

# **Føresegn til kommuneplan for Ullensvang herad 2011 2022**

**PlanID: 12312008001**

**Vedteken i Heradsstyret i sak 073/11 26.09.2011**

**Føresegner til kommuneplan for Ullensvang herad, 14. februar 2011, revidert  
21.09.2011**

**Innhald**

1.0	Verknader av planen.....	3
2.0	Definisjonar (utan rettsverknad).....	3
3.0	Generelle føresegner, § 11-9. ....	5
3.1	Krav om reguleringsplan, § 11-9. nr. 1 .....	5
3.2	Krav til løysingar infrastruktur, § 11-9. nr. 3 .....	5
3.3	Rekkefølgekrav, § 11-9. nr. 4.....	5
3.4	Byggegrenser, volum, funksjonskrav, § 11-9. nr. 5 .....	5
3.5	Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur, § 11-9. nr. 6.....	6
3.6	Omsyn til bevaring av bygningar og anna kulturmiljø, § 11-9. nr. 7.....	6
3.7	Vidare reguleringsarbeid, § 11-9. nr. 8 .....	6
4.0	Føresegner for bygg og anlegg, § 11-7. nr. 1 .....	6
4.1	Bustad .....	6
4.2	Fritidsbustad .....	7
4.3	Sentrumsføresmål .....	7
4.4	Fritids- og turistføresmål .....	8
4.5	Råstoffutvinning .....	8
4.6	Næringsverksemd.....	8
4.7	Idrettsanlegg .....	8
4.8	Andre typar bygg og anlegg .....	9
5.0	Landbruks- natur- og friluftsområde, § 11-7. nr. 5. ....	9
5.1	Landbruk, § 11-11. nr 1 .....	9
5.2	Spreidd næringsverksemd, § 11-11 nr 2.....	9
5.3	Spreidd bustad, § 11-11 nr 2 .....	10
6.0	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, §11-11 .....	11
7.0	Omsynssoner, § 11-8.....	11
7.1	Faresone, § 11-8. a).....	11
7.2	Sone med særlege omsyn, § 11-8. c).....	11
7.3	Bandleggingssone, § 11-8. d).....	11
7.4	Gjennomføringssone, § 11-8. e).....	12
7.5	Sone for vidareføring av reguleringsplan, § 11-8. f).....	12

## 1.0 Verknader av planen

Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl) § 11-5.

Kommuneplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, jf. Pbl § 11-6.

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

Den formelle delen av planen er:

- plankart i målestokk 75 000, datert 01.07.2011, revidert 21.09.2011
- føresegner, datert 14.02.2011 revidert 21.09.2011

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremålet.

Retningslinjer til kommuneplanen er ein del av planomtalen. Planomtalen er rettleiande og kan ikkje brukast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen. Dei representerer kommunen sine ynskjer for utviklinga i planperioden, og skal leggjast til grunn i arealplanlegging og byggjesakshandsaming.

Ved motstrid mellom ulike arealplanar, gjeld den sist godkjente planen dersom ikkje anna er avklara i kommuneplanen.

Avvik frå føresegnene må handsamast som dispensasjonssak.

Arealplanar som gjeld framfor kommuneplanen er vist i kartet, jf. Pbl § 11-8. f, og er lista opp nedanfor.

## 2.0 Definisjonar (utan rettsverknad)

**Kommuneplanen** sin arealdel gir hovudtrekka i korleis areala skal brukast og vernast. I dette ligg kva viktige omsyn som skal liggja til grunn ved disponering av areala og korleis areala skal disponerast samla sett for å oppnå måla for samfunnsutvikling.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og ei planskildring med konsekvensutgreiing med risiko- og sårbarheitsanalyse, jf. plan- og bygningslova § 4-2., andre lekk og § 4-3., første lekk. Ein vedteken plan skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning, jf. § 1-5., samt at kommuneplanen sin arealdel er bindande for framtidig arealbruk, jf. plan- og bygningslova § 11-6.

**Kommunedelplan** er likt med ein kommuneplan, men omfattar deler av areala i heradet, eller kan gjelda sektorar i heradet, t.d. teknisk infrastruktur, helse eller liknande.

**Reguleringsplan** er eit arealplankart med tilhøyrande føresegn som fastlegg bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller som detaljregulering, jf. Pbl §§ 12-2. og 12-3.

**Områderegulering** er ei planform som kan utarbeidast av heradet etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der heradet etter tilhøva finn det naudsynt å utarbeide slik

reguleringsplan for eit område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områdeplan er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men heradet kan likevel overlate til andre styresmakter eller private å utarbeide forslag til områderegulering.

**Detaljregulering** vert nytta for å fylgje opp og konkretisera overordna arealdisponering i kommuneplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeida detaljregulering.

**Konsekvensutgreiing** gjer greie for korleis rikspolitiske mål, eksempelvis statlige plan- og arealretningslinjer i regional plan er ivaretekne og fylgt opp.

**ROS-analyse** er ein analyse av risiko og sårbarheit. Analysen skal gje grunnlag for å førebyggje risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgitt og menneskeskapt risiko og sårbarheit.

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

**Fritidsbustader** er nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Bygningar nytta til utleige/næring kjem inn under arealføremålet fritids- og turistføremål, eller inn under arealføremålet LNF-spreidd næringsverksemd.

**Næringsområde** er område som er nytta til industri, handverk- og lagerverksemd. Næringsverksemd som er nemnt som eige føremål i lova, som t.d. kjøpesenter, forretning, tenesteyting, er ikkje rekna under næringsområde.

**Naust** er uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.

**Universell utforming** vil seie at produkt, byggverk og uteområde som er i ålmann bruk, skal utformast slik at alle menneske skal kunne nytte dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

**MUA** står for minste uteopphaldsareal. Arealet skal vera godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatta kombinasjon av private område knytt til dein einskilde bueininga (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike- og friområde.

**BYA** er bebygd areal og er det arealet som bygningen opptek av terrenget. I BYA skal det òg reknast med overbygd areal, utkraga bygningsdelar, samt konstruksjonar og bygningsdelar som stikk meir enn 0,5 meter ut over veggiv.

**Leikeareal** er areal som er sett av til leik, medan **leikeplass** er areal som er opparbeidd til leik, til dømes med fallunderlag og leikeapparat. Leikeplass kan inngå i leikeareal.

**Omsynssoner** er eit avgrensa område i ein reguleringsplan eller kommuneplan der det skal bli teke særskilte omsyn, gitt i eigne retningslinjer eller føresegner.

Viss ikkje anna lov er nemnt, viser heimlane i føresegnene til plan- og bygningslova.

### **3.0 Generelle føresegner, § 11-9.**

#### **3.1 Krav om reguleringsplan, § 11-9. nr. 1**

- 3.1.1 Areal sett av til bygg og anlegg etter § 11-7. nr. 1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter § 11-7. nr. 2, skal inngå i ein reguleringsplan, før tiltak som krev søknad og løyve etter §§ 20-1. og 20-2. er tillete, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål.
- 3.1.2 Reguleringsplan skal visa plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder og terrenghandsaming. Reguleringsplanen skal innehalda detaljert beredskapsvurdering med eventuelle sikringstiltak. Det skal visast tilkomst til området. Byggegrense mot sjø og vassdrag skal visast særskilt der det er aktuelt. Reguleringsplanen skal visa byggegrense mot veg.
- 3.1.3 I samband med reguleringsarbeid, skal automatisk freda kulturminne i hovudsak regulertast til omsynssone kulturminne. Det skal setjast av tilstrekkeleg areal kring kulturminnet, slik at vernet av kulturminnet ikkje vert svekka.

#### **3.2 Krav til løysingar infrastruktur, § 11-9. nr. 3**

- 3.2.1 Den til ei kvar tid gjeldande rammeplan for avkøyring, vedteken i Hordaland, vert å leggja til grunn ved handsaming av avkøyringar til riks- og fylkesvegar.
- 3.2.2 Ved tiltak langs fylkesveg 550 mellom Utne og grensa til Jondal kommune skal det takast omsyn til at vegen er ein turistveg.
- 3.2.3 I reguleringsplanarbeid og revisjon av reguleringsplanar, skal det i størst mogleg grad leggjast til rette for gang- og sykkelvegar langs riksveg 13 og fylkesveg 550.
- 3.2.4 For energiforsyninga, skal det byggjast framtidretta løysingar, med minst mogleg inngrep i natur.
- 3.2.5 Veg til fjells. Hauso – Aarekolstveite L\_1 og Sandvik – Heng L\_2, er private vegar, som kan nyttast til køyring på berr mark og snøskuter/beltekøyrtu vinterstid når vegane ikkje vert brøyta.. For det øvste partiet på vegen til Heng, som treng utbetring for å få eit akseptabelt stigningsnivå, er det krav om reguleringsplan, jf § 12-3. Reguleringsplanen må utarbeidast i tett samarbeid med kulturvernmyndet. Dersom det villrein oppe på fjellet, skal det av omsyn til villreinen, vera råd å stenge vegen for ferdsle. Stenginga skal skje i samarbeid mellom heradet, villreinforvaltninga og grunneigarane.

#### **3.3 Rekkefølgekrav, § 11-9. nr. 4**

- 3.3.1 Område der det alt er lagt ned kommunale grunnlagninvesteringar skal prioriterast fyrst.
- 3.3.2 Veg-, vass- og avlaupsanlegg, energiforsyning og trafikksikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar skal vera opparbeidd før areal sett av til bygg og anlegg, jf. plan- og bygningslova § 11-7. nr 1 kan takast i bruk. Ved avkøyring til/frå riks- eller fylkesveg, skal avkøyring vera godkjent av Statens vegvesen og ferdig opparbeidd, før igangsetjingsløyve vert gjeve.

#### **3.4 Byggegrenser, volum, funksjonskrav, § 11-9. nr. 5**

- 3.4.1 I område der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande planar, er maksimum utnyttingsgrad 30 % BYA, jf. gjeldande forskrift om krav til byggverk og produkt til byggverk (TEK-10)
- 3.4.2 Byggegrense i strandsona er 100 meter dersom ikkje anna er fastsett i reguleringsplan eller kommuneplan. Til vassdrag er byggegrensa 25 meter, der anna ikkje er sagt i reguleringsplan. I LNF spreidd busetnad, er Riks-, fylkes- eller kommunal veg

byggegrense. Unntak gjeld for område I Lote – Vines og område J Alsåker – Kvalvik, der det er sett ei grense på 25 m. I LNF spreidd næring, skal byggegrense fastsetjast særskild for kvart område, men slik at omsyn til verknad for strandsona skal tillegkast særleg vekt.. Det skal ikkje førast opp bygningar eller stengsler som hindrar ålmenn ferdsel i strandsona.

- 3.4.3 Nybygg til varig opphald skal kjellarplan vera minimum 2 meter over havet, for å sikra mot auke i havnivå. (industri, store økonomiske konsekvensar, fare for liv og helse)

### **3.5 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur, § 11-9. nr. 6**

- 3.5.1 Nye tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader, arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og med godt gjennomarbeidde detaljar. Det skal visast særleg omsyn ved plassering og utforming av bygg eksponert i landskapet. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast mest mogleg.
- 3.5.2 For alle reguleringsplanar skal det utarbeidast vegetasjonskart som viser vegetasjon og landskap ein skal verne om, samt eventuell nyplanta vegetasjon. Grøne areal bør knytast saman med andre fellesareal til størst mogleg samanhengande areal. Vurderingar etter naturmangfaldslova skal leggst ved.

### **3.6 Omsyn til bevaring av bygningar og anna kulturmiljø, § 11-9. nr. 7**

- 3.6.1 Det må ikkje øydeleggast kvalitetar i særskilde bygnings- og kulturmiljø som Agatunet, Hesthamar skrivargard, og naustmiljø nemnt i kulturminneplan og kommunedelplan for kystsona.

### **3.7 Vidare reguleringsarbeid, § 11-9. nr. 8**

- 3.7.1 Aktuelt utbyggingsareal i Ullensvang ligg innanfor område med potensiell risiko for stein- og snøskred, jf. NVE sine aktsemdskart. Det skal utarbeidast skredrapport som ein del av alle reguleringsplanar.
- 3.7.2 I deler av Ullensvang er det sær høge registreringar av radon. Område som i kommuneplanen er vist med omsynssone radon, skal minimum vidareførast i reguleringsplan og krav til tiltak fastsetjast i reguleringsføresegn. Minimumskrav er at plan- og bygningslova § 28-1 og tiltak i (TEK 10 - § 13 – 5) vert sett som vilkår.
- 3.7.3 Kommunedelplan for klima og energi skal leggjast til grunn ved utarbeiding av reguleringsplan.

## **4.0 Føresegner for bygg og anlegg, § 11-7. nr. 1**

### **4.1 Bustad**

- 4.1.1 Føremålet gjeld byggjeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal (§ 11-7. nr. 1).
- 4.1.2 Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalda rekkefylgjekrav som sikrar at leikeplassar er opparbeidd og ferdigstilte før det kan gjevast bruksløyve for bustader. (§ 11-9. nr. 4)
- 4.1.3 Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vera trafikksikre og så langt råd er vera universelt utforma. (§ 11-9. nr. 5)
- 4.1.4 Leikeareal skal vera store nok og eigna for leik og opphald heile året, kunna nyttast av ulike aldersgrupper og sikra samhandling mellom born, unge og vaksne og vera sikra mot støy, forureining, trafikkfare og annan helsefare. Areal med støynivå over 55 dB (A) og areal sett av til køyreveg, parkering eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Arealet skal som hovudregel ikkje vera brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som t.d. vera

- eigna til akebakke. Leikeplassar skal vera sentralt plassert i høve til flest mogleg bustader. Leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima. (§ 11-9. nr. 5)
- 4.1.5 Det skal setjast av minimum 50 m<sup>2</sup> til leikeareal pr bustadeining i område for frittliggjande bustader. I sentrumsområde skal det setjast av minimum 25 m<sup>2</sup> pr bustadeining. Krav til leikeareal gjeld framfor tillaten utnyttingsgrad og framfor krav til tal parkeringsplassar (§ 11-9. nr. 5)
  - 4.1.6 Det skal vera 1-2 biloppstillingsplassar pr bueining og bilar må kunna snu på eigen grunn, dersom ikkje anna vert fastsett i reguleringsplan (§ 11-9. nr. 5).
  - 4.1.7 Hovudmøneretninga skal ligga langs terrenget. (§ 11-9. nr. 6)
  - 4.1.8 Maksimal utnyttingsgrad i eksisterande byggjeområde er 2 bueiningar/bustader pr dekar brutto tomteareal, innan 30 % BYA, medrekna veg og fellesareal. For område med reguleringskrav skal utnyttingsgrad fastsetjast gjennom plan. (§ 11-10. nr. 1)
  - 4.1.9 På eigedom som er bygd med bustadhus kan det gjevast løyve til mindre tiltak (§ 20-2. a) utan reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje, mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Etter utbygging skal minste uteopphaldsareal (MUA) vera 50 m<sup>2</sup> per bueining. (§ 11-10. nr. 1)
  - 4.1.10 Ved regulering av nye bustadområde, må det utarbeidast ROS- analyse i høve til overvatnsproblematikk i samband med nedbør og ekstremnedbør. Konsekvensar og avbøtande tiltak skal utgreiast. (§ 11-9. nr. 8)
  - 4.1.11 Statens vegvesen si håndbok 017 skal leggjast til grunn for dimensjonering av avkøyringar. Der tilhøva ligg til rette og det er potensiale for mange bueiningar skal ein legga til rette for separering av køyrande og mjuke trafikantar.

## **4.2 Fritidsbustad**

- 4.2.1 Føremålet gjeld byggjeområde fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal (§ 11-7. nr. 1)F\_1 Vikane og F\_2 Djønnonaset.
- 4.2.2 Det er sett krav til reguleringsplan til alle nye byggeområde for fritidsbustader. Reguleringsplanen skal visa eventuelle interne køyrevegar og parkeringsplassar. Byggjegrænse mot sjø skal avklarast i reguleringsplan. Utnyttingsgrad i regulerte område bør ikkje overstiga 15 % BYA eller 90 m<sup>2</sup> BYA. Møneretning skal vera langs med terrenget, og reguleringsplanen skal ta omsyn til lokal byggeskikk. (§ 11-9. nr. 5)
- 4.2.3 På eigedom med eksisterande fritidshus kan det gjevast løyve til mindre tiltak, jf. § 20-2. Slike eigedomar kan ha utnyttingsgrad 70 m<sup>2</sup> BYA. Vilkår er god tilpassing til terreng og landskapsbilete. Dersom det er samla fleire fritidsbustader innan eit mindre område, må det gjerast ei samla vurdering av kva området kan tola av utvidingar. (§11-9. nr. 5)

## **4.3 Sentrumsføre mål**

- 4.3.1 Føremålet gjeld sentrumsområde med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som bustad, infrastruktur, forretning, kontor, kulturtilbod, næringsverksemd og offentleg og privat tenesteyting (§ 11-7. nr.1).
- 4.3.2 I sentrumsområde er det tillete med kombinert bruk av bygningar. Funksjonar som krev ålment tilgjenge skal ha fortrinnsrett på gatenivå, og skal vera planlagt i tråd med krav til universell utforming. Ved endring av kombinert bruk av bygningar, skal det takast særskilt omsyn til støy. (§ 11-9. nr. 5)
- 4.3.3 Det skal dokumenterast tilfredsstillande forhold til varelevering og tilkomst for renovasjon. (§ 11-9. nr. 3)

- 4.3.4 I sentrumsområda er byggjegrænse mot strandsona 0 meter. Dette erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter, dersom ikkje anna grænse er sett i gjeldande reguleringsplan eller i kommuneplanen. Det skal vera tilgang for ålmenta i ei sone på 3 meter mot sjøkant ved nyetableringar (§ 11-9. nr. 5).
- 4.3.5 Det skal først ei restriktiv halding til bruksendring frå bustad – fritidsbustad. Det kan ikkje gjevast dispensasjon, dersom bruken er i strid med føremålet med planen, eller at føremålet vert vesentleg sett til side. Fordelane med dispensasjonen skal vera klart større enn ulempene etter ein samla vurdering.
- 4.3.6 I samband med byggjeløyve, skal det visast uteområde/ parkeringsplass jf.§ 11-9nr 5,jf plan- og bygningslova § 28-7. I sentrumsområda, skal det lagast til overordna plan for parkering.

#### **4.4 Fritids- og turistformål**

- 4.4.1 Føremålet gjeld fritids- og turistføremål, med tilhøyrande funksjonar. Føremålet kan omfatta camping, utleigehytter og resepsjon.
- 4.4.2 FT1 - Helleland, Lofthus camping. Området kan nyttast slik det vert nytta i dag. Viss det skal gjerast endringar som er søknadspliktige etter plan- og bygningslova § 20-1. må det utarbeidast reguleringsplan, jf §12-3.
- 4.4.3 Ringøy Camping og Eikhamrane Camping er vist kystsoneplanen, og har krav om reguleringsplan ved søknadspliktige tiltak, jf § 12-3.

#### **4.5 Råstoffutvinning**

- 4.5.1 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 Plan- og bygningslova kapittel 20 eller gjennomførast fradeling til slike føremål før området går inn i ein reguleringsplan. Reguleringsplan skal innehalda krav om driftsplan. Driftsplan skal regulera 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 mogleg grad først tilbake til opphavleg bruk. (§ 11-9. nr. 1)
- 4.5.2 For masseuttak på Aga gjeld følgjande føringar: Sluttresultat skal verta nytt landbruksareal, som må få naturleg avslutning mot tilstøytande areal. Reguleringsplan må synleggjera dette. Driftsplanen må leggjast opp slik det i anleggstida vert minst mogleg opne sår i landskapet. Reguleringsplanen skal også utgreia konsekvensar kring nyare tids kulturminne og landskap.

#### **4.6 Næringsverksemd**

- 4.6.1 Føremålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal (§ 11-7. nr. 1)
- 4.6.2 Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei etter kommunen si vurdering vil vera til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining, eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet. (§ 11-9. nr. 5)
- 4.6.3 Det skal etablerast buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermar nærliggjande omgjevna. Buffersoner skal ligga innanfor areal som er sett av til byggjeføremål. Innanfor næringsområda skal det setjast av areal som speglar opphavleg terreng- og grønstruktur. (§ 11-9. nr. 3)
- 4.6.5 Byggegrænse til vassdrag og sjø er vist i plankartet.

#### **4.7 Idrettsanlegg**

- 4.7.1 Føremålet gjeld idrettsrelaterte område, med tilhøyrande anlegg, som t.d. garderobeanlegg, fotballbanar, skytebanar og område for motorsport.



#### **4.8 Andre typar bygg og anlegg**

- 4.8.1 Større område for massedeponi kan ikkje finna stad før området inngår i reguleringsplan. Reguleringsplan skal innehalda krav om plan for drifta. Driftsplan skal regulera tilhøva før, under og etter driftsperioden. (§ 11-9. nr. 1)
- 4.8.2 Føremål for naust omfattar oppbevaringsstad til båt - og fiskereiskap, sjå kommunedelplan for kystsona.
- 4.8.3 Føremål for planteskule omfattar areal for planter, drivhus og andre bygningar naudsynte for drifta av planteskulen.

#### **5.0 Landbruks- natur- og friluftsområde, § 11-7. nr. 5.**

##### **5.1 Landbruk, § 11-11. nr 1**

- 5.1.1 Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar, jf § 11-1 nr 1.
- 5.1.2 Innanfor LNF-område er det forbod mot spreidd bustadbygging, spreidd bygging av fritidsbustadar og spreidd bygging av ervervsbygningar, jf § 11-11 nr 1.
- 5.1.2 Nødvendige bygningar og anlegg i tilknytning til landbruksverksemd kan oppførast i 100 m beltet dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterande tun, jf. PBL § 11-11 nr 4. Ved plasseringa skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, jf. PBL § 1-8. Dersom bygning har eigenskapar som gjer at han ikkje kan liggja i tilknytning til tun, eller ikkje kan plasserast i tilknytning til tun, kan han tillatast bygd inntil 10 meter frå strandsona. (§ 11-11. nr. 4, jf. naturmangfaldslova)
- 5.1.3 Tiltak som får innverknad på jord eller skogbruksareal, skal i tillegg til Plan- og bygningslova, også handsamast etter Jordlova § 9 og 12, samt Skogbrukslova § 50.
- 5.1.4 Bygging eller andre inngrep kan ikkje gjennomførast, dersom dei kjem i konflikt med verdfulle kulturminne eller har stor negativ konsekvens for landskapsbilete, jf §11-8 c.
- 5.1.5 Byggetiltak skal ikkje planleggast på dyrka eller dyrkbar mark eller på samanhengande beiteområde, jf. §11-8 c, omsynssone kjerneområde landbruk.
- 5.1.6 Tiltak skal ikkje koma i konflikt med verdfullt eller utryddingstrua naturmiljø, jf § 11-8 c.
- 5.1.7 For eksisterande bustader i LNF-område, som ikkje er inn under føremålet i LNF-område, gjeld føringane i kapittel 3.5, 3.6 og 4.1.
- 5.1.8 For eksisterande fritidsbustader i LNF-område som ikkje er vist i plankartet, gjeld føringane i kapittel 4.2.

##### **5.2 Spreidd næringsverksemd, § 11-11 nr 2**

Utleigeverksemd som tilleggsnæring til landbruk:

- 5.2.1 Føremålet gjeld spreidd næringsverksemd, med tilhøyrande bygningar, tekniske anlegg og infrastruktur, jf § 11-11 nr 2.
- 5.2.2 Areal skal inngå i reguleringsplan før det kan bli gjeve løyve til tiltak etter § 20-1., med mindre anna er sagt i kommunedelplan for kystsona. Det er ikkje krav om reguleringsplan for bygging av små-, mini- og mikrokraftverk.
- 5.2.3 Byggegrense til sjø skal visast i reguleringsplankartet. Byggegrense til sjø skal som regel vera 10 m, unntaksvis kan den vera mindre på dei minste områda. Området skal regulerast til friluftsområde. Dette området skal teneleg til bruk for ålmenta.

Kraftutbygging:

5.2.4

- a) Før det vert gjeve løyve til bygging av små-, mini- og mikrokraftverk, må det ligga føre ein detaljplan med snitt, som syner alle terrenginngrep. Kraftanlegg vert vist som

LNF spreidd næring, jf § 11-11 nr 2, SK\_1 Ystani, SK\_2 Alsåkerelvi kraftverk, SK\_3 Loteelvi kraftverk, SK\_4 Utneelvi kraftverk, SK\_ Grimelvi kraftverk, SK\_5 Jåstadelvi kraftverk, SK\_7 Måkestadelvi kraftverk, SK\_8 Kvestadelvi, SK\_9 Reisæter kraftverk, SK\_10 Øykhagen, SK\_11 Bråberg, SK\_12 Skiparvik, SK\_13 Byro, SK\_14 Mågeelvi kraftverk, SK\_15 Kvitoevli, SK\_16 Skjeldvikelvi, SK\_17 Espeelvi, SK\_18 Storelvi, SK\_19 Børve/Deildo, SK\_20 Tveitafoss kraftverk, SK\_21 Vivippo kraftverk, SK\_22 Berget elvi, SK\_23 Tveismeelvi, SK\_24 Bjotveitelvi, SK\_25 Kvernhuselvi.

- b) Vilkår: Godkjent av NVE for utbygging. for å nytta området til kraftproduksjon, er at tiltaket får konsesjon etter vassressurslova § 8.
- c) For dei mindre tiltaka, som vert fritaken frå konsesjonssøknad, godkjenning etter kommunal handsaming etter plan- og bygningslova § 20-1
- d) Detaljert søknad som tydleg visar alle tiltak og konsekvensar av tiltaka, Alle tiltak knytt til kraftutbygginga, Vegar, bygningar, rørygater, dammar og leidningstrasear.
- e) Dersom byggesøknad har store avvik i forhold til det som vart vurdert av NVE i samband med konsesjonsvurderinga etter vassressurslova, vert det sett krav om utarbeiding av detaljert reguleringsplan, jf PBL § 12-3

### **5.3 Spreidd bustad, § 11-11 nr 2**

5.3.1 Føremålet gjeld spreidd bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering.

Følgjande område er teken med i planen:

SB\_1 .Bjotveit – SB\_2 Tveisme inntil 5 bustader. Fordelt på 2 område

SB\_3 Ystanes – Instanes inntil 4 bustader

SB\_4 Sekse inntil 3 bustader

SB\_5 Hovland inntil 3 bustader

SB\_6 Espe inntil 4 bustader

SB\_7 Måge - Nornes inntil 4 bustader

SB\_8 Nå inntil 4 bustader

SB\_9 Hauso inntil 3 bustader

SB\_10 Lote – Vines inntil 5 bustader

SB\_11 Alsåker – Kvalvik inntil 5 bustader

5.3.2 I område sett av til spreidd bustadbygging er det ikkje reguleringskrav. Detaljert utomhusplan skal utarbeidast før utbygging av tiltak i området kan godkjennast. Planen skal syna tomtedeling, plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyving, materialbruk, høgder på terreng og bygg, vegetasjonskart/grøntanlegg og leidningstrasear. Profilar og illustrasjonar skal syna volum og bygningsform, samt tilpassing til terreng og omgjevnad. (§ 11-11. nr. 2) Det må liggja føre godkjent avkøyrsløysing/dispensasjon frå byggegrense før igangsetjingsløyve vert gjeve. Inntil heradet har på plass vurdering og klassifisering av alle bekkar/vassdraga, skal alle søknader som ligg nærare mindre bekkar enn 20 m, større vassdrag enn 25 m, ha ein individuell vurdering i forhold til flaumfare.

Alle byggesakar skal sendast kulturvernmyndet for avklaring i høve kulturminnelova. I byggesakar skal det dokumenterast at nye tiltak ikkje skiplar veneverdige kulturminne eller kulturmiljø.

5.3.3 Det skal ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite. Vegframføring skal ikkje leggjast på dyrka - eller dyrkbar mark. (§ 11-11. nr. 1) jf. omsynssone kjerneområde landbruk.

5.3.4 Frådelingar eller byggjeløyve, samt bustadar med tilkomstveg, må ikkje plasserast slik at dei fører til ulemper for landbruksdrift eller annan næring, samt auka trafikk gjennom gardstun. (§ 11-11. nr. 1)

- 5.3.5 Bustadhus og tomter må plasserast minimum 100 meter frå næraste driftsbygning. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyp lager. (§ 11-11. nr. 2)
- 5.3.6 Tomter skal ikkje frådelaast nærare enn 25 meter frå vassdrag. (§ 11-11. nr. 5) Ved frådelaast skal alternativ plassering av tomt vurderast (§ 11-11. nr. 1)
- Utnyttingsgrad 30 % BYA
  - Byggegrense mot sjø er i hovudsak avgrensa av Riks-, fylkes- eller kommunal veg, unntak sjå § 3.4.2
  - Utforming av bustad gjeld krava i § 4.1 - 4.11

## **6.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner, §11-11**

- 6.1 For strandsona, og bruk og vern av sjø er kommunedelplan for kystsona gjeldande.
- 6.2 For verna vassdrag utafor kystsonen er byggegrensa 50 meter, viss ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.
- 6.3 For andre vassdrag gjeld ei generell byggegrensa på 25 meter utanfor regulert område.

## **7.0 Omsynssoner, § 11-8.**

### **7.1 Faresone, § 11-8. a)**

- 7.1.1 For område merka faresone ras- og skredfare, skal det utarbeidast skredrapport som skal leggjast til grunn i reguleringsarbeidet.
- 7.1.2 For område merka radon, skal det takast særskilte omsyn ved utarbeiding av reguleringsplan, og ved handsaming av søknad om løyve til tiltak etter § 20-1.
- 7.1.3 For område merka med faresone støy (raud og gul sone), skal "Retningsline for behandling av støy" T-1442 leggjast til grunn ved handsaming av tiltak. Ved utarbeiding av detaljplanar eller enkelttiltak nær støykjelder der det ikkje ligg føre støysonekart, skal støy vurderast spesielt

### **7.2 Sone med særlege omsyn, § 11-8. c)**

- 7.2.1 Sona viser automatisk freda kulturminne etter kulturminnelova med ei sikringssone på 5 meter.
- 7.2.2 Kjerneområde for landbruk er vist i plankartet. Omsynssona er retningsgjevande for vurdering av dyrka eller dyrkbar mark.
- 7.2.3 Randsona til Hardangervidda nasjonalpark er vist i samsvar med fylkesdelplan for Hardangervidda.
- 7.2.3 Område H190\_1 Kinsarvik og H190\_2 Lofthus, er vist omsynssone, ankringsområde for skip, jf hamne- og farvasslova.

### **7.3 Bandleggingssone, § 11-8. d)**

- 7.3.1 Areal på Bu er bandlagt i påvente av regulering etter plan- og bygningslova.
- 7.3.2 Areal på Sekse er bandlagt i påvente av regulering etter plan- og bygningslova.
- 7.3.3 Areal til utbetring av trase for bilveg til heng, i påventa av reguleringsplan, etter plan- og bygningslova.
- 7.3.3 Hardangervidda nasjonalpark og Folgefonna nasjonalpark er bandlagt etter lov om naturvern.
- 7.3.4 Dyrfonn naturvernområde er verna etter plan og bygningslova.

7.3.5 H740\_1Dravladalsvatn, H740\_2Kvanngrøvatn, H740\_3,Jukladalsvatn, H740\_4 Vende vatn, H740\_5 Øvre Bersåvatn, H740\_6 Tyssevatn og H740\_7 Nedste Håvardsvatn, er lagt inn som reguleringsmagasin jf. § 11-8 d

**7.4 Gjennomføringssone, § 11-8. e)**

7.4.1 I areal bandlagt på Bu er det krav om felles planlegging med Eidfjord kommune.

**7.5 Sone for vidareføring av reguleringsplan, § 11-8. f)**

7.5.1 Tidlegare vedtekne reguleringsplanar, utbyggingsplanar og kommunedelplanar skal framleis gjelda. Planane er viste i plankartet.