

Føresegner til Kommunedelplan for Botnane 2010-2020

Føresegner og retningslinjer datert 24.04.2014, Kommunestyrevedtak KST 020/14 24.04.2014
Arealplankart datert 31.05.2014

12 Verkeområde, forholdet til eksisterende planar og definisjonar

12.1 Verkeområde

Føresegnene og retningslinjene gjeld for Arealdelen til kommunedelplan for Botnane 2010-2020, vedteken av kommunestyret i Bremanger kommune 24.04.2014.

12.2 Forholdet til eksisterende planar (pbl. § 1-5)

Kommunedelplanen med føresegner gjeld framfor eldre planar og føresegner. Følgjande reguleringsplan skal gjelde framfor kommuneplanen: Reguleringsplan for bustadområde gnr./bnr.54/5, Sørbotten

13 Generelle føresegner

Kapittel 2 gjeld, for alle område innanfor kommunedelplanen, uavhengig av planformål.

13.1 Rekkefølgekrav tekniske anlegg, teneste, og utgreiingar (pbl. § 11-9 nr.4)

I byggeområda skal ikkje utbygging skje før følgjande forhold er tilfredsstillande:

- Vegtilkomst
- Vassforsyning
- Avlaup
- Samfunnstrygging m.o.t. flaumfare, rasfare, steinsprang, ureining i grunnen osv.
- Før det vert gjeve løyve til tiltak i sjø skal det innhentast uttale frå Bergen Sjøfartsmuseum

13.2 Tilgjenge for alle, (pbl. § 11-9 nr.5)

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikrast god tilgjenge for alle grupper av befolkninga, m.a. både for rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det gjerast vurdering av tilgjenge for alle. Dette skal dokumenterast i planar og byggjesøknader. Alle bygg for servering, overnatting og allmenntilgjenge formål skal gjevast universell utforming for publikumsretta bruksareal. Alle felles uterom skal gjevast universell utforming med vekt på tilgjenge for alle.

13.3 Estetisk kvalitet (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 1)

Dei estetiske sidene ved eit tiltak skal i alle plan- og byggjesaker utgreiast. Det skal og gjerast ei vurdering av korleis tiltaket/planen estetisk framstår både i forhold til seg sjølv, omgjevnadane og fjernverknadane.

Byggverk og offentlege uterom skal ha arkitektonisk kvalitet. Dette gjeld særleg i høve til Frøysjøkatedralen og utbygging mellom fylkesvegen og strandlina. I dette ligg det at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk vert det i tillegg til bygg og meint tekniske anlegg som t.d. vegar, gangvegar, bruer og kaier. Det skal sikrast god estetisk utforming som avspeglar funksjonen til tiltaket og som er i samspel med omgjevnadane. Bygg skal vere permanente.

Det skal leggjast vekt på å oppretthalde det opne preget på Botnane. Ved tiltak nær kulturminne eller viktige kulturlandskap skal det leggjast særleg vekt på at kulturminna og kulturlandskapet skal takast omsyn til.

13.4 Krav til minste uteopphaldsareal (pbl. § 11-9 nr. 5)

For alle husvære med meir enn to rom, skal det i rimeleg nær tilknytning til husværet vere uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Det skal vere minimum vere 50 m² felles uteareal/bueining.

Ved utbygging av fire eller fleire bueiningar skal det avsettast og opparbeidast felles tilfredsstillande leike- og opphaldsareal. Fellesarealet skal ferdigstiltes før mellombels bruksløyve eller ferdigattest vert gitt.

Uteopphaldsareal og fellesareal skal mellom anna tilfredsstillast følgjande krav:

- Tilkomsten skal vere trygg og den skal utformast slik at personar med nedsett funksjonsevne kjem seg fram
- Arealet skal ha soner for leik og sosialt samvær
- Arealet skal utformast slik at ein kan gjere varierte aktivitetar ved dei ulike årstidene

13.5 Krav til parkeringsdekning (pbl. § 11-9 nr. 5)

- Bustader skal ha oppstillingsplass for bil på eigen eigedom eller på fellesareal. Det skal vere to oppstillingsplassar pr. bustadeining, samt 0,5 plass pr. bustadeining til gjesteparkering.
- Næringsverksemdar skal ha oppstillingsplass for bil på egen eigedom eller på fellesareal. Det skal vere ein plass for kvar 100 m² bruttoareal
- Annan utbygging, der spesielle forhold gjer seg gjeldande, skal ha oppstillingsplass for bilar og forsvarleg inn og utkjøring. Kommunen skal i kvart einskild tilfelle godkjenne tal parkeringsplassar.

13.6 Krav til utomhusplan (pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved utbygging av fire eller fleire bueiningar, til næringsformål eller til offentlig formål, skal det utarbeidast og sendast inn utomhusplan i samband med søknad om løyve til tiltak. Utomhusplan må vere godkjent av kommunen før byggjeløyve vert gitt og utomhusplanen skal vere gjennomført seinast eit år etter at mellombels bruksløyve er gitt.

Det skal gå fram av planen korleis byggjetiltaket tek omsyn til eksisterande terreng og vegetasjon, korleis uteområda er tenkt utforma med omsyn til tekniske installasjonar og fysisk tilrettelegging. Følgjande punkt skal vere med på utomhusplanen:

- Overvatsystem med høgder, sluk og eventuelt andre oppsamlingssystem
- Murar og gjerde med høgder og materialval
- Overflate av terreng (asfalt, betong, grus, plen, naturleg vegetasjon o.l.)
- Leikeplassar
- Tilkomst for rørslehemma
- Biloppstillingsplassar
- Eksisterande og planlagt vegetasjon og terreng.

13.7 Forbod mot tiltak m.m. langs sjø (pbl. § 1-8, 11-9 nr. 5 og §11-11 nr.4)

Andre tiltak etter § 1-6 i pbl enn fasadeendringar kan ikkje settast i verk nærmare sjø enn 30 meter frå strandlina målt i horisontalplanet ved alminneleg høgvatn. Dette er likevel ikkje til hinder for frådeling ved innløyving av utbygd festetomt etter tomtefestelova. Område med spesiell byggegrense nærmare sjø enn 30 meter har eigne spesielle føresegner i § 3.

LNF-områda: Naudsynte bygg til landbruk kan ikkje settast i verk nærmare sjø enn 30 meter frå strandlina målt i horisontalplanet ved alminneleg høgvatn. Naudsynte bygg til fiske eller ferdsel til sjø kan settast i verk 2 meter frå strandlina målt i horisontalplanet ved alminneleg høgvatn. Dei gamle vorrane og båtopptrekka kan vedlikehaldast.

Det skal ikkje settast opp konstruksjonar eller gjennomførast tiltak som privatiserer eller hindrar ferdsel langs vasskanten.

13.8 Forbod mot bygge og anleggstilte langs vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5 og §11-11nr.4 og 5)

Langs vassdrag med årsikker vassføring er det ikkje tillate med andre tiltak etter § 1-6 i pbl enn fasadeendringar, nærmare vassdraget enn 30 meter frå strandlinja målt i horisontalplanet ved alminnelig vasstand. For byggeområde og LNF-område med spreidd utbygging går byggegrensa i høve til vassdraget i formålsgrensa.

13.9 Natur- og miljøomsyn (pbl. §11-9 nr. 6)

Ved planlegging i utbyggingsområde skal det takast omsyn til:

- Viktige leveområde for plantar og dyr
- Viktige allmenne friluftssinteresser
- Eksisterande vegetasjon og terreng
- Tiltak skal underordne seg landskapet, slik at dei ikkje bryt horisontliner, eller kjem i konflikt med andre markerte landskapstrekk

13.10 Energi

Alle nye bygg skal vurdere energifleksibilitet og alternative løysingar for varme og kjøling

14 Eksisterande og framtidige område for bygg og anlegg

Innanfor områda for bustader gjeld følgjande (§ 11—9 nr. 5 og 6):

- tomtar kan frådelast i ein storleik opp mot 2 daa
- på kvar tomt kan det byggjast ut ein bustad

- % BYA skal ikkje overstige 20 %
- gesimshøgde skal ikkje vere over 7 meter

Innanfor områda for fritidsbustader gjeld følgjande (§ 11—9 nr. 5 og 6):

- tomter kan frådelast i ein storleik opp mot 2 daa
- på kvar tomt kan det byggjast ut ei hytte
- høgde over gjennomsnittleg terrengnivå skal ikkje overstige 6 meter
- hyttene skal plasserast og utformast slik at dei best mogleg underordnar seg naturpreget i området. Det er ikkje tillate å planere meir enn det som er naudsynt for plassering av hytta

- største bygg kan vere opp til BRA=150 m²
- % BYA skal ikkje overstige 15 %
- gesimshøgde skal ikkje vere over 6 meter

Innanfor områda for næring gjeld følgjande (§ 11—9 nr. 5 og 6):

- % BYA skal ikkje overstige 60 %
- gesimshøgde skal ikkje vere over 9 meter

FORMÅL	SKILDRING	AREAL (daa)	DYRKA MARK/ DYRKBAR MARK	SPESIELLE FØRESEGNER	Heimel
BYGG OG ANLEGG B F-f	Framtidige bustader og fritidsbustader	25,1	0,9	Krav om reguleringsplan	§11-9 nr.1
B1-f	Framtidige bustader	1,4	1,4	Reguleringsplan for bustadområde på gbnr.54/5 er gjeldande	
B2-f	Framtidige bustader	12,7	12,7	Krav om reguleringsplan. Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-9 nr.1, 4.
B3-f	Framtidige bustader	3,6	1,8	Det kan frådelast inntil 3 bustadtomter i området.	§11-9 nr.5
B4 f	Framtidige bustader	0,5		Bygg kan oppførast med maksimalt 50 m ² BRA.	§11-9 nr.5
B1	Bustader	0,6		Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-9 nr.4
B2	Bustader	3,1		Reguleringsplan for bustadområde på gbnr.54/5 er gjeldande	
B3	Bustader	3,1		Reguleringsplan for bustadområde på gbnr.54/5 er gjeldande	
B4	Bustader	1		Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-9 nr.4
B5	Bustader	0,5	0,1	Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-9 nr.4
F1-f	Framtidig fritidsføremål	11,9	1	Krav om reguleringsplan. Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-9 nr.1, 4.
F2-f	Framtidig fritidsføremål	11,8		Krav om reguleringsplan. Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-9 nr.1, 4.
F3-f	Framtidig fritidsføremål	1,7	1,7		
F4-f	Framtidig fritidsføremål	0,9	0,2	Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-9 nr.4
F5-f	Framtidig fritidsføremål	1,3		Tilkomst til hyttene er eksisterande landbruksveg. Etablering av tilkomstrett til hyttetomtene skal ikkje medføre ein standardheving/utviding av landbruksvegen. Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare. Krav om reguleringsplan.	§11-9 nr.1
F6-f	Framtidig fritidsføremål	4,7		Krav om reguleringsplan. Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-9 nr.1, nr. 4
F7-f	Framtidig fritidsføremål	3,9		Krav om reguleringsplan. Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-9 nr.1, 4.
F8 f	Framtidig fritidsføremål	1,3		Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-9 nr.4
F9 f	Framtidig fritidsføremål	5		Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-9 nr.4
F1	Fritidsføremål	0,5		Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-9 nr.4
F2	Fritidsføremål	1,9	0,2		
F3	Fritidsføremål	0,8			
F4	Fritidsføremål	1,9		Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-9 nr.4
F5	Fritidsføremål	1,2		Ved vesentleg rehabilitering eller nyoppføring av bygg skal geolog vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare. Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-9 nr.4
F6	Fritidsføremål	0,3			
Grendahus	Tjenesteyting	1,3			
F/T1-f	Fritids- og turistføremål – rorbuer	3,9	0,5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Andre tiltak etter § 1-6 i plan- og bygningslova enn fasadeendringar kan ikkje sett i verk nærmare sjø enn 2 meter frå strandlina målt i horisontalplanet ved alminneleg høgvatn. ▪ Vestnorsk byggjemåte skal vidareførast. Det er krav til bratte tak med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader, knappe takutstikk og ulike bygningsvolum. Bygga må tilpasse seg landskapet både i form og volum. Tilkomst, parkeringsløyning, hamnetiltak som molo og flytebrygger og fellesareal må avklarast i samband med byggjetiltak. Fasaden mot sjø skal vere variert og ha høg estetisk kvalitet. Bygga kan ha eit tradisjonelt uttrykk eller spegle dagens arkitektoniske uttrykk. 	(pbl. § 1-8 og 11-9 nr. 5) (§11-9 nr.5 og 6.)
F/T2-f	Fritids- og turistføremål – Frøysjøkatedralen	1,6		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Krav til reguleringsplan med juridisk bindande illustrasjonar for å sikre landskapstilpassing og omsynet til kulturminna. ▪ Andre tiltak etter § 1-6 i plan- og bygningslova enn fasadeendringar kan ikkje sett i verk nærmare sjø enn 25 meter frå 	§11-9 nr.1 (pbl. § 1-8 og 11-9 nr. 5)

				strandlina målt i horisontalplanet ved alminneleg høgvatn. ▪ Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-9 nr.4
Næring	Industri-smoltanlegg	6,7		Andre tiltak etter § 1-6 i plan- og bygningslova enn fasadeendringar kan ikkje sett i verk nærmare sjø enn 2 meter frå strandlina målt i horisontalplanet ved alminneleg høgvatn.	(pbl. § 1-8 og 11-9 nr. 5)
Næring-f	Utvidingsområde for smoltanlegg	6,3		Andre tiltak etter § 1-6 i plan- og bygningslova enn fasadeendringar kan ikkje sett i verk nærmare sjø enn 2 meter frå strandlina målt i horisontalplanet ved alminneleg høgvatn.	(pbl. § 1-8 og 11-9 nr. 5)
Fellesareal	Uteopphaldsareal	2,5		Krav om reguleringsplan	§11-9 nr.1
AGU_f	Framtidig gravstad	0,7			
Botnane gravstad	Gravstad	2,4	0,6		

15 Område for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

FORMÅL	SKILDRING	AREAL (daa)	DYRKA MARK/ DYRKBAR MARK	SPESIELLE FØRESEGNER	Heimel
Molo-f_1	Fullføring av molo, hamneformål	0,2		Tiltak som kaier, flytebrygger, utfyllingar m.a krev løyve av hamnemynde i tillegg til handsaming etter pbl.	
Molo-f_2	Fullføring av molo, hamneformål	0,2		Tiltak som kaier, flytebrygger, utfyllingar m.a krev løyve av hamnemynde i tillegg til handsaming etter pbl.	
Molo-f_3	Fullføring av molo, hamneformål	0,2		Tiltak som kaier, flytebrygger, utfyllingar m.a krev løyve av hamnemynde i tillegg til handsaming etter pbl.	
Kai	Kaianlegg til smoltanlegg, hamneformål	0,2		Tiltak som kaier, flytebrygger, utfyllingar m.a krev løyve av hamnemynde i tillegg til handsaming etter pbl.	

16 Område for landbruks-, natur- og friluftformål (LNF-område)

16.1 Sakshandsaming (§11-11 nr.2)

Spreidd utbygging av bustader, fritidshus og næringsbygg kan handsamast som einskildsøknader om byggjeløyve dersom søknaden er i tråd med fellesføresegner og spesielle føresegner til formålet.

FORMÅL	SKILDRING	AREAL (daa)	DYRKA MARK/ DYRKBAR MARK	SPESIELLE FØRESEGNER	Heimel
LNF_B_F-f 1	Spreidd bustad og fritidsutbygging	24	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innanfor området kan det frådelast inntil 2 da store tomtar til bustader eller fritidsbustader. ▪ Det er krav til situasjonsplan som omfattar heile den eigedomen som det skal frådelast tomt frå. ▪ Det skal takast omsyn til sefrak-bygga ved plassering av nye bygg. ▪ Det kan totalt frådelast 5 tomtar. Ved frådeling og bygging i området kring sefrak bygga på gbnr. 54/1 skal kulturavdeling hos fylkeskommunen uttale seg til både frådelingssak og byggjesak. ▪ Vestnorsk byggjemåte skal vidareførast, og bygga skal tilpasse seg det eksisterande i volum, men arkitektonisk kan bygga spegle dagens arkitektoniske uttrykk. ▪ Ved vesentleg rehabilitering eller nyoppføring av bygg i område med rasfare skal geolog vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak. ▪ Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare. 	§11-11 nr.2 §11-9 nr.4
LNF_B_F-f 2	Spreidd bustad og fritidsutbygging	61		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innanfor området kan det frådelast inntil 2 da store tomtar til bustader eller fritidsbustader. ▪ Det er krav til situasjonsplan som omfattar heile den eigedomen som det skal frådelast tomt frå. ▪ Det kan totalt frådelast 20 tomtar ▪ Bygg skal vere landskapstilpassa ▪ Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare. 	§11-11 nr.2
LNF_F-f 1	Spreidd fritidsutbygging	58,6		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innanfor området kan det frådelast inntil 2 da store tomtar til fritidsbustader. ▪ Det er krav til situasjonsplan som omfattar heile den eigedomen som det skal frådelast tomt frå. ▪ Det kan totalt frådelast 10 tomtar ▪ Bygg skal vere landskapstilpassa og kan ha ein maks BRA på 150 m². m2.Vestnorsk byggjemåte skal vidareførast, men arkitektonisk kan bygga spegle dagens arkitektoniske uttrykk. 	§11-11 nr.2
LNF_F-f 2	Spreidd fritidsutbygging	14,4		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innanfor området kan det frådelast inntil 2 da store tomtar til fritidsbustader. ▪ Det er krav til situasjonsplan som omfattar heile den eigedomen som det skal frådelast tomt frå. ▪ Det kan totalt frådelast 4 tomtar ▪ Bygg skal vere landskapstilpassa og kan ha ein maks BRA på 150 m². Vestnorsk byggjemåte skal vidareførast, men arkitektonisk kan bygga spegle dagens arkitektoniske uttrykk. ▪ Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare. 	§11-11 nr.2
LNF_F-f 3	Spreidd fritidsutbygging	2		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Det kan byggast 1 fiskebu (hytte) på området. Maks BRA 40 m². ▪ Bygget skal innordne seg landskapet både i plassering og fargebruk. ▪ Det er ikkje tillate med altanar, plattingar eller planering av terrenget rundt hytta. 	§11-11 nr.2

LNF_F-f 4	Spreidd fritidsutbygging	4,9	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Det kan byggast 1 jaktbu (hytte) på området. Maks BRA 40 m². ▪ Bygget skal innordne seg landskapet både i plassering og fargebruk. ▪ Det er ikkje tillate med altanar, plattingar eller planering av terrenget rundt hytta. 	§11-11 nr.2
LNF_N-f 1	Spreidd utbygging av næringsverksemd	0,1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bygg som er naudsynte for drift av vasskraftverk kan etablerast. Vestnorsk byggjemåte skal vidareførast, og bygga skal tilpasse seg det eksisterande i volum, men arkitektonisk kan bygga spegle dagens arkitektoniske uttrykk. ▪ Stien skal oppretthaldast. 	§11-11 nr.2
LNF_N-f 2	Spreidd utbygging av næringsverksemd	1	Bygg som er naudsynte for drift av vasskraftverk kan etablerast. Vestnorsk byggjemåte skal vidareførast, og bygga skal tilpasse seg det eksisterande i volum, men arkitektonisk kan bygga spegle dagens arkitektoniske uttrykk.	§11-11 nr.2
LNF_N-f 3	Spreidd utbygging av næringsverksemd	0,6	Bygg som er naudsynte for drift av vasskraftverk kan etablerast. Vestnorsk byggjemåte skal vidareførast, og bygga skal tilpasse seg det eksisterande i volum, men arkitektonisk kan bygga spegle dagens arkitektoniske uttrykk.	§11-11 nr.2
LNF_N-f 4	Spreidd utbygging av næringsverksemd	0,4	Bygg som er naudsynte for drift av vasskraftverk kan etablerast. Vestnorsk byggjemåte skal vidareførast, og bygga skal tilpasse seg det eksisterande i volum, men arkitektonisk kan bygga spegle dagens arkitektoniske uttrykk.	§11-11 nr.2

17 Område for bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørande strandsoner

17.1 Forbod mot tiltak m.m. langs sjø-(pbl. § 1-8, 11-9 nr. 5 og §11-11 nr.4)

Andre tiltak etter § 1-6 i plan- og bygningslova enn fasadeendringar kan ikkje settast i verk nærmare sjø enn 2 meter frå strandlina målt i horisontalplanet ved alminneleg høgvatn. Dette er likevel ikkje til hinder for frådelling ved innløyning av utbygd festetomt etter tomtfestelova. Område med spesiell byggjegrænse nærmare sjø enn 2 meter har eigne spesielle føresegner.

Dei gamle vorrane og båtopptrekka kan vedlikehaldast. I samband med nye naustområde kan det etablerast ei enkel stø av stein og lunnar i tre.

Det skal ikkje settast opp konstruksjonar eller gjennomførast tiltak som privatiserer eller hindrar ferdsel langs vasskanten.

17.2 Fellesføresegner (§11-11 nr.1)

Ved bygging lavare enn på kote 3 moh skal det i byggjesøknad visast kva tiltak som er planlagt for å redusere skadeverknadane av stormflo.

Innanfor områda for naust gjeld følgjande (§ 11—9 nr. 5 og 6):

- ved byggjemelding skal det skisserast ei mogleg stegvis ombygging og eventuell flytting ved havnivåstigning og høgda på bygget skal leggjast på høgaste praktiske nivå.
- tomtar kan frådelast i ein storleik opp mot 1 daa og på kvar tomt kan det byggjast ut eit naust
- nausta skal plasserast og utformast slik at dei best mogleg underordnar seg naturpreget i området. Det er ikkje tillate å planere meir enn det som er naudsynt for plassering av naustet
- bygg skal ha ei god estetisk utforming, tilpassa tradisjon og eksisterande bygg i strandsona
- største bygg kan vere opp til BRA=70 m²
- gesimshøgde skal ikkje vere over 4 meter

FORMÅL	SKILDRING	AREAL (daa)	daa DYRKBA MARK/ DYRKBAR MARK	SPEISIELLE FØRESEGNER	Heimel
N1-f	Framtidig naustbygging	0,3		Det kan byggast 2 sjøhus, maks BRA 70 m², lokal byggeskikk. Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2
N2-f	Framtidig naustbygging	0,6	0,2	Det kan byggast 3 naust, maks BRA 70 m², lokal byggeskikk. Tilkomst til området skal vere felles for N2-f, N3-f og N4-f. Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2
N3-f	Framtidig naustbygging	0,3		Det kan byggast 2 naust, maks BRA 70 m², lokal byggeskikk. Tilkomst til området skal vere felles for N2-f, N3-f og N4-f. Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2
N4-f	Framtidig naustbygging	0,5		Det kan byggast 4 naust, maks BRA 70 m², lokal byggeskikk. Tilkomst til området skal vere felles for N2-f, N3-f og N4-f. Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2
N5-f	Framtidig naustbygging	0,2		Det kan byggast 1 naust, maks BRA 70 m², lokal byggeskikk. Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2
N6-f	Framtidig naustbygging	0,2		Det kan byggast 1 naust, maks BRA 70 m², lokal byggeskikk. Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2
N7-f	Framtidig naustbygging	1		Det kan byggast 3 naust, maks BRA 70 m², lokal byggeskikk. Geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare. Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2 §11-9 nr.4
N8_f	Framtidig naustbygging	0,6		Det kan byggast 1 naust, maks BRA 70 m², lokal byggeskikk. Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter. Geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-11 nr.2 §11-9 nr.4
N9_f	Framtidig naustbygging	0,6		Det kan byggast 1 naust, maks BRA 70 m², lokal byggeskikk. Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter. Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er naudsynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-11 nr.2 §11-9 nr.4
N10-f	Framtidig naustbygging	0,2		Det kan byggast 1 naust, maks BRA 70 m², lokal byggeskikk. Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2
N11-f	Framtidig naustbygging	0,3		Det kan byggast 2 naust. Det kan byggjast eit naust på eksisterande murar og eit naust på 16 m² i lokal byggeskikk. Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2
N12-f	Framtidig naustbygging	0,2		Det kan byggast 1 naust, maks BRA 70 m², lokal byggeskikk. Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2
N1				Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2
N2				Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2
N3				Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2
N4				Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2
N5				Byggjegrænse frå sjø er sett til 0 meter. Dette sikrar gjenoppføring av verneverdig sjøbu.	(pbl. § 1-8 og 11-9 nr. 5)
N6				Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter.	
N7				Området skal inngå i reguleringsplan for F5-f. Byggjegrænse frå sjø er sett til 2 meter. Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det	§11-11 nr.2

			er nausynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-9 nr.4
N8			Området skal inngå i reguleringsplan for F5-f. Byggjegrense frå sjø er sett til 2 meter. Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er nausynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-11 nr.2 §11-9 nr.4
N9			Området skal inngå i reguleringsplan for F6-f. Byggjegrense frå sjø er sett til 2 meter. Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er nausynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-11 nr.2 §11-9 nr.4
N10			Området skal inngå i reguleringsplan for F6-f. Byggjegrense frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2
N11			Byggjegrense frå sjø er sett til 2 meter. Før utbygging er det krav til at geolog skal vurdere om det er nausynt med sikringstiltak mot rasfare.	§11-11 nr.2 §11-9 nr.4
N12			Byggjegrense frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2
N13			Byggjegrense frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2
N14			Byggjegrense frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2
N15			Byggjegrense frå sjø er sett til 2 meter.	§11-11 nr.2

18 Omsynsoner

18.1 Faresoner

18.1.1 Ras- og skredfare, H310

Innanfor områda kan det ikkje gjevast byggjeløyve eller iverksettast tiltak før det er utarbeidd geoteknisk vurdering av om området kan sikrast. Dei sikringstiltaka som er kravde gjennom ein slik vurdering skal vere iverksett før det vert gjeve løyve til utbygging eller andre tiltak i områda.

Geoteknisk vurdering skal liggje føre ved utarbeiding av reguleringsplan.

Ovanfor eksisterande busetnad kan det berre føretakast småflatehogst/gruppehogst innafareområde.

18.1.2 Faresone flaumfare, H320

Innanfor fareområda er det fare for stormflo. Bygg skal vere flaumsikre til kote 2,7 moh.

Naust kan byggjast innanfor flaumfareområda. Ved byggjemelding av naust skal det dokumenterast kva tiltak som er sett i verk for å redusere skadeverknadane av stormflo.

18.1.3 Faresone høgspenningsanlegg, H370

Utstrekninga av faresona langs høgspenningslina er 2 x 6 meter rekna frå midten av lina. Innanfor området er det ikkje tillate å oppføre bygg eller opparbeide anlegg for lek, idrett eller andre uteaktivitetar tenkt for lengre opphald.

Retningslinjer

1. Område for bygg og anlegg

Ved utforming og plassering av bygg skal det i størst mogleg grad takast omsyn til nærliggande bygg og tilgrensande kulturlandskap. Mønehøgde, takvinkel, form og materialbruk skal samsvare med nærliggjande bygg. Bygg skal leggjast i balanse mellom skjering og fylling. Fylling skal ikkje overstige 1 meter.

2. Klima, energi

Tiltakshavarar for nye næringsbygg, offentlege bygg og bustadetableringar med meir enn 10 bustadeiningar/byggjefelt skal utgreie energireduserande løysingar, alternative energikjelder og vassboren varme før byggjeløyve vert gitt. Installering av oljekjel i nybygg eller utskifting av gamle oljekjellar med nye er ikkje tillate.

3. Sone med særleg angitt omsyn

Fellesføresegner

18.1.4 Omsynssone friluftsliv, H530_1 Grytadalen – Guleslettene regionalt viktig friluftsområde

Endring av eksisterande terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser bør det ikkje gjevast løyve til.

Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og plassering av bygg, konstruksjonar og anlegg bør det ikkje gjevast løyve til. Tilsvarande gjelder for veg, parkeringsplass og landingsplass, samt plassering av mellombelse bygg, konstruksjonar og anlegg.

Ved utøving av stadbunden næring skal ein vise varsemnd og unngå tiltak som kan forstyrre dei naturgitte forholda. I områda skal ein vere særskild merksam på kva friluftskvalitetar området har, før ein godkjenner eventuelle tiltak i samband med landbruksdrifta i området.

18.1.5 Omsynssone landskap, H550_1 Korsneset og Flotholmen

Endring av eksisterande terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser bør det ikkje gjevast løyve til.

Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og plassering av bygg, konstruksjonar og anlegg bør det ikkje gjevast løyve til. Tilsvarande gjelder for veg, parkeringsplass og landingsplass, samt plassering av mellombelse bygg, konstruksjonar og anlegg.

Ved utøving av stadbunden næring skal ein vise varsemnd og unngå tiltak som kan forstyrre dei naturgitte forholda. I områda skal ein vere særskild merksam på kva naturkvalitetar områda har, før ein godkjenner eventuelle tiltak i samband med landbruksdrifta i området.

Innanfor området er det registrert lokaliteten **BN00031447, Pollen: Flatholmen. Lokalt viktig strandeng og strandsump** som det er viktig å ivareta.

18.1.6 Omsynssone bevaring naturmiljø, H560_1-7

Verdiar som skal vektleggast:

H560_1	Åpnarhella. Regionalt viktig naturområde. Samanhengande steinstrender med heva strandliner og strandvollar (med gravrøyser). Markerte strandhakk, men tunnare morenedekke enn mellom Sletta og Gudbrandsneset (lok. 1438-058).
H560_2	BN00031449, Nordbotnen. Svært viktig naturbeitemark.
H560_3	BN 00031450 Skudalsvatnet sørside. Svært viktig nordvendte kystberg og blokkmark.
H560_4	Skudalsnipa. Lokalt viktig naturområde. Skudalsnipa ligg vest for Sørgulen. Området består av store samanhengande blokkhav på Rognen, Skudalsnipa, Botnanipa og sydsida av Steinheia.
H560_5	BN00031448, Litlehornet i Norddalen. Svært viktig nordvendte kystberg og blokkmark.
H560_6	BN00031446, Sørbotnen. Viktig brakkvatnpoll.
H560_7	BN00036149, Botnane. Viktig fjord med naturleg lavt oksygeninnhald i botnvatnet.

For område der planen tillet bygging skal verdiane vektleggast og takast omsyn til.

Endring av eksisterande terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser skal idet ikkje gjevast løyve til.

Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og plassering av bygg, konstruksjonar og anlegg bør det ikkje gjevast løyve til. Tilsvarande gjelder for veg, parkeringsplass og landingsplass, samt plassering av mellombelse bygg, konstruksjonar og anlegg.

Ved utøving av stadbunden næring skal ein vise varsemnd og unngå tiltak som kan forstyrre dei naturgitte forholda. I områda skal ein vere særskild merksam på kva naturkvalitetar områda har, før ein godkjenner eventuelle tiltak i samband med landbruksdrifta i området.

18.1.7 Omsynssone bevaring kulturmiljø, H570_1 og 2

Verdiar som skal vektleggast:

H570_1	Sørbotnen kulturlandskap med gravrøyser
H570_2	Nordbotnen kulturlandskap med gravrøyser

For område der planen tillet bygging skal verdiane vektleggast og takast omsyn til.

Endring av eksisterande terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser bør det ikkje gjevast løyve til.

Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og plassering av bygg, konstruksjonar og anlegg skal det ikkje gjevast løyve til. Tilsvarande gjelder for veg, parkeringsplass og landingsplass, samt plassering av mellombelse bygg, konstruksjonar og anlegg.

Ved utøving av stadbunden næring skal ein vise varsemnd og unngå tiltak som kan forstyrre dei naturgitte forholda. I områda skal ein vere særskild merksam på kulturverdiar og kulturlandskapsverdiar områda har, før ein godkjenner eventuelle tiltak i samband med landbruksdrifta i området.

4. Estetisk uttrykk

I alle plan- og byggjesaker er det krav til utgreiing og vurdering av dei estetiske sidene ved tiltaket/planen.

Bygg skal tilpasse seg landskapet og eksisterande byggjemønster og bygningsstruktur. Bygga kan ha eit tradisjonelt uttrykk eller spegle dagens arkitektoniske uttrykk.

Det er krav til ein særskilt estetisk analyse for følgjande forhold:

- der planlagde bygg vil utpeike seg som landemerke, representere markante fjernverknader eller klart bryte med lokal karakter
- Byggjetiltak nær verna, verneverdige kulturminne eller innanfor omsynssone H570_1-2 krev ei tilsvarande analyse der det vert vist korleis det nye byggjetiltaket tek omsyn til dei eksisterande kulturminneverdiane
- Byggjetiltak innanfor omsynssone friluftsliv, landskap og bevaring naturmiljø

5. Trafikktryggleik

I rammeplan for avkøyrslar er fylkesveg 577 kategorisert i haldningsklasse lite streng.

6. Samfunnstrygging

Ved utarbeiding av nye reguleringsplanar skal det utarbeidast ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse). Det skal takast spesielt omsyn til verknaden av ekstremnedbør på elvar, bekkar, kulvertar, ras- og/eller steinsprang, havnivåendringar og stormflo.

7. Krav til kvalitet i reguleringsplanar

Reguleringsplanar skal utarbeidast av fagkyndige. Kart skal leverast til kommunen både i papirkopi i det talet kommunen krev, og digitalt i SOSI-format. Kommunen vil gjennomføre mottakskontroll av alle private framlegg til reguleringsplan for å sikre at krava i PBL og kommunen sine er oppfylte. Oppdragsgjevar har fullt og heilt ansvar for å rette opp sine planframlegg etter mottak, fyrstegongs handsaming og etter endeleg stadfesting.