det ikkje gjennomførast tiltak etter pbl. § 20-1, første ledd bokstav a til m før området inngår i ein samla reguleringsplan. Pbl § 11-9 nr. 1.

5.4.2. Innanfor omsynssone H 830\_1 kan det ikkje gjennomførast tiltak etter pbl. § 20-1, første ledd bokstav a til m før området inngår i ein samla reguleringsplan. Pbl § 11-9 nr. 1.

5.4.3 Innanfor omsynssone for føresegnområde # 1 til # 3 er det krav om reguleringsplan før tiltak etter pbl. § 20-1, første ledd bokstav a til m kan setjast i verk. PBL § 11-9 nr. 1.

5.4.4 Innanfor omsynssone for føresegnområde #4 er det ikkje krav om reguleringsplan. Det skal utarbeidast situasjonsplan for heile området før tiltak jf. pbl 20-1 kan setjast i verk. Pbl 11-9 nr.1.

**5.5 Sone kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.**

*5.5.1 Innanfor omsynssone H 910\_planid skal eksisterande reguleringsplan gjelde framføre kommuneplanen sin arealdel.*