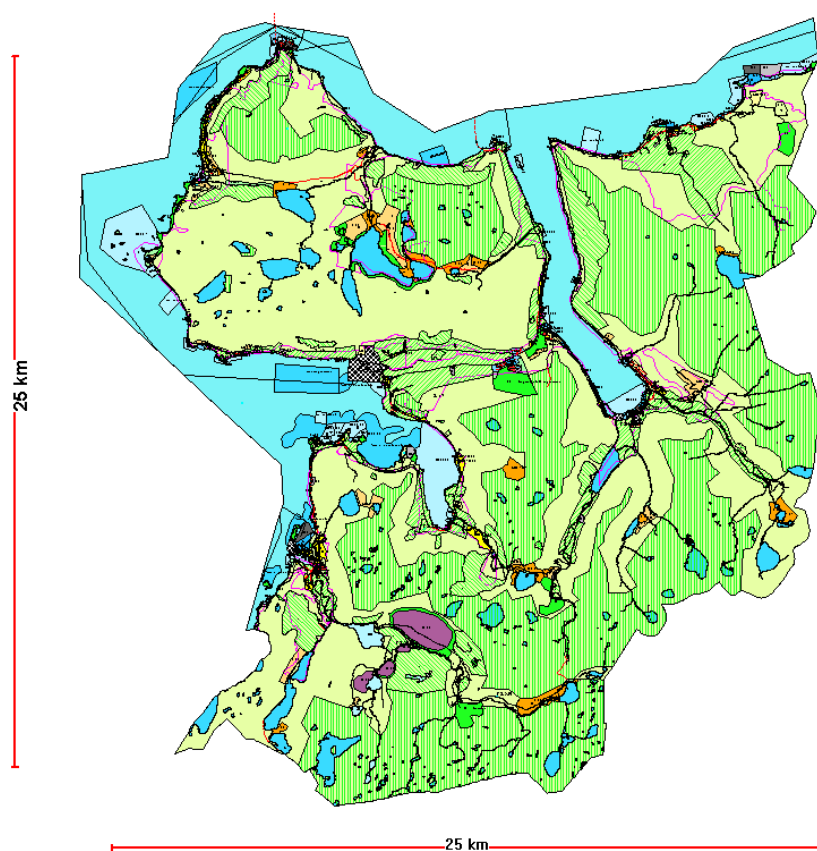




## VANYLVEN KOMMUNE

Kommuneplan til 2020 – Arealdelen

# FØRESEGNER OG RETNINGSLINER



Vedteke av Vanylven kommunestyre i møte 27.03.2014 sak 23/2014

Fiskå, den .....2014

---

Jan Helgøy  
Ordfører

## Innhold:

<b>1. GENERELT .....</b>	<b>3</b>
<b>2. OMSYNSSONER (PBL § 11-8) .....</b>	<b>3</b>
<b>3. BYGGEOMRÅDE (PBL § 11-7 NR 1).....</b>	<b>5</b>
3.1 Fellesføresegner.....	5
3.2 Bustadområde .....	8
3.3 Fritidsbygg .....	10
3.4 Senterområde (SO).....	12
3.5 Område for råstoffutvinning.....	12
3.6 Næringsområde.....	12
3.7 Særskilte område for idrett, skytebaner og liknande (I) .....	13
<b>4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 11-7 nr 2) .....</b>	<b>13</b>
<b>5. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr 3).....</b>	<b>13</b>
<b>6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl § 11-7 nr 5).....</b>	<b>14</b>
6.1 LNF- område med forbod mot spreidd utbygging (PBL § 11-7 NR 5 a) .....	14
6.2 LNF-A Område med høve til spreidd fritids- og bustadbygging (PBL § 11-7 NR 5 b) .....	14
6.3 LNF-B Område med høve til spreidd bustadbygging (PBL § 11-7 NR 5 b) .....	15
6.4 LNF-C (PBL § 11-7 NR 5 b) .....	16
6.5 LNF-E (PBL § 11-7 NR 5 b) .....	16
<b>7. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (pbl § 11-7 nr 6).....</b>	<b>17</b>
7.1 Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF).....	17
7.2 Område for natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur (NFFFA).....	17
7.3 Område for akvakultur.....	17
7.4 Naturområde i sjø og vassdrag (NO).....	17
7.5 Ferdselsområde (FO).....	17
7.6 Område for vern av sjøbotn .....	18
7.7 Småbåthamn (SH) .....	18
<b>8. VERKNAD AV KOMMUNEPLANEN .....</b>	<b>19</b>
8.1 Rettsverknad (pbl § 11-6) .....	19
8.2 Område der reguleringsplan framleis skal gjelde (pbl § 11-8 pkt f) .....	19
<b>9. DISPENSASJON (PBL § 19) .....</b>	<b>19</b>
Vedlegg 1 - Automatisk freda kulturminne .....	20
Vedlegg 2 – Retningsliner for energibruk .....	21
Vedlegg 3 – Retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar .....	22
Vedlegg 4 – Retningsliner for estetikk i byggesaker .....	23

## 1. GENERELT

Arealdelen av kommuneplanen er juridisk bindande, og skal leggest til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområde.

Tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen skal avslåast.

Planen med føresegner er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) av 27.06.2008, kap.11 – Kommuneplan. Tilhøyrande juridisk bindande plankart er datert .....

Føresegner til planen er juridisk bindande og kjem i tillegg til dei forholda som er fastlagt i plankartet.

Føresegnene er utheva med ramme.

Anna tekst er orienterande og retningsgjevande, og skal leggest til grunn ved sakshandsaming.

## 2. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

### 2.1 Område med potensiell rasfare (pbl §11-8 a)

I område med potensiell rasfare skal det dokumenterast at det ikkje er fare for steinsprang, jord-, sørpe- eller snøras før tiltak vert sett i verk.

### 2.2 Område med sikringssone for kraftleidning (pbl § 11-8 a)

I sikringssone for kraftleidning gjeld avstandskrav etter eige regelverk, forvalta av Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap. Aktuelt nettselskap må gje løyve før tiltak kan godkjennast i området.

### 2.3 Restriksjonsområde / nedslagsfelt for drikkevatt (pbl § 11-8 a)

I nedslagsfelt for drikkevatt vert det ikkje tillate tiltak som kan føre til ureining av vassforsyningsssystemet (Drikkevassforskrifta § 4).

### 2.4 Område med særleg omsyn til landbruk (pbl § 11-8 c)

I område LNF-L, som viser kjerneområde for jordbruk, er det ikkje tillate med frådelling eller bygging til bustad eller ervervsføremål som ikkje er knytt til stadbunden næring.

Innanfor desse områda skal omsyna til effektiv og rasjonell drift av landbrukseigedomane ha prioritet. Jordvernet skal ha særskilt vekt, og kommunen kan sette krav til lokalisering av driftsbygg og liknande for å unngå fragmentering av den dyrka eller dyrkbare jorda.

Desse retningslinjene gjeld uavhengig av omsyn til eigedomsstruktur.

Områda på Hakallestranda, Bjørlykke, Slagnes, ved Åheimselva og Tunheim er også karakterisert som viktige kulturlandskap. For desse områda skal driftsmessige omsyn vegast mot omsynet til kulturlandskapet og historisk utvikling av dette.

### 2.5 Område med særleg omsyn til friluftsliv og strandsonvern (pbl § 11-8 c)

Desse områda omfattar område som er lite påverka av tekniske inngrep, i tillegg til område i strandsona både ved sjø og viktige vatn som har særskilt rekreasjonsverdi. All aktivitet innanfor desse områda skal ta omsyn til at områda skal takast vare på som LNF-område med særleg omsyn til friluftsliv- og opplevingsverdiane.

I LNF-F område, som viser viktige friluftsområde, er det ikkje tillate med frådelling eller bygge- og anleggstiltak som reduserer verdien av allment friluftsområde. Tiltak som ikkje er knytt til stadbunden næring skal berre vere mindre tilretteleggingstiltak for å fremje friluftsliv og oppleving i område.

I LNF-område der bygge- og anleggstiltak ikkje er tillate gjeld dette også fysiske inngrep knytt til stadbunden næring. Berre mindre tilretteleggingstiltak for å fremje friluftsliv og oppleving av område som turvegar, rasteplassar og liknande er tillate. Det er ikkje høve til å sette opp gjerder eller andre stengsler som hindrar den frie ferdsla i desse områda. Beitegjerde skal ha portar som legg til rette for frie tverssamband i strandsona.

## 2.6 Område med særleg omsyn til naturvern (pbl § 11-8 c)

Områda LNF-N omfattar det vesentlegaste av dei registrerte lokalitetane for viktige naturtypar i kommunen, i tillegg til nokre område med omfattande fjernverknad og stor betydning for innbyggjarane sin identitet og stadtilhøyrighet som til dømes Skåratindane og Kragsethornet og Nystøylhornet.

All aktivitet innanfor desse områda skal ta omsyn til at desse område skal takast vare på som LNF-område med særleg omsyn til naturverdiane. Det skal ikkje gjerast inngrep som reduserar desse naturverdiane, og alle typar inngrep som ikkje er knytt til stadbunden næring er strengt forbode i desse områda. Også landbruksrelaterte aktivitetar skal ta særleg omsyn til dei naturverdiane som ligg i desse områda.

Inngrep i vekseområda for raud honningsvokssopp skal ikkje tillatast. Sjå også strategi for naturvern når det gjeld vern av raud honningvokssopp.

## 2.7 Område verna etter naturvernlova (pbl § 11-8 d)

Område som er verna etter naturvernlova er markert på plankartet. Dette gjeld eit område på austsida av Helghornsvatnet og eit område aust for Hellebust. I tillegg eit sjøområde frå Åram mot øyane i Sande. Kommunen er tillagt myndigheit til handheving av naturvernlova i områda.

## 2.8 Område med automatisk freda kulturminne (pbl § 11-8 d)

Omsynssone femner om automatisk freda kulturminne med fredningsareal i samsvar med kulturminnelova §§3,4 og 6. Alle inngrep som kan virke inn på slike kulturminne er ikkje tillate.

Automatisk freda kulturminne (Automatisk freda kulturminne er alle fornminne frå 1537 og eldre, og dei til ei kvar tid ståande byggverk frå perioden 1537 – 1649) og tilhøyrande sikringszone. Skipsvrak eldre enn 100 år er automatisk freda jf. kulturminnelova § 14. Andre kulturminne vedtaksfreda etter kulturminnelova.

Dei automatisk freda kulturminna med sikringssoner er merka K1 – K22 på plankartet. Desse er opplista i eige vedlegg. Også innanfor område rundt kommunesenteret Fiskå ligg det fleire automatisk freda kulturminne, men dette området er unnateke rettsverknad i denne planen.

Andre bygg vedtaksfreda etter kulturminnelova eller frå tida før 1650 er merka med (FKM) runeteikn på plankartet, men ikkje gjeven eigen K-nemning, då desse ikkje har særskilt arealbruksføremål. Områda er bandlagt, berre føresegner i kulturminnelova gjeld og dispensasjonar vert avgjort av Riksantikvaren.

Fysiske krigsminne i området rundt Åram er å rekne som freda. Det same gjeld Rovdeskjeret, som historia knyter til heksebrenning. Verneverdige bygg som er Sefrak-registrert skal handterast som kulturminne. Steingardar og ruinar er også kulturminne, og må takast vare på så lenge som muleg i utbyggingsområde, til oppleving og undring for dei som ferdast der. Vanylven har spesiell kulturhistorie knytt til steinbygningar, det er ingen kommune i fylket som har så mange og forskjellige steinbygningar. Dette har lokal, regional og kanskje nasjonal verdi. Kulturminne er ein ikkje fornybar ressurs som det er viktig å ta vare på ved forvaltning og planlegging i kommunen.

**Før det kan settast i gang bygge- og anleggstiltak i område som ikkje er omfatta av ein rettskraftig reguleringsplan, skal kulturminneavdelinga i Møre og Romsdal Fylke vere høyrd, og undersøkingsplikta etter kulturminnelova §9 vere oppfylt.**

### 3. BYGGEOMRÅDE (PBL § 11-7 NR 1)

Desse føresegnene gjeld for dei områda som på plankartet er vist som eksisterande eller framtidige byggeområde eller friområde avsett innanfor byggeområda.

#### 3.1 Fellesføresegner

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

I område som er merka med R, kan tiltak som krev løyve etter plan- og bygningslova nemnt i pbl § 12-1 og tilhøyrande forskrifter samt frådelling til slike formål, ikkje finne stad før området inngår i godkjent reguleringsplan..

Områda bør regulerast under eitt, og innehalde felles løysing for veg og VA-anlegg. Der kommuneplanen avvik frå vedteken reguleringsplan, skal kommuneplanens arealdel gjelde framom reguleringsplanen.

##### 2) Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr 2)

I plan- og byggesaker der utbygging omfattar 10 eller fleire bustadeiningar og/eller omfattar meir enn 1000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) og /eller over 10 dekar utbyggingsareal skal det inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger i samsvar med kommunen sine vedtekter for utbyggingsavtalar.

##### 3) Nye avkjørslar (pbl § 11-9 nr 2)

Nye avkjørslar til fylkesveg skal plasserast og utformast i samsvar med godkjend rammeplan for avkjørslar utarbeida av Statens Vegvesen Region Midt (jf. Veglovens §41).

Avkjørselsløysing frå riks- eller fylkesveg skal godkjennast av Statens Vegvesen Region Midt. Ein skal fortrinnsvis nytte eksisterande avkjørslar og søkje om utvida bruk, eller etablere felles avkjørsle der det er aktuelt å etablere fleire eigedomar.

##### 4) Risiko og sårbarheit (pbl § 4-3)

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivarekast gjennom arealplanlegginga. Vurdering av risiko- og sårbarheit (ROS-analyse) skal inngå i reguleringsplanar og byggesaksbehandling. Utgreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar. Behov for avbøtande tiltak skal avklarast. Der det er høve til å gjennomføre byggetiltak i strandsona skal minimum byggehøgde (lågaste nivå på lågaste plan) for nybygg eller tilbygg vere 3 meter over middelvassstand. Dette gjeld ikkje naust etter i desse føresegnene. Tilsvarande for nybygg eller tilbygg i område utsett for flaum i vassdrag (der dette er tillate), skal minimum byggehøgde (lågaste nivå på lågaste plan) vere sett til kotehøgda for 200-årsflaumen pluss 0,50 meter.

ROS-analyse for Vanylven skal leggst til grunn ved avgrensing av relevante problemstillingar. Analysen er ei grov registrering, og krev nærare undersøkingar ved ei evt. fare. Ved ein eventuell dispensasjon frå desse føresegnene skal det stillast krav om og gjennomførast konkrete tryggingstiltak som vil gjeve like bra eller betre tryggleik.

Det bør ikkje setjast i verk bygg- og anleggstiltak langs vassdrag med årsikker vassføring innanfor 50 meter frå strandlinja målt i horisontalplanet frå gjennomsnittleg flomvasstand dersom ikkje godkjende arealplanar seier noko anna.

Der naturgjevne tilhøve tillet det, skal det vernast ei vegetasjonssone mot vatn og vassdrag på minimum 10 meter. Badeplassar for allmenn bruk kan ryddast.

Utbygging eller anlegg i strandsona utover småbåthamner, hamneanlegg, kaier og naustanlegg, skal berre skje i næringsssamanheng og der næringsverksemda er sjørretta. **Byggegrensa er fastsett på plankartet.**

Unntak er dei områda i strandsona som på plankartet er sett av til anna føremål. Utbygging skal ikkje vere til hinder for normal ferdsel i strandsona, og kan ikkje gjennomførast utan ein godkjend reguleringsplan. Tiltak eigna til å betre tilkomsten for alle innbyggjarane i kommunen er tillate, men slike tiltak skal i storleik stå i høve til nytteverdien for brukarane.

Ved eventuell godkjenning av utbygging i strandsona, kan kommunen stille vilkår om samtidig opparbeiding av turveggar og tilknytte anlegg langs strandlinja til allmenn bruk. Slike vilkår kan stillast utan bruk av utbyggingsavtalar.

## 5) Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr 4)

Utbygging i byggeområda (eksisterande og planlagde) kan ikkje skje før følgjande tekniske anlegg er etablert:

- Veg/trafikktrygg tilkomst
- Godkjent vass- og avlaupstilknytning
- Elektrisitetsforsyning og renovasjonsteneste
- Leike- og aktivitetsområde i samsvar med vedtektene om friområde/fellesareal i byggeområde

I tillegg skal tilhøve kring samfunnstryggleik og sosial infrastruktur vere avklart.

I nokre av byggeområda for fritidsbustader er det ikkje krav om vass- og avlaupstilknytning. Dette inneber eit forbod mot å installere vassforsyning, og eit krav om anna godkjend sanitærløysing. Det gjeld følgjande område: Nordalsfjellet F6, F7, Sandnesfjellet F19, F20, Brandalsfjellet F23, F25, F27, Kvandalen F28, F29, F30, Sandvikdalen F40, Beksle F56, Rota F58, F59, F60 og F61.

For følgjande område er det knytt særskilte reglar om utbyggingsrekkefølge:

- B4 kan ikkje byggast ut før B6 er ferdig utbygd (Rovde)
- B8 kan ikkje byggast ut før fortettingspotensialet i B9 er uttømt (Eikrem)
- B17 kan ikkje byggast ut før det kommunale bustadfeltet i Syvde er ferdig utbygd
- B25 kan ikkje byggast ut før B26 er fullt utnytta (Klovningstranda)
- B32 kan ikkje byggast ut før etter 2017 (Fiskå)
- E18 kan ikkje byggast ut før E15, E16 og E17 er utnytta minst 75% (Lilleeide)
- F8 kan ikkje byggast ut før F10 er ferdig utbygd (Røfsdalen)
- F23 kan ikkje byggast ut før F26 er ferdig utbygd og fortettingspotensialet i F25 er nytta (Brandalsfjellet)

## 6) Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5)

- Ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal det vektleggast at alle bustader, næringsbygg, og fellesområde skal kunne brukast av alle menneske i så stor utstrekning som mogleg, utan behov for særskilt tilpassing eller tilrettelegging.
- Ledelinjer og merking skal følgje vegvesenet sin norm, dersom ikkje lokal rettleiar er utarbeidd.
- For prosjekt med 6 bustadeiningar eller meir, skal minimum 50% vere tilgjengelege bueiningar.
- For prosjekter med færre enn 6 og fleire enn 2 bustadeiningar skal det synleggjerast korleis delar av bustadmassen på sikt kan bli tilgjengelege bueiningar.
- Som hovudregel skal nye bustader med enkle grep vere tilgjengeleg for alle i hovudetasje, og fylle krava om tilgjengeleg bueining i besøksarealet i bustaden. Om terreng/topografi gjer dette uforholdsmessig kostbart eller upraktisk/ lite arealeffektivt, kan kommunen gjere unntak frå hovudregelen. Det må då i byggesøknaden dokumenterast årsaka til at ei anna løysing er vald.

## 7) Estetikk og tilpassing (pbl § 11-9 nr 6 og 7)

Det vert vist til kommunal rettleiar for estetikk. Bygningsmyndigheitene kan, der dei finn det naudsynt, stille krav om detaljerte illustrasjonar i samband med byggesakshandsaming eller plansakshandsaming. Det vert lagt vekt på tilpassing til eksisterande bygningsmiljø, karakter og landskap på staden.

I alle plan- og byggesaker skal det gjerast særskilt greie for og inngå ei vurdering av tiltaket sine visuelle (estetiske) kvalitetar både i seg sjølv og i høve til omgjevnadene, også når det gjeld fjernverknad. Det er eit mål å unngå bygg som vert opplevd som framande for staden, sjølv om dei elles er innafør plankrava. Illustrasjonar bør vere i form av perspektivskisser, fotomontasjar og detaljerte utbyggingsplanar. Slike skisser skal syne tilpassing av nytt bygg i høve til kringliggande bygg og eigedomar, både i høve til formspråk, sol- og utsiktstilhøve og innsyn. Dette vil seie å innordne seg terreng, vegetasjon og tomtestruktur, og til eksisterande bygg rundt når det gjeld volum, form, materialar og farge. Ved utbygging skal det så langt råd er, leggast vekt på å ta vare på overordna grøntstruktur kulturlandskapselement som til dømes steingardar, allear, stølsvegar og andre kulturminne.

## 8) Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

Kvar utbyggar skal på eigen grunn opparbeide eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar. Med eigen grunn meiner ein også dokumentert del av fellesareal. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidd innan det vert gjeve bruksløyve for bygget. Krava til parkeringsplassar er følgjande:

Bustader, frittliggande:	2 plassar/bustadeining
Bustader, konsentrert:	1,5 plassar/bustadeining
Leiligheter/ bustadeiningar i næringsbygg:	1 plass/bustadeining
Hyblar/1-roms husvære:	0,5 plassar/bustadeining
Forretnings- og kontorbygg:	1 plass/50m <sup>2</sup> brutto golvareal
Industribygg:	1 plass/100m <sup>2</sup> brutto golvareal

Om kommunen etablerer ei frikjøpsordning i høve til parkeringsplassar, skal eventuelle frikjøp følgje desse reglane.

## 9) Gjerde, mur og hekk (pbl § 11-9 nr 5)

Oppsetjing av gjerde, mur og hekk mot offentleg køyreveg og gang-/sykkelveg skal meldast til kommunen. Gjerde, mur og hekk med høgde over 0,5 meter over vegbana er ikkje tillate i frisktsona i vegkryss.

Bustadeigedomar i LNF-område, masseuttak/-deponi og alle typar eigedomar i byggeområde med unntak av fritidsbustader har gjerdeplikt mot LNF-område (for å sikre gode tilhøve for beite og skjøtsel av kulturlandskapet).

## 3.2 Bustadområde

### 1) Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr 5)

Maksimal utnyttingsgrad for areal med frittliggende bustader skal vere 40% - TU. Konsentrert utbygging av bustader kan ikkje gjerast utan heimel i rettskraftig reguleringsplan, og skal ha føresegner om utnyttingsgrad. Alle reguleringsplanar skal ha føresegner om byggehøgde for alle område der bygging er tillate.

### 2) Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr 5)

For alle nye bustadområde er det krav til reguleringsplan. Der det er lagt opp til fortetting i eksisterande uregulerte bustadområde, kan kommunen krevje at det utarbeidast tomtedelingsplan, utbyggingsplan, reguleringsplan eller anna detaljplan om bygningsmyndigheitene meiner det er naudsynt. Kommunens vedtekter for energibruk skal nyttast.

Bygningsmyndigheitene kan i samband med byggesøknad krevje at bygg blir plassert optimalt i høve til sol- og utsiktstilhøve for kringliggende bygg. Tomta bør utnyttast på ein slik måte at ein har uteoppshaldsplass mot sør og vest. Så langt det let seg gjere, skal ein unngå sentrering av bygga på tomte.

Ved utforming av detaljplan, skal nye bustader plasserast slik at det vert lagt til rette for eit godt gangvegnett med trafikktrygge og korte avstandar mellom hovudinngangar og mellom parkeringsplassar og hovudinngangar.

Fortetting i eksisterande byggeområde som ikkje er omfatta av ein detaljplan eller ligg i mindre randutvidingar av eksisterande detaljplanar, kan skje gjennom byggesakshandsaming, om kommunen sine bygningsmyndigheiter ikkje stiller krav om utarbeiding av detaljplan. Kommunen kan stille strenge krav til byggehøgde, utforming, materialbruk og plassering av bygg, særskilt i høve til eksisterande eigedomar i området. Kommunen skal vere særskilt varsam med å gi løyve utan krav om utarbeiding av detaljplan om tiltaket er påklaga av naboar med rettsleg klageinteresse.

Ein skal legge vekt på minst mogleg terrenginngrep, og ein skal vere selektiv ved hogst av omliggande skog/fjerning av vegetasjon. Viktige utsiktspunkt og horisontlinjer/ silhuettskapande område skal ikkje byggast ned og nye bustadområde skal ikkje avskjere samanhengande naturområde, attraktive friluftsområde eller viktige sti- og løypenett. Steingardar og andre kulturminne skal så langt som råd takast vare på.

For nye bustadområde skal det settast av tilstrekkeleg areal for drift av infrastruktur. Dette gjeld installasjonar som trafoar, pumpeanlegg, snøopplag og eigne område for utsetjing av avfallscontainerar for henting.

### 3) Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr 5)

For alle bustadeiningar med meir enn to rom, skal det i rimeleg nærleik vere uteoppshaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteoppshaldsareal kan reknast dei delane av tomte som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til føremålet, dvs. ha gode soltilhøve og ikkje vere for bratt. Arealet skal primært vere på bakkenivå, men balkongar og takterrassar kan også godkjennast.

Dersom bustaden berre har tilgang på privat uteoppshaldsareal, skal dette vere på minst 50 m<sup>2</sup>. På tomt for frittliggende bustad skal det vere minimum **250 m<sup>2</sup>** uteoppshalds- og leikeareal.

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar buening settast av minimum 50m<sup>2</sup> til leike- og friområde. Areal brattare enn **1:3** og areal for kvartalsleikeplassar smalare enn 10 m skal ikkje reknast med, og minst 50% skal vere flatast mogleg. Uteoppshaldsareal for den enkelte buening skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

Nærleikeplassar skal settast av i alle område det vert etablert 5 eller fleire bueningar. Kvartalsleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 20 eller fleire bueningar. Alle utpeikte fortettingsområde for bustader i kommunen skal ha minst ein kvartalsleikeplass – uavhengig av talet på bustader, jf. kommunen sin tettstadsstrategi.



Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha eit støynivå under 55 dbA, ha solrik plassering, vere skjerma for ureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt. Området skal ha god tilgjenge, og tilkomst frå tilknytte bustader skal skje utan konflikt med køyrande trafikk.

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeklassen som bueingar tilhøyrer vere opparbeidd. Ved omdisponering av areal som i plan er sett av til fellesareal eller friområde, som er i bruk eller eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatning.

Leikeplassar skal gje eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

#### **Nærleikeplass**

Alle bueingar skal innan gangavstand på 50 m ha ein nærleikeplass med minimum storleik på **200 m<sup>2</sup>**. Maks 20 bueingar kan vere felles om leikeklassen, som minimum skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

#### **Kvartalsleikeplass**

Alle bueingar skal innan gangavstand på 250 m ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst 1500m<sup>2</sup>. Maks 50 bueingar kan vere felles om leikeklassen, som skal leggest til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.

#### **Fellesleikeplass**

Bustadområde med 20-200 bueingar skal innan gangavstand på 500 m ha ein fellesleikeplass med storleik på minst 2500 m<sup>2</sup>. Fellesleikeklassen skal leggest til rette for balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande. Arealet kan delast på mindre einingar, men ingen mindre enn 2000 m<sup>2</sup>. I tilknytning til fellesleikeplass skal det om mogleg integrerast ein kvartalsleikeplass. Arealet skal ha god tilgjenge også for syklende. Det skal vere ein fellesleikeplass i alle lokalsentra i kommunen – uavhengig av talet på bustader, jf. kommunen sin tettstadsstrategi.

#### **Sentralleikeplass / idrettsområde**

I bustadområde med over 200 bustadeiningar skal det settast av plass for eit sentralt leikefelt. Leikefeltet skal ha lett tilgjenge for heile området. I det sentrale leikefeltet kan det også integrerast ballfelt og kvartalsleikeplass, og det skal vere moglegheit for anlegg av sanitærinstallasjonar og leskur. Slike sentralleikeplassar skal ha eit fleirbruksområde for aktiv amatøriddrett. Området skal ha god tilgjenge også for syklende. Det skal vere ein sentralleikeplass med idrettsområde i alle bygdesentra i kommunen (inkludert kommunesenteret) – uavhengig av talet på bustader, jf. kommunen sin tettstadsstrategi.

For nye prosjekt med fleire bustader er det tilrådd å sette av 50 m<sup>2</sup> for kvar bustadeining til fellesareal. Ved utforming av detaljplan, bør nye bustader plasserast slik at det vert lagt til rette for eit godt gangvegnett med trafikktrygge og korte avstandar mellom hovudinngangar og mellom parkeringsplassar og hovudinngangar. Fellesareal og tilrettelagde friområde/leikeplassar skal så langt der råd knytast opp mot den overordna grøntstrukturen i nærområdet. Eit nett av samanhengande grøntstrukturer som gjev ein moglegheit for "grøn" transport mellom bustadområde, mellom friområde, til skuler, barnehagar og idrettsanlegg, ut i marka/på fjellet, ned i strandsona osv. Ved nyplanlegging skal lokale leike- og opphaldsmoglegheiter for barn og unge vurderast før bustader og vegar plasserast. Tilsvarende gjeld ved utarbeiding av utbyggingsplan/situasjonsplan i eksisterande reguleringsplanar.

Kommunen skal elles avsette tilstrekkelege, store nok og eigna areal til barnehagar. Det skal leggest stor vekt på å ta vare på trevegetasjon/naturskapte tilhøve.

Sentralleikeplassar / idrettsområde bør gi rom for eit spekter av forskjellige idrettar, men først og fremst vere tilpassa brukarane sine interesser.

Utdørs fellesareal og tilrettelagde friområde / leikeplassar skal normalt ferdigstillast på same tid som bustadane og seinast første vekstseson etter at 2/3 av bustadeiningane er ferdigstilte / teke i bruk. Ansvaret for opparbeidinga har utbyggjar av området, som også plikter å sørge for eit system for å halde arealet og anlegga forsvarleg vedlikehalde.

Om krava i desse vedtektene er dekt på tilstøytande areal, må dette dokumenterast.

### 3.3 Fritidsbygg

#### 1) Fritidsbustader/ Hytter (pbl § 11-9 nr 5)

Innanfor byggeområde for fritidsbustader kan det delast frå tomter på inntil 1,5 daa, der reguleringsplanen ikkje har egne føresegner som regulerar dette.

Det skal takast særleg omsyn til det særreigne natur- og kulturlandskapet ved utforming av fritidsbustader, ved terrengplassering- og inngrep, og ved farge- og materialval. Fritidsbustadane kan gjerne gjevast eit moderne preg, men på ein slik måte at dei tilpassar seg til kringliggande bygg/miljø og landskapsformer/terreng med omsyn til høgde, volum, takform, material- og fargeval. For fritidsbustader i fjellområde er det eit krav at bygga har saltak utan valm (open gavl).

I regulerte område for fritidsbustader er det tillate å sette opp einingar med inntil 120 m<sup>2</sup> bygd areal pluss uthus/anneks på inntil 30 m<sup>2</sup> bygd areal. I tillegg er det tillate med inntil 30 m<sup>2</sup> terrasse med eller utan overbygg.

I uregulerte område der det ikkje er krav om reguleringsplan (eksisterande område for fritidsbustader) er det tillate å sette opp einingar med inntil 80 m<sup>2</sup> bygd areal pluss uthus/anneks på inntil 20 m<sup>2</sup>. I tillegg er det tillate med inntil 20 m<sup>2</sup> terrasse med eller utan overbygg.

For områda Røfsdalssetra F8-F10, Sandnesfjellet F19-F20, Brandalsfjellet / Kvandalen F23-F30, Sandvikdalen F40, Beksle F56 og F62 er det tillate å sette opp einingar med inntil 60 m<sup>2</sup> bygd areal inkludert eventuelle uthus, og terrasse på inntil 20 m<sup>2</sup> utan overbygg. Det kan vere andre avgrensingar etter privatrettslege avtalar, og desse blir ikkje påverka av desse føresegnene.

Kommunen kan sette krav om vass- og avlaupstilknytning for nye område for fritidsbustader. Der det ikkje blir stilt slike krav, skal det ligge føre ei godkjend løysing for avlaup om ein ønskjer å legge inn vassforsyning. For fritidsbustader utan vasstilknytning vert det stilt krav om ei akseptabel sanitærløysing som til dømes komposterings-/biologisk toalett. Utedo kan berre godkjennast i område med særdeles spreidd utbygging.

For nye reguleringsplanar og for ny utbygging i eksisterande uregulerte område for fritidsbustader er det tilrådd at frådeler av privat område berre gjeld det arealet som kan byggast, inkludert utvendige overbygg, terrassar, uthus og liknande – typisk ein sirkel med radius lik 10 m (som utgjør ei privat tomt på 314 m<sup>2</sup>). Arealet mellom dei private tomtene bør regulerast til friområde.

Ein skal legge vekt på minst mogleg terrenginngrep, og ein skal vere selektiv ved hogst av omliggande skog/fjerning av vegetasjon – med særskilt omtanke for kystfuru og gamal- og edellauvskog. Viktige utsiktspunkt og horisontlinjer/ silhuettskapande område skal ikkje byggast ned, og nye fritidsbustader skal ikkje avskjere samanhengande urørde naturområde, attraktive friluftsområde eller viktige sti- og løyopenett. Steingardar og andre kulturminne skal så langt som råd takast vare på.

## 2) Naust (pbl § 11-9 nr 5)

Naust vert definert som uthus for oppbevaring av mindre båtar, fiskereiskap, båtutstyr og anna utstyr for fritidsbruk. Naust skal ikkje byggast, isolerast eller innreiast som overnattingsstad.

Naust er bygg i ein etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40 m<sup>2</sup>. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Mønehøgda skal vere under 5 meter frå normalt høgvatn (NGO-nullpunkt landkart) eller terrengnivå under bygging. Vindaugsarealet si dagslysflete skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplant sii bruksareal (BRA). Altan/ utkraging er ikkje tillate.

Innanfor byggeområde for naust kan det delast frå nausttomter på inntil 100 m<sup>2</sup> med maksimal strandline på 7 meter.

Det kan byggast mindre brygger på inntil 10 m<sup>2</sup>. Eventuell "vor" skal ikkje vere lengre enn 5 meter.

Nye naust skal tilpassast lokal byggeskikk og ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.

Nausta skal ha slagdører – ein eller to-fløya. Det er ikkje høve til å ha pipe i naustbygg. Det er ikkje høve til å knyte slike bygg til avløp.

I samband med enkeltsakar må det dokumenterast at det er naudsynte parkeringsmoglegheiter i nærleiken av naustområdet. Før det kan godkjennast nye naust i områda som er avsett til dette føremålet på plankartet, må det ligge føre godkjend felles avkøyrsløse frå hovudveg.

For naustområda N1-4, N7, N9-16, N24, N27 og N 30 skal det etablerast ein felles avkøyrsløse for kvart område.

I område for naust kan enkeltnaust godkjennast utan reguleringsplan.

Plassering av naust, brygger eller vor må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.

Større naust kan tillatast for manntalsførte yrkesfiskarar med registrert fiskefarty i kommunen, eller i område utbygd med store bygg frå før, men dette krev dispensasjon.

Fasadekledningen bør vere enten ubehandla eller låveraud ståande kledning, og nausta kan med fordel ta opp i seg den eldre lokale byggeskikken med brystning i tørrsteinsmur. Innanfor desse rammene bør nye naust i samanhengande naustområde variere i storleik, fargetoning og materialbruk, og kvart naust i nye eller forlenga naustrekkjer skal framstå som eit sjølvstendig bygg.

Naustområde er å rekne som utmark, der det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast.

## 3) Rorbu (pbl § 11-9 nr 5)

Rorbu vert definert som fritidsbustad der 1.etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr o.a., og der 2.etasjen er innreidd for overnatting og opphald. Bygging av rorbuer føreset godkjent reguleringsplan.

## 4) Andre byggeområde (AB, eller med særskilt føremål på plankartet)

For området avsett til kolonihage på Rovde, er det høve til frådelling av mindre teigar på maksimum 250 m<sup>2</sup> til privat hagebruk (dyrking av frukt, bær, rotgrønsaker, urter og liknande). Der er vidare høve til å innan kvar teig sette opp ein mindre permanent eller mobil fritidsbustad på maksimum 50 m<sup>2</sup> bruksareal.

Det er eit vilkår for bruksløyve at det ligg føre tilfredsstillande sanitærtilhøve, enten som fellesanlegg eller med dei einkilde einingane kopla til vassforsyning og avlaupsnett.

Område for oppsetting av fritidsbustader i kolonihagen kan samlast i ein del av området med tilknytt hageteig ein annan plass, eller vere spreidd på dei einkilde hageteigane.

### 3.4 Senterområde (SO)

Innanfor desse områda er det høve til utbygging med kombinerte føremål (bustad/næring/offentlege bygg). Utnyttingsgrada skal vere høg, og bør ikkje vere mindre enn 100% - TU. Areal som ikkje er bygd eller nytta til parkering innanfor desse områda skal opparbeidast som friområde/torg med høge kvalitetar og ei urban utforming. Innanfor kvart område skal minimum 20% av totalarealet settast av til slike friområde.

Det er krav til regulering av desse områda før dei kan byggast ut, og områda SO2-SO4, SO5 og SO6 bør inngå i ein større detaljplan for sentrumsområda i høvesvis Syvde, Åram og Åheim. Tilrådd utstrekning på slike sentrumsplanar er vist på plankartet.

### 3.5 Område for råstoffutvinning

I område sett av til område for råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som krev løyve etter plan- og bygningslova og tilhøyrande forskrifter ikkje finne stad før området inngår i ein detaljplan.

I område der uttak av råstoff har vore gjennomført som dagbrot er det høve til å deponere reine massar i brotet. Bruk av tidligare masseuttak som deponi føresett at deponering ikkje går utover dei volum som har vore teke ut, og at terrenget blir rehabilitert når kapasitetsgrensa er nådd.

### 3.6 Næringsområde

Innanfor desse områda er det høve til etablering av næringsverksemd. Arbeid og tiltak som krev løyve etter plan- og bygningslova og tilhøyrande forskrifter kan ikkje finne stad før området inngår i ein detaljplan.

Innanfor områda Korsfura E1, E48, Vedeld E2, E49 (berre akvakultur), Knardal E3, Eidså E13-E14, Åram E20, Klovningen E55 (berre fiskeri), Sighaug E28, Krokenes E51 (berre fiskeri) og Åheim E42, E52 er det berre høve til å etablere verksemd der det er naudsynt med tilflot eller annan tilgang til sjø.

Innanfor områda Hånes E5, Syvdsnes E6, Skår E7, Vedlog E8, Klovningen E23, Flugevåg E27, E36, Slagnes E41 og Skorge E46 er det høve til å etablere verksemd som nemnt over, i tillegg til reiselivsverksemd.

Innanfor områda Åram E21, Sandvika E26, E53, Strand E29, Tunheim E34, Nordstranda E50, E54, Skjervheim E35, Ytre Vik E40 og Kvilehytta E47 er det berre høve til å etablere reiselivsverksemd.

Innanfor områda Rovde E4, Syvde E10, Kragseth E24, Sandvika E25, Sylte E37, E38, Åheim E44 og E45 er det berre høve til etablering av handel-, kontor- og reiselivsverksemd.

I områda Korsfura E1, E48, Hånes E5, Syvdsnes E6, Røda E8, Takset E12, Nystøyl E22, Klovningen E23, Flugevågen E27, Sighaug E28, Nordstranda E50, E54, Åheim E42 og Skorge E46 er det ikkje høve til etablering av handelsverksemd.

Områda Lilleide E15-E18 er primært tiltenkt produksjonsbedrifter og det er berre tillate med handel av transport- og/eller plasskrevjande varegrupper. Etablering av handel må ikkje vere i strid med regional delplan for senterstruktur.

### 3.7 Særskilte område for idrett, skytebaner og liknande (I)

I disse områda skal jordlova framleis gjelde, og alle tiltak som gjeld bygging eller vesentlege terrenginngrep skal sendast over til fylkeskommunen og fylkesmannen for uttale. Dette gjeld ikkje etablering eller utviding av lysanlegg.

Avgrensinga av områda når det gjeld skytebanar eller skytefelt for skiarena omfattar også sikringssona.

## 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 11-7 nr 2)

Nye avkjørslar til fylkesveg skal plasserast og utformast i samsvar med godkjend rammeplan for avkjørslar utarbeida av Statens Vegvesen Region Midt (jf. Veglovens §41).

Avkjørselsløysing frå riks- eller fylkesveg skal godkjennast av Statens Vegvesen Region Midt. Ein skal fortrinnsvis nytte eksisterande avkjørslar og søkje om utvida bruk, eller etablere felles avkjørsle der det er aktuelt å etablere fleire eigedomar. Nye vegar og stigar vist på plankartet er retningsgjevande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst og gangvegar skal avklarast i reguleringsplan.

## 5. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr 3)

Områda er avsett som buffersoner, og skal haldast ubebygd. Vegetasjon og landskapskvalitetar skal behaldast. Områda kan inngå i turstiar og løyper, og mindre tilretteleggingstiltak..

Mindre tilretteleggingstiltak kan vere rasteplassar og benkar.

## 6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl § 11-7 nr 5)

### 6.1 LNF- område med forbod mot spreidd utbygging (PBL § 11-7 NR 5 a) (pbl § 11-11 nr 1, 4, 5)

I LNF-område er arbeid og tiltak som krev løyve etter plan- og bygningslova og tilhøyrande forskrifter, og som ikkje er knytt til stadbunden næring, forbode. Forbodet gjeld også frådelling og bortfesting av tomter til oppføring av nye bustader og fritidsbustader, samt næringsbygg som ikkje er knytt til stadbunden næring.

For vatn og vassdrag i LNF-område kan kommunen likevel tillate tiltak for å redusere flom og tørke, og mindre bygg og veganlegg for landbruket og andre verksemder som nemnt i pbl §1-8, 4.ledd.

For LNF-område der det ikkje er høve til spreidd busetnad gjeld det følgjande avgrensingar på utvidingar eller påbygg på eksisterande fritidsbustader: Påbygg inntil 15 m<sup>2</sup> kan tillatast, under føresetnad av at totalt bygd areal ikkje overstig 80 m<sup>2</sup> inkludert uthus.

### 6.2 LNF-A Område med høve til spreidd fritids- og bustadbygging (PBL § 11-7 NR 5 b) (pbl § 11-11 nr 2)

I desse områda kan det tillatast spreidd fritids- og bustadbygging og frådelling til desse føremåla.

Områda reknast som fortettingsområde der det stillast følgjande absolutte krav:

- a) Tilkomst og tomtearrondering skal tilpassast ei mogleg framtidig utvikling mot å vere byggeområde. Ein skal ta omsyn til moglege framtidige trasear for lokalveggar og tettare busetnad i framtida.
- b) Det er ikkje høve til nedbygging eller frådelling av areal som drifts- og arronderingsmessig er ein del av produksjonsgrunnlaget på ein gard. Ved plassering av eventuelle tomter skal driftstilhøva for landbruket takast særskilt omsyn til.
- c) Kommunen kan stille krav om tilknytning til kommunal infrastruktur.
- d) Ved utbygging i desse områda skal det leggjast til rette for at det etablerast tverssamband mellom strandlinja og fylkesvegen/riksvegen for gåande og syklande.
- e) Ved eventuell utarbeiding av detaljplan innanfor desse områda kan kommunen stille krav om at planen også skal omfatte strandlinja, og at opparbeiding av allmenn turveg skal gjennomførast før bruksløyve kan gjevast. Det er ikkje naudsynt med utarbeiding av utbyggingsplan for slike tiltak.
- f) Reglane for byggeområde under punkt 3 gjeld så langt dei passar
- g) Korkje bustader eller fritidsbustader kan gjevast bruksløyve før godkjend vass- og avlaupsordning er etablert.
- h) Jordlova §§9 og 12, samt skogbrukslova §50 skal framleis gjelde
- i) Før tiltak i/over sjø kan iverksettast må det føreligge eige løyve etter havne- og farvannslova.

Det er ikkje sett noko øvre ramme for tal på bustader eller fritidsbustader i desse områda. Områda er sjønære og attraktive for spreidd utbygging som i dag.

Alle søknader må føreleggast for kulturminnemynde og vegmynde for uttale og løyve. Byggeavstand frå veg må følgje veglova sine krav. Området må vere ras- og flaumsikkert.

### 6.3 LNF-B Område med høve til spreidd bustadbygging (PBL § 11-7 NR 5 b) (pbl § 11-11 nr 2)

I desse områda kan det tillatast spreidd bustadbygging og frådeling til dette føremålet.

Områda stillast følgjande absolutte krav:

- a) Ved plassering av nye bustader i nærleiken av gardstun, skal dei nye bygga underordne seg dei eksisterande tunbygga, og korkje kopiere eller framstå som ein sterk kontrast til dei eksisterande bygga. Tunet skal framleis framstå som ei eining uavhengig av dei nye bygga.
- b) Det er ikkje høve til å etablere tilkomst for ny bustadeigedom gjennom eksisterande gardstun, og bustadbygg må plasserast minimum 100 meter frå eksisterande driftsbygning.
- c) Det er ikkje høve til nedbygging eller frådeling av areal som drifts- og arronderingsmessig er ein del av produksjonsgrunnlaget på ein gard. Ved plassering av eventuelle tomter skal driftstilhøva for landbruket takast særskilt omsyn til.
- d) Bustader kan ikkje gjevast bruksløyve før godkjend vass- og avlaupsordning er etablert
- e) Jordlova §§9 og 12, samt skogbrukslova §50 skal framleis gjelde.
- f) Reglane for byggeområde under punkt 3 gjeld så langt dei passar.

Tabellen under syner talet på bustader det er høve til å bygge i planperioden. Om dette talet er nådd, eller ved søknad om bygging av meir enn 2 bustader, er det krav om utarbeiding av detaljplan.

Område	Maks tal bustader i planperioden	Merknader
LNF B-1	5	Redse, Rovde. Nytt område
LNF-B2	3	Rabben, Rovde
LNF-B3	3	Lillerovde, Rovde
LNF-B4	3	Hånes, Rovde
LNF-B5	3	Skår, Syvde
LNF-B6	3	Løsetstranda, Syvde
LNF-B7	3	Eidså, Øyra
LNF-B10	4	Nystøyl, Åram. Krav om felles avkøyrsløse
LNF-B11	3	Klovning – Kragset, Åram
LNF-B12	5	Kragset-Sandvik, Åram. Krav om felles avkj.
LNF-B13	3	Rønnestad, Åram
LNF-B14	3	Brudevik, Fiskå. Krav om felles avkøyrsløse.
LNF-B15	3	Myrset, Fiskå
LNF-B16	3	Myrset, Fiskå
LNF-B17	3	Tunheim, Fiskå. Krav om felles avkøyrsløse
LNF-B18	2	Bøstranda, Fiskå. Krav om felles avkøyrsløse
LNF-B19	3	Lillebø, Sylte
LNF-B20	3	Skjervheim, Sylte
LNF-B21	3	Syltedalen, Sylte
LNF-B22	5	Thue, Åheim. Krav om felles avkøyrsløse

Totalt tal på bustader skal avgrensast for at området opplevast som spreiddbygd og ikkje ber preg av å vere eit nytt bustadfelt. Bustadane innanfor kvart delområde skal samlast i klynger på om lag 3-6 bustader, fortrinnsvis i tilknytning til eksisterande bustader i området. Byggesøknaden skal syne bygga si plassering innanfor delområdet, vegløyving/tilkomst, og eventuelle felles leikeareal for bustadene og område som ikkje skal byggast på.

Alle søknader må føreleggast for kulturminnemynde og vegmynde for uttale og løyve. Byggeavstand frå veg må følgje veglova sine krav. Området må vere ras- og flaumsikkert.

#### 6.4 LNF-C (PBL § 11-7 NR 5 b)

I desse områda kan det tillatast spreidd utbygging av fritidsbustader / hytter og frådeling til dette føremålet.

Områda stillast følgjande absolutte krav

- a) For områda C2 og C7 gjeld det at nye fritidsbustader kan vere inntil 40 m<sup>2</sup> bruksareal, og dei skal ha saltak utan valm. Bygga skal oppførast i ein etasje, tilpassast eksisterande sætermiljø med omsyn til form og uttrykk, og plasserast i utkanten av eldre sæter.
- b) Ein skal fortrinnsvis nytte eksisterande avkøyrsløse og søkje om utvida bruk, eller etablere felles avkøyrsløse der det er aktuelt å etablere fleire eigedomar. For LNF C-områda er det ikkje høve til å etablere tilkomst for køyretøy, unnateke i LNF-C9.
- c) Nye fritidsbustader innanfor desse områda skal ikkje vere til hinder for tradisjonell sæterdrift eller anna beite. Det er ikkje høve til å gjerde inne bygga.
- d) Det er ikkje høve til å legge inn vatn i bygga. Sanitærløysinga skal basere seg på komposteringstolett eller liknande og må godkjennast av kommunen. Gjeld ikkje LNF-C9, der vatn og avløp kan tilknytast eksisterande byggefelt.
- e) Jordlova §§9 og 12, samt skogbrukslova §50 skal framleis gjelde.
- f) Reglane for byggeområde under punkt 3 gjeld så langt dei passar.

Tabellen under syner talet på fritidsbustader det er høve til å bygge i planperioden. Om dette talet er nådd, eller ved søknad om bygging av meir enn 2 fritidsbustader, er det krav om utarbeiding av situasjonsplan med storleik, fargar, material, største høgde og tilkomst.

Område	Maks tal fritidsbustader i planperioden	Merknader
LNF C2	3	Myrkevatnet, Rovde. Støylspreg.
LNF C3	5	Haugenakken, Syvde
LNF C7	3	Skjervheimsstøylen, Sylte. Støylspreg
LNF C8	3	Vikevatnet, Slagnes
LNF C9	2	Korsneset, Slagnes

Totalt tal på fritidsbustader skal avgrensast for at området opplevast som spreiddbygd eller støylsprega. Byggesøknaden skal syne bygga sine plasseringar innanfor delområdet.

#### 6.5 LNF-E (PBL § 11-7 NR 5 b)

I desse områda kan det tillatast spreidd næringsutvikling, men ikkje frådeling til føremålet.

Det stillast følgjande absolutte krav:

- a) Eksisterande bygg i områda vert tillate nytta / ombygd til reiselivsverksemd i kombinasjon med landbruk
- b) Nybygg skal ha ein avstand til sjø og vassdrag på minst 30 m. Ombygging og nybygg må tilpassast eksisterande bygg i volum, form, material og fargebruk.
- c) Plassering må ta omsyn til eksisterande kulturlandskap, dyrka jord og behovet for rasjonell landbruksdrift.
- d) Ved bygging av 3 varige bygg eller meir skal det utarbeidast detaljplan. Dette gjeld ikkje mobile hytter / campingvogner.
- e) Kommunen kan stille krav om tilknytting til kommunal infrastruktur.
- f) Ved utbygging i desse områda skal det leggest til rette for at det etablerast tverssamband mellom strandlinja og fylkesvegen/riksvegen for gåande og syklande.
- g) Jordlova §§9 og 12, samt skogbrukslova §50 skal framleis gjelde
- h) Reglane for byggeområde under punkt 3 gjeld så langt dei passar.

Områda er sjønære og attraktive og kan nyttast til utvikling av reiseliv som tilleggsnæring i landbruket. Sjå rettleiar for "Landbruk Pluss" (MD 2005) om kva som er tillate i desse områda. Bygning og tilkomsten må ikkje vere til ulempe for naboar, landbruksdrift, eller andre kjende interesser knytt til særskilte naturtypar eller kulturminne.



## 7. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (pbl § 11-7 nr 6) (pbl § 11-9 nr 6 og pbl § 11-11 nr 3,4,5)

### 7.1 Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF)

Sjøareal avsett til ålmenn bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innafør området.

Område prioritert for tradisjonelt naturbasert friluftsliv. Friluftsliv (sport) som fører med seg ureining, støy, eller vesentleg reduserar området sine naturkvalitetar, har ikkje prioritet i områda. Tiltak, inngrep som kan hindre fiske, friluftsliv, ferdsel, og natur/vilt/fuglelivet skal ikkje tillatast.

### 7.2 Område for natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur (NFFFA)

Sjøareal avsett til ålmenn bruk, også til akvakultur. Tiltak som kjem i konflikt med skipsleia kan ikkje tillatast.

Område som ikkje er konfliktvurdert. Eventuelle tiltak skal vurderast som einskildsaker. Tiltak eller inngrep må ikkje tillatast på stader som kjem i konflikt med natur-, fiske-, ferdsel-, friluftsliv- eller akvakulturinteresser. Bruk av arealet til akvakultur skal vere etter dei til ei kvar tid gjelda krav nedfelt i konsesjonsvilkåra. Arealet omfattar eksisterande ankerfeste for akvakultur. Fiskeoppdrett skal ikkje lokaliserast slik at bruken av kaste- og låssettingsplassar for tradisjonelt fiske og allmenn ferdsel på sjøen vert hindra. Lokalisering av anlegg bør ikkje skje nær friluftsområde, badeplassar, og bustad- eller fritidsbustadområde.

### 7.3 Område for akvakultur

Sjøareal avsett til akvakultur. Område prioritert for fiskeoppdrett. Tilhøyrande forankring kan gå utanfor området, etter nærare plan. Utslepp som kan verke negativt på oppdrettsfisken si helse og kvalitet skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av oppdrettsområde. Eventuelle søknader om tiltak, forureining, inngrep i eller i nærleiken av områda må føreleggast fiskerimyndigheitene til fråsegn.

Lokaliteten Lyngholmen ved Slagnes bør vurderast strengt ved utviding eller fornying, grunna nærleik til bustadområde, botnforhold og ferdsel.

### 7.4 Naturområde i sjø og vassdrag (NO)

Område for sjøfugl og viktige naturinteresser. Bruk som er i strid med naturverninteressene som knyt seg til områda skal ikkje tillatast.

Desse områda omfattar dei viktigaste elveosane og brakkvassdelta i kommunen. Døme på bruk som er i strid med naturverninteressene kan vere skjelsandgraving, fyllingar, dumping, og oppsetting av brygger. Tradisjonelt fiske vert ikkje pålagt restriksjonar utan i samråd med fiskerimyndigheitene.

### 7.5 Ferdelsområde (FO)

Område avsett til manøver, ferdsel og ankring av større fartøy. Tiltak eller anlegg som kan hindre denne bruken er forbode innanfor desse områda.

## 7.6 Område for vern av sjøbotn

Innanfor desse områda er det strengt forbode å gjere noko form for inngrep på sjøbotn. Dette gjeld særskilt tiltak som inneber utfylling eller dumping. Vernet er ikkje til hinder for andre typar aktivitetar eller tiltak.

## 7.7 Småbåthamn (SH)

Område for småbåthamner. Det skal utarbeidast detaljplan for nye eller utvida småbåthamner før det kan settast i gang bygging. I planen skal det leggjast vekt på miljøkvalitetar ved utforming av molo og av landarealet mot hamnebassenget. Planen skal syne løysingar for molo, landfeste, tilkomst, parkeringsløysing, handtering av avfall med oppsamling av botnstoff etter spyling/ båtpuss, eventuelle servicebygg og lyssetting av anlegget. Det må vere plass til minst 5 båtar (Tekn.styre sak 95/0074).

Moloar skal byggast opp av plastra naturstein, og eventuelt betong for flytande element. Etappevis utbygging kan tillatast, under føresetnaden om at anlegget blir fullført innan ein gjeven frist, og at kvar etappe får ei god estetisk avslutning med akseptable miljøkvalitetar.

## 8. VERKNAD AV KOMMUNEPLANEN

### 8.1 Rettsverknad (pbl § 11-6)

I medhald av plan- og bygningslova § 11-3 skal godkjent kommuneplan vere grunnlag for all utbygging i kommunen. Arbeid og tiltak som er nemnt i plan- og bygningslova kap 20, samt fradeling av eigedom til slike føremål, må ikkje være i strid med arealbruk eller føresegner fastlagt i planen. Det same gjeld andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen.

**For tilhøve som ikkje er bestemt i reguleringsplan, eller der det er avvik mellom reguleringsplan og kommuneplan, skal kommuneplanens arealdel gjelde.**

### 8.2 Område der reguleringsplan framleis skal gjelde (pbl § 11-8 pkt f)

Følgjande reguleringsplanar skal framleis gjelde:

Syvde

- "Samvirkelagtomta"
- Nytt bustadfelt (Kvia)
- Notaplassen

Fiskå

- Lilleide (1997)
- Fiskåbygd (2010)
- Fiskåbygd endring omsorgssenter (2012)

Åram

- Kragseth Hamn
- Søre Kløvningen
- Kvia
- Kvia 2 (2012)
- Sandvika 148/3 (2014)

Åheim

- Åheim småbåthamn (2011)
- Massetak Grubse (2005)
- Uttaksområde i Gusdalen og Sunndalen (2003)

Nokre område i kommunen er unnateke rettsverknad etter denne planen, og dette gjeld område som nyleg har vore gjennom detaljert planlegging med komplisert samansetnad av arealbruksføremål. Desse er merka med omsynssone.

Andre reguleringsplanar vert ikkje lenger gjeldande, men kan vere rettleiande i sakshandsaming for forhold som ikkje er nemnt i kommuneplanen.

## 9. DISPENSASJON (PBL § 19)

Kommunen kan gje dispensasjon frå planen jf. pbl § 19, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føresegner ikkje vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjon vere klart større enn ulempene.

## Vedlegg 1 - Automatisk freda kulturminne

Sikringssoner er merka K1 – K22 på plankartet og går fram av tabellen under:

Nr	Bygd	Gard/Lokalt	Gnr/bnr	Type Lokalitet	
K1	Rovde	Sundneset	107/4	Gravrøys	
K2	Rovde	Knardal	114/4,5	Busettingsspor. Treng utgraving.	
K3	Rovde	Syvdsneset	121/1	Gravrøys	
K4	Eidså	Sandnes	103/7	Busettingsspor	
K5	Eidså	Bjørlykke	131/3	Gravrøys	
K6	Åram	Holen	146/2	Gravrøys	
K7	Åram	Sandvika	148/3, 47	Gravrøys	
K8	Åram	Sandvik	148/5	Geil	
K9	Fiskå	Bruneset I	5/6	Gravrøys	
K10	Fiskå	Bruneset II	5/6	Gravfelt	
K11	Fiskå	Hundsnes I	6/1	Gravrøys	
K12	Fiskå	Hundsnes II	6/1	Gravrøys	
K13	Fiskå	Hundsnes III	6/3, 4	Gravfelt + tuft	
K14	Fiskå	Hundsnes IIII	6/1	Gravrøyser	2001
K15	Fiskå	Myklebust II	7/1	Gravrøys	
K16	Fiskå	Strand	9/5	2 haugar, undersøkast nærare	2002 Ø.Kleiva
K17	Fiskå	Tunheim	18/	Gravflokk ved Orrenakken	P.Fett (1943)
K18	Slagnes	Slagnes	43/2	Steinalderbuplass	2010
K19	Åheim	Torvikholmen	45/1, 2	Gravrøys	
K20	Åheim	Børholmen	71/	Gravfelt	
K21	Åheim	Tue	71/68	Gravfelt	
K22	Åheim	Åheim	46/59	Kokegrop, Åheim skule	
K23	Syvde	Myklebust	89/16,19,23	Dyrkingsspor	

Andre bygg vedtaksfreda etter kulturminnelova eller frå tida før 1650 er merka med (FKM (freda kulturminne)) runeteikn på plankartet, men ikkje gjeven eigen K-nemning, då desse ikkje har særskilt arealbruksføremål. Områda er bandlagt, berre føresegnar i kulturminnelova gjeld og dispensasjonar vert avgjort av Riksantikvaren.

Nr	Bygd	Lokalt stadnamn	Gnr/bnr	Type Lokalitet
FKM 1	Rovde	Rovde kyrkjestad	116/4	Middelaldersk kyrkjestad med Rovde kyrkje
FKM2	Syvde	Myklebust	89/23	Middelaldersk kyrkjestad
FKM3	Syvde	Vik	88/25	Syvde kyrkje (1871)
FKM4	Åram	Åram kyrkje	138/17, 32	Kyrkjestad med Åram kyrkje
FKM5	Slagnes	Slagnes	43/13	Vanylven kyrkje (1863)
FKM6	Åheim	Åheim kyrkjestad	46/18	Middelaldersk kyrkjestad med St.Jetmund
FKM7	Sylte	Vidnes	24/2	Stabbur
FKM8	Sylte	Skalde	33/3	Skaldetunet (løe, steinfjøs, sengebu)
FKM9	Åheim	Almklov	56/5	Almklovtunet
FKM10	Åheim	Åhaugen	62/1	Åhaugstova (røykstove)

## Vedlegg 2 – Retningslinjer for energibruk

### 1. Strategi for plan- og bygningsmyndighetene

Plan- og bygningsmyndighetene i kommunen skal i handsaming av byggesaker oppmuntre til val av meir energieffektive løysingar og betre byggstandard enn dei gjeldande forskriftskrava. Dei skal vidare gi råd om miljøvennlege energiløysingar og alternative berekraftige energiformer som varmepumpeteknologi, solenergi, bioenergi og eventuelt varmeløysingar basert på gass.

### 2. Føresegn for større prosjekt

Bustadprosjekt større enn 10 einingar og enkeltbygg større 500 m<sup>2</sup> bruttoareal skal lokaliserast, plasserast og prosjekterast med sikte på å oppnå størst mogleg energieffektivitet, og vere tilpassa fleksible, miljøvennlege energiløysingar – helst med bruk av alternative energiformer til erstatning for elektrisitet og olje.

Ved utarbeiding av regulerings- og utbyggingsplanar skal desse tilhøva omtalast særskilt og vurderast konkret.

For prosjekt med stipulert energiforbruk større enn 250 000 kWh/år, kan bygningsmyndighetene sette som vilkår for løyve at minst 50% av energibruken skal kome frå fornybare kjelder.

### 3. Føresegn for større prosjekt i strandsona

Når det gjeld prosjekt som omtalt i punkt 2, og som skal byggast i strandsona, er det krav om at minimum 75% av energibruken skal dekkast av fjordvarme. Dette kravet gjeld ikkje der andre likeverdige fornybare energikjelder dekker ein tilsvarende del av energiforbruket.

### 4. Målerregler og referansebygg

Energibruken for eit prosjekt skal kalkulerast i høve til dei referanseforbruka ENOVA til ei kvar tid opererer med, med omsyn til storleik og type bygg. Eit reelt mindreforbruk av energi i høve til storleik og type bygg, skal godskrivas som fornybar energi.

## Vedlegg 3 – Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler

### 1. Generelt

1.1 Heimelsgrunnlaget for desse vedtektene er kapittel 17 i plan- og bygningslova. Eventuelle lovendringar og forskrifter gjeld føre desse vedtektene. Med utbyggingsavtale er det meint ein avtale mellom grunneigar/utbygger om privat utbygging av eit område med plikt og rettar for begge partar.

### 2. Føresetnader for bruk av utbyggingsavtaler

Det er ein føresetnad for å kunne inngå utbyggingsavtale at området den gjelder inngår i ein vedteken og rettskraftig arealplan. Avtalen skal sikre at utbygging av område i privat regi bygger på kommunen sine krav, ønskje og intensjonar, og gjeve private utbyggerar ein moglegheit til å førsere ei utbygging som elles ikkje ville ha vore prioritert av kommunen med omsyn til kommunal infrastruktur. Tiltak som utbygger kostar skal stå i eit rimeleg tilhøve til utbygginga sitt omfang. Godkjend utbyggingsavtale kan opne for at utbygging av eit område kan starte før eventuelle rekkjefølgjeføresegner gjev grunnlag for det.

Det skal normalt inngåast utbyggingsavtale i alle utbyggingssaker med 20 eller fleire einingar (bustader eller fritidsbustader), eller der utbyggingsarealet overstig 10 daa. Behovet for utbyggingsavtale vert nærare vurdert for prosjekt med 10 – 20 einingar. Utover dette skal utbyggingsavtale alltid vurderast der det er gjeve rekkjefølgjeføresegner i arealplan (Kommuneplan, kommunedelplan, regulerings- og utbyggingsplan).

Utbygger skal yte bidrag til eller opparbeide naudsynt ekstern teknisk infrastruktur ut frå den belastning utbygginga påfører kommunen. Intern infrastruktur skal kostast av utbygger.

### 3. Innhaldet i ein utbyggingsavtale

Innhaldet i utbyggingsavtaler skal ligge innanfor rammene av det som er fastsett i pbl, og det skal tilpassast dei konkrete lokale behova for ny eller oppgradert teknisk infrastruktur som oppstår på grunn av utbygginga.

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i ein utbyggingsavtale:

- Geografisk avgrensing
- Tal på einingar det er høve til å byggje ut med grunnlag i arealplan for området
- Typar einingar og fordeling av desse
- Utbyggingstakt og tidspunkt
- Krav til utbygging og standard på vegnett, VA og anna teknisk infrastruktur
- Kostnadsfordeling mellom utbygger og kommunen
- Forskottering av offentlege investeringar i fysisk infrastruktur
- Tekniske planar, ansvar for opparbeiding
- Kvalitetskrav til planane og førehandsgodkjenning
- Krav til byggeskikk, planløsning, universell utforming/livsløpsstandard, osb.
- Bygging av veglys og felles tele/kabelanlegg
- Overtaking av grunn og anlegg etter utbygging (vegar, vass-, gass- og avlaupsleidningar, høgdebasseng/reservoar, reinseanlegg, veglys, leikeområde, tilrettelagte friområde og liknande)
- Drifts- og vedlikehaldsansvar for ferdig opparbeidd areal og anlegg
- Økonomiske føresetnader, under dette eventuelle tilskott som utbygger skal betale til infrastruktur, garantiar for gjennomføringa mm.
- Utbygger sitt ansvar for å etablere organisasjons- og driftsform for fellesanlegg, under dette ansvar/plikter/oppgåver for nye eigarar
- Eventuelle krav til form for grunneigarsamarbeid der utbygginga gjeld mange grunneigarar

Rådmannen har ansvaret for framforhandling av utbyggingsavtaler på grunnlag av desse vedtektene. Sakshandsaminga skal følgje reglane i pbl. Utbyggingsavtaler skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding av frå planutval og driftsutval

## Vedlegg 4 – Retningslinjer for estetikk i byggesaker

### 1. Generelt

I alle plan- og byggesaker skal det gjerast særskilt greie for og inngå ei vurdering av tiltaket sine visuelle ( estetiske) kvalitetar både i seg sjølv og i høve til omgjevnadene, også når det gjeld fjernverknad.

### 2. Tiltak i strandsona

Der det ligg til rette for å gjere unntak frå byggjeforbodet i strandsona, skal det leggjast særleg vekt på å søkje gode visuelle heilskapsløysingar. Ein skal i særleg grad søkje å avgrense storleik både i byggverk og anlegg. Der reguleringsplanen opnar for fritidsbustader i strandsona, skal slike bygg utformast utan ruvande volum og med vekt på å ta vare på strandsonenaturen sin karakter. Sterk fargebruk, også kvit farge, må nyttast med varsemd og med omsyn til karakteren i eventuell kringliggjande busetnad. Visuelle kvalitetar i naturleg terreng og vegetasjon skal søkjast verna. Anlegg i strandsona skal utformast slik at ein unngår unødige omfattande framføringar av tilkomstvegar. Tilkomst skal i størst mogleg grad samordnast. Endringar i landskapet skal stellast godt til.

### 3. Tett utbygde område og fortetting

Ved planar om næringsbygg, servicebygg eller større bustadutbygging på ledige areal i tettstadane skal det ligge føre ei kvalifisert vurdering av områdekarakteren som grunnlag for ei medveten utforming av ny busetnad. Områdeutbygging i sentrumsnære område skal regulerast med sikte på å styrkje "by"-delen sin karakter, og planframlegg skal følgjast av illustrasjon som realistisk viser korleis ny utbygging vil ta seg ut i høve til annan busetnad og landskap. Enkeltbygg i sentrum utan særleg fellesfunksjon skal normalt følgje og vidareføre det mønsteret som pregar kringliggjande bygg når det gjeld plassering på tomt, orientering i landskapet og proporsjonar.

### 4. Spreidd busetnad, fritidsbusetnad, næringsverksemd

Der det blir opna for spreidde enkeltbustader eller bustadklynger, skal desse bli lokalisert i samsvar med eit etablert tilhøve mellom bygningar og landskap eller i tilknytning til randsoner mellom ulike landskapsrom. Små, spreidde reiselivsanlegg skal like eins normalt lokalisert og leggjast slik at dei føyer seg etter landskapsforma og utnyttar landskapselement som knausar eller vegetasjon som bakgrunn. Bustadhus knytt til gardsbruk, skal plasserast i eit harmonisk tilhøve til eksisterande gardstun. Så langt det høver, skal nye bustadhus lokalisert i tilknytning til tunet. Bygningen si orientering, volum proporsjonar skal supplere og vidareføre, men ikkje dominere det eldre tunet sin visuelle karakter.

### 5. Landemerke: signalbygg eller store tiltak

Ved særleg store anlegg eller anlegg som blir særleg synleg på grunn av iaugefallande plassering, skal utforming, materialbruk og fargeval vere basert på ein analyse og visualisering som syner alternative løysingar sett i samanheng med landskapet omkring, der målet må vere at bygget vert minst mogeleg dominerande og forstyrrande for landskapsbiletet. Bygg eller anlegg med framtrudande fellesfunksjonar, skal ha god arkitektonisk kvalitet i form, material- og fargeval. Slike bygningar skal vere med å skape gode felles uterom.

### 6. Tiltak i eller nær særlege kulturmiljø eller gamal busetnad

Nye bygg i tilknytning til verneverdig miljø skal utformast med omtanke for heilskapen i det aktuelle miljøet. Det må dokumenterast med teikningar og utgreiing at tiltaket tek tilstrekkeleg omsyn til miljøet både når det gjeld storleik, proporsjonar, material- og fargebruk. Nye bygg skal som regel ikkje vere stilkopiar av tidlegare bygg på tomte eller nabobygg, men fortelje gjennom formgjeving og materialbruk om eigen tidsepoke. Dette gjeld og ved tilbygg til eksisterande bygg. Unntak frå dette er der det av antikvariske grunnar vert tilrådd gjenreising (til dømes ved brannskadar og liknande), eller der det er aktuelt å flytte verneverdige bygg som vert rivne andre stader.

## **7. Tiltak i eller nær karakteristiske landskapsområde**

Innanfor område med særlege naturverdiar og landskapskvalitetar, skal kommunen ha ei særleg restriktiv haldning til tiltak som ikkje har viktig samfunnsmessig funksjon. Også tiltak i landbruket skal ta særlege omsyn der verdien av naturlandskapsbiletet er framtrødande. Ved utforminga skal ein i særleg grad arbeide for at tiltak vert underordna og tilpassa landskapet slik at natur- og kulturlandskap ikkje vert forringa.

## **8. Ombygging og tilbygg, garasjar**

Ved tilbygging til eksisterande bustadhus eller fritidsbustader skal opphavleg bygningsvolum – også takforma – som ein hovudregel framleis få teikne seg tydeleg. I proporsjonar, takform, materialbruk og detaljering skal det takast omsyn til eigenarten av eksisterande bygningar. Der ein i tilbygget søkjer formuttrykk som er avvikande frå eldre bygning, skal det ligge føre ei fagleg estetisk grunngeving. Tiltaket skal verke til at uteareala framleis er tiltalende og held god visuell standard.

Teikningsmateriell som følgjer søknader om tilbygging eller ombygging til småhus og garasjar, skal halde ein standard som gjer godt greie for prosjektet både i seg sjølv og i høve til opphavlege bygningar, eventuelt miljøet ikring.

## **9. Rommet mellom husa**

I plan- og byggesaker skal det søkjast løysingar som gir god utforming i og mot felles uteområde. Nødvendige eller planlagde omformingar av terrenget skal gå klart fram av situasjonsplanen. I bratte tomter skal dei visuelle konsekvensane av omforminga av terrenget illustrerast på ein god måte. Det kan krevjast vurdering av alternative løysingar i slike saker. Verdifull vegetasjon på staden skal registrerast og søkjast innarbeidd i planar for ny utbygging.

## **10. Skilt og utandørs reklame**

All skilting og reklame skal godkjennast av kommunen med unntak av reklameskilt utan lys som er mindre enn 1 m<sup>2</sup> montert flatt på vegg. Skilt eller reklame skal ikkje ha ei plassering, storleik, lyssetting, fargebruk eller utforming elles som vil bli eit dominerande blikkfang. Der er ikkje høve til å nytte lyskasser anna enn i industriområde og berre med lukka front slik at berre tekst og symbol er gjennomlyst. Det er ikkje høve til å nytte lausfotreklame anna enn ved særskilde arrangement og etter avtale med kommunen. Det kan krevjast skiltplan for eit naturleg samanhengande område. I opne natur- og kulturlandskap og i parkar og friområde, skal det ikkje oppførast frittstående reklameskilt.