



Kommunedelplan for kystsonen 2017 - 2025

Bestemmelser

Vedtatt av bystyret 9.2.2017, sak 006/17
PlanID 10042015KYST

KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Rettsvirkning av kommunedelplanens arealdel fremgår av plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6, herunder at kommunedelplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

§ 1: Forholdet til eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5) **Reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde:**

<u>Hidra</u>		
Plan	Hovedformål	Godkjent. dato
Urstadstrand	Fritidsbebyggelse	19.10.1978
Kåda	Fritidsbebyggelse	5.10.1983
Veisdal	Boligbebyggelse	1.9.1986
Hummerås	Fritidsbebyggelse	20.7.1987
Legevika – Tjugan	Fritidsbebyggelse	22.10.1987
Hidra kirkegård	Gravplass	18.2.1988
Valås	Boligbebyggelse	25.10.1989
Festervoll	Boligbebyggelse	14.12.1989
Innerstø	Fritidsbebyggelse	5.9.1994
Østhus	Fritids- og boligbebyggelse	9.8.1995
Festervoll 12/44	Fritidsbebyggelse	24.4.1997
Omland	Boligbebyggelse	28.1.1999
Sandvikdalen	Friområde og parkering	8.7.1999
Jonsvoll	Boligbebyggelse	14.2.2002
Manshaus	Boligbebyggelse	29.8.2002
Festervoll	Boligbebyggelse	29.8.2002
Fredheim	Boligbebyggelse	28.11.2002
Marstad	Boligbebyggelse	19.6.2003
Deaholmen	Boligbebyggelse	3.4.2003
Flisen	Boligbebyggelse	22.5.2003
Marstad sør	Boligbebyggelse	4.9.2003
Hidra Aldershjem	Offentlig institusjon	19.2.2004
Kåda	Fritidsbebyggelse	19.2.2004
Festervoll 12/38	Fritidsbebyggelse	14.5.2004
Veisdal	Boligbebyggelse	1.7.2004
Slådel	Boligbebyggelse	9.9.2004
Festervoll 12/72	Fritidsbebyggelse	21.10.2004
Kjerringodden	Boligbebyggelse	16.2.2006
Østhus	Fritids- og boligbebyggelse	19.10.2006
Helle	Fritidsbebyggelse	12.4.2007
Kirkesundholmen	Boligbebyggelse	25.10.2007
Valås 2	Boligbebyggelse	24.4.2008
Ågenes	Boligbebyggelse	27.11.2008



Urstadvann	Fritidsbebyggelse	26.11.2009
Osmundstø 12/3 og 31	Boligbebyggelse/Båthus	12.5.2016
Lega 1/5 m.fl.	Boligbebyggelse	22.9.2016
Hidra kystkultursenter	Næring/Havn	20.10.2016

Andabeløy

Andabeløy	Trafikkområde	30.6.1988
Engelsholmen	Fritidsbebyggelse	24.6.2004
Viga – Brattbakken	Boligbebyggelse	19.8.2010
Risholmen	Fritidsbebyggelse	16.9.2010
Danevika	Boligbebyggelse	12.5.2016
Engelsdalen	Boligbebyggelse	9.2.2017

Fastlandet

Myran, Abernes	Boligbebyggelse	27.6.1974
Eirikstemmen	Industri, avfallsanlegg	7.12.1976
Strandbakken, Berrefjord	Fritidsbebyggelse	9.12.1982
Fjellse	Industri	20.6.1985
Abernes	Boligbebyggelse	26.5.1985
Storevarden – Torsvann	Fritidsbebyggelse	27.11.1985
Stampen	Fritidsbebyggelse	22.10.1987, 22.4.1999
Litle Helle	Fritidsbebyggelse	3.4.1990
Torsøyene	Friområde	4.4.1991
Lille Stampen	Fritidsbebyggelse	4.2.1992
Litle Helle	Fritidsbebyggelse	1.10.1992
Fjellse	Feriesenter	28.1.1999
Fjellseholmene	Fritidsbebyggelse	17.2.2005
Kvellanstrand – Kunes	Fastlandsforbindelse	24.5.2007
Abernes næringsområde	Næring og havn	28.10.2010
Holmen, Abernes	Boligbebyggelse	5.5.2011
Abernes gnr. 32 bnr. 4 m.fl.	Boligbebyggelse	12.5.2016
Abernes småbåthavn	Smbåthavn	22.6.2016
Gangstø	Fritidsbebyggelse	22.6.2016
Knudrebergen	Fritidsbebyggelse	15.12.2016

Reguleringsplaner som foreslås opphevet:

Launes	Trafikkområde	27.6.1984
Marstadvann – Urstadvann	Fritidsbebyggelse	10.2.1988
Bukstad	Industri	5.9.1990
Fiskerihavn i Kirkehamn	Trafikkområde/industri	26.5.1989
Fiskerihavn i Kirkehamn	Havneområde	9.8.1995
Hæstad	Campingplass	13.12.1994
Kongshavn ishus	Næring	19.6.2003

Reguleringsplaner som foreslås erstattet av revidert plan:

Launes – Langelandstrand	Industri/fritidsbebyggelse	21.6.2012
--------------------------	----------------------------	-----------



KAPITTEL 2: GENERELLE BESTEMMELSER ETTER PBL § 11-9.

Generelle bestemmelser gjelder hele planområdet, uavhengig av arealformål.

§ 2-1: Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

1. Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
2. I uthavnene Kirkehamn og Rasvåg, omfattet av henyntssonene H570_11 Kirkehamn, H570_12 Fidje, H570_13 Sandstø, H570_14 Manshaus, H570_15 H570_20 Vaksberget Kongshavn, H570_21 Gunnarsholmen og H570_23 Rasvåg, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, c, d, e, g, i, k, l og m ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
3. Kravet i 1) gjelder ikke:
 - a) Enkel tilrettelegging for allment friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser innenfor offentlig sikrede friluftsområder eller i områder avsatt til grønnstrukturformål.
 - b) Vedlikehold og reparasjon av eksisterende tiltak.
 - c) Tiltak i LNF-områder der tiltaket er i samsvar med arealformålet.
4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan jfr. Jordlovens § 2 andre ledd.

§ 2-3: Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)

1. Vannforsyning og avløp
Vann- og avløpsanlegg som skal overskjøtes kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til normalreglement for VA-anlegg.
2. Vei og transport
Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til kommunens krav.

§ 2-4: Krav om avløp til eksisterende fritidsbebyggelse (pbl § 30-6)

I samsvar med bestemmelse i Plan- og bygningslovens § 30-6, gjøres gjeldende at kommunen kan kreve tilkopling til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse.

§ 2-5: Byggehøyder og byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

1. *Byggehøyde over havet*
Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn 241 cm over havnivå (normalvannstand).
2. *Byggegrense dyrka mark*
Med mindre annet er angitt i reguleringsplan, kan bolig-, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere dyrka mark enn 30 meter. Kravet gjelder ikke for underordnede bygg som garasjer, uthus o.l. på allerede bebygde eiendom.
3. *Byggegrense langs sjø (§ 11-9 nr. 5, jf. § 1-8)*
Byggegrense langs sjø i byggeområder er som angitt i plankartet. Byggegrenser langs sjø og vassdrag som er vist i plankartet skal her gjelde foran de generelle bestemmelsene i pbl § 1-8.

§ 2-6: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6)

Følgende krav gjelder ved regulering og ved søknad om nye tiltak:

1. Uteoppholdsareal til bolig
Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 100 m². Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt eller fellesareal. Inntil 5 m² av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan medregnes. Areal for lek medregnes i MUA.



2. Areal for lek mv. - Generelle krav
 - a) I reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse for 4 boenheter eller mer skal det gjøres rede for plassering av anlegg for lek. I den grad behovet for slike anlegg er helt eller delvis dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres.
 - b) Til reguleringsplan og ved søknad om byggetillatelse/ bruksendring, skal det følge utomhusplan i egnet målestokk for utforming av ubebygd areal og fri/fellesareal, her også gangsti, plasser og sikringstiltak. Planene skal vise vern og inngrep i terreng og vegetasjon.
 - c) Planen skal vise høydeforskjeller, tekniske løsninger og materialbruk i egnet målestokk og tverrsnitt.
 - d) Kvalitetsbeskrivelse av eksisterende natur og naturlige leke- og utfoldelsesarealer skal utarbeides
 - e) Utbygger skal legge fram fagkyndig vurdering av behovet for fall- og rassikring, samt evt. målinger av støy, forurensing og helsefare. Naturlige tilgrensende arealer utenfor planavgrensning, skal være med i vurderingen.
3. Plassering av lekeplassareal
 - a) Arealet skal fortrinnsvis ligge ved større grøntområde eller grønnstruktur, samt sentralt i forhold til boliger og snarveier.
 - b) Arealet skal ligge i god avstand til fareområder, forurensningskilder, høyspentanlegg og annen helsefare, være skjermet fra trafikk og ha trafiksikker atkomst.
 - c) Arealet skal ha velegnet terreng, byggegrunn, solforhold og godt mikroklima. Areal brattere enn 1:5, smalere enn 10 meter eller med ekvivalent støy nivå over 55 db(A) kan ikke regnes som lekeareal. Videre kan ikke lekeareal være avsatt til fareområder eller belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek. Vei større enn samlevei SA1 regnes som barriere for atkomst lekeplass.
 - d) Eksisterende vegetasjon, undervegetasjon, tregrupper, fjellknauser etc. skal bevares så langt dette er mulig. Slitestærk vegetasjon beholdes, hvor det kan være tillatt med bygging av lekehytter eller lignende. Områder som fra naturens side egner seg for bading, skibakker mv. avsettes til friområder.
 - e) Inngangspartiet på lekeplassen skal utformes universelt med jevne overflater og små høydeforskjeller. Det bør finnes en sitteplass i nærheten av inngangen. Lekeplassen skal utformes etter prinsipper om universell utforming.
4. Arealkrav og typer av lekeplasser
 - a) Definisjoner og avstander:
 - ✓ Sandlekeplass: beregnet til små barn, plassert trygt nær bolig, maks 100 meter gåavstand.
 - ✓ Nærlekeplass: skal dekke lekebehovet til litt større barn for en del boliger i området, maks gåavstand 200 meter.
 - ✓ Kvartalslekeplass: tilpasset større barn (over åtte år), maks gåavstand 500 m.
 - b) Kommunen kan kreve at eksisterende boenheter i strøket medregnes ved arealkrav for uteområder og lekeplasser.
5. Gjennomføring
 - a) I reguleringsplan skal det gjennom rekkefølgebestemmelse sikres at utearealene skal være ferdigstilt før det bebygde arealet tas i bruk. Friområder, nærlekeplasser og kvartalslekeplasser skal reguleres til offentlig friområde.
 - b) Lekeplasser bygges etter gjeldende tekniske normer. Dersom ikke annet er spesifisert, utføres arbeidet i henhold til normalbestemmelsene i NS 3420, NS-EN 1176 og NS-EN 1177 (til en hver tid gjeldende standard).
 - c) Før lekeplassen tas i bruk skal den være kontrollert av en godkjent lekeplasskontrollør, og eventuelle anmerkninger skal være fulgt opp.



6. Unntak

Ved fortetting og utbygging i sentrumsområder og/eller i bevaringsverdig bygningsmiljø kan en ha rom for å fravike noe fra disse bestemmelsene. Kommunen kan imidlertid bare fastsette lavere krav dersom dette ikke går på bekostning av barn og unges interesser.

7. Omdisponering av områder for lek

- a) Friområdene skal være grønne lunger i boligområdene, og må derfor ikke brukes til bebyggelse uten at tilsvarende areal gjøres tilgjengelig.
- b) Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk, velegnet for lek eller har fremtidig nytteverdi, skal det skaffes fullverdig erstatningsareal.

§ 2-7: Fasader, skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Generelle bestemmelser:

1. Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. I utgangspunktet tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet. Plassering av skilt fra forskjellige forretninger i samme bygning skal samordnes slik at det oppnås en god helhetsvirkning
2. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.
3. Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.
4. Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdsele eller være til fare for omgivelsene. Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

§ 2-8: Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

1. Fellesbestemmelser

- a) Krav til biloppstillingsplass etter disse bestemmelsene skal for alle tiltak ligge på egen tomt. Alternativt må det foreligge tinglyst rett til biloppstillingsplass i nærheten av enheten den er tiltenkt.
- b) Nye bygg på øy uten landforbindelse må sikres tinglyst rett til biloppstillingsplasser på land nær sjøen.
- c) Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på felles areal for flere tomter.
- d) Der hvor garasjen alene tilfredsstiller kravet til parkeringsareal, skal det i tillegg være biloppstillingsplass utenom garasjen for besøkende.
- e) Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt. Disse plassene skal ha en størrelse på minst 4,5 x 5 meter og være tydelig merket.
- f) Trafikk- og parkeringsløsninger skal være universelt utformet.
- g) Ved godkjenning av parkeringsareal skal det innhentes nødvendige uttalelser. Avkjørsler og parkeringsløsninger skal være utformet etter kommunens til enhver tid gjeldende veinormal.
- h) Parkeringsplasser som er tiltenkt et bestemt antall bruksenheter, skal sikres til bruk for disse og kan ikke selges/fradeles.
- i) Parkeringsplasser skal plasseres slik at det ikke er behov å rygge inn fra eller ut på offentlig vei. Felles avkjørsel for mindre enn 5 boliger kan benyttes som snuplass. I parkeringsanlegg skal oppstillingsplassene plasseres slik at de kan benyttes uavhengig av hverandre.
- j) Lasteareal for vare- og lastebiler medregnes ikke som parkeringsareal.

2. Parkeringskrav bolig

- a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen eiendom eller på nærliggende fellesareal for to biler pr. boenhet. Det skal være minimum 1 utendørs biloppstillingsplass.



- b) For ny boligbebyggelse skal det settes av plass til en garasje plass pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasje være innpasset i planene, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte, for eksempel i fellesanlegg.
- c) Krav til biloppstillingsplass for boligbebyggelse med 4 bruks-/boenheter eller flere:
 - ✓ Bruks-/boenhet til boligformål med bruksareal over 70 m², skal ha biloppstillingsplass for minimum 1,5 biler.
 - ✓ For bruks-/boenhet til boligformål med bruksareal til og med 70 m², kreves biloppstillingsplass for 1 bil pr. enhet.
 - ✓ Det skal avsettes i tillegg til kravet i foregående punkter minimum 1/3 parkeringsplass pr. boenhet til gjesteparkering.
 - ✓ Det skal avsettes minimum 1 plass til sykkelparkering pr. boenhet.
- 3. Parkeringskrav fritidsbolig
Fritidsboliger skal ha biloppstillingsplass for 2 biler pr. enhet på egen eiendom, eller skaffe tinglyst rett til biloppstillingsplasser for 2 biler pr. enhet i nærheten jf. § 2.7, bokstav a).
- 4. Parkeringskrav offentlige bygg, næringsbygg, forsamlingslokaler mv.
 - a) Forretningsbygg skal ha 3 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal.
 - b) Kontorbygg skal ha biloppstillingsplass for 2 biler pr. 100 m² bruksareal.
 - c) Industri- og lagerbygg skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² bruksareal.
 - d) For institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg, skal oppstillingsplasser for bil og sykkel beregnes ut fra størrelse, antall ansatte/gjester og bruken. Krav til antall oppstillingsplasser for bil og sykkel vil i disse tilfellene være individuelt og fastsettes derfor av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Krav kan også fastsettes i reguleringsplan for det aktuelle området.
 - e) For offentlige bygg, kontorbygg, forretningsbygg, næringsbygg og forsamlingslokaler skal minimum 5 %, men minimum 1 plass, av det totale antall opparbeidede parkeringsplasser være for funksjonshemmede. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig areal for parkering av rullator og elektriske scootere for funksjonshemmede. Det skal i tillegg avsettes plass til sykkelparkering og parkering for motorsykler.
- 5. Parkeringskrav småbåtanlegg
Det skal avsettes 0,6 parkeringsplasser per båtplass for småbåtanlegg som etter denne beregning vil generere inntil 20 parkeringsplasser. For større småbåthavner skal det avsettes 0,45 parkeringsplasser per båtplass inntil 65 parkeringsplasser. For småbåthavner større enn dette skal det avsettes 0,3 parkeringsplasser per båtplass.

§ 2-9: Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

- 1. Naturmangfold
 - a. Hensynet til naturmangfoldet på stedet skal alltid avklares før tiltak godkjennes, jfr. naturmangfoldloven § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12).
 - b. For å ivareta naturmangfoldet skal det ikke gjennomføres tiltak i viktige naturtyper og økologiske funksjonsområder, med mindre dette er avklart gjennom utarbeiding av reguleringsplan i samsvar med prinsippene over.
- 2. Grønnstruktur – landskap
 - a. Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan og/eller utomhusplan for arealet.
 - b. Kommunen kan kreve sikrings- og/eller kompensierende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.



- c. Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.
3. Midlertidige og flyttbare konstruksjoner
Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder blant annet hyttebåter, campingvogner eller transportable innretninger tillates ikke plassert i utmark eller i områder der slik bruk ikke er uttrykkelig tillatt i kommuneplan eller reguleringsplan.
4. Eksisterende bygninger og bygningsmiljø
 - a. Eksisterende bebyggelse kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til tidligere utførelse. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
 - b. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, struktur og tradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal søkes bevart, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.
 - c. Alle søknadspliktige tiltak i hensynsonen skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.
 - d. Ved byggetiltak etter foregående punkt a), b) og c) skal retningslinjer under punkt R1-5 legges til grunn.

§ 2-10: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8)

1. Generelle krav ved utarbeidelse av reguleringsplaner.
I nødvendig utstrekning skal reguleringsplaner blant annet belyse og avklare følgende:
 - a) Angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø, samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
 - b) Tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal alltid utredes, jf. pbl § 4-3, herunder også behov for klimatilpasninger.
 - c) Avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
 - d) Redegjøre for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport.
 - e) Redegjøre for planens virkning i forhold til transportarbeid og trafiksikkerhet fra samlevei og frem til planområdet, og eventuelt angi nødvendige, avbøtende tiltak.
 - f) Utrede alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus. Energiforsyning basert på fornybar energi og/eller fjernvarme skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes.
 - g) Utrede landskapsvirkning. Tiltakets estetiske sider skal dokumenteres. Forhold til tiltaket i seg selv, strøk og omgivelser, samt fjernvirkningen skal utredes og dokumenteres. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.
 - h) Utrede støy (dag og natt), støv og utslipp.
 - i) Utrede universell utforming - tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.
 - j) Utrede og dokumentere barn og unges interesser.
 - k) Utrede områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur.
 - l) Utrede og dokumentere viktige naturmangfoldkvaliteter og innfri naturmangfoldlovens krav. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur, evt. i teknisk plan.
 - m) Angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og opphold i 100-metersbeltet langs sjø og 50-metersbeltet langs vann og vassdrag.
 - n) Avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting.
 - o) Utrede kulturminner, herunder kulturmiljø, bygningsvern og automatisk freda kulturminner.
 - p) Utrede planens uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse (strøkvurdering).



2. Spesielle krav ved regulering til fritidsbebyggelse.

For å sikre en helhetlig arealutnyttelse, skal planen omfatte hele byggeområdet og inkludere både eksisterende og planlagt bebyggelse. Unntaksvis vil planen kunne begrenses til deler av byggeområdet.

1. Bebyggelsen skal plasseres i grupper med liten avstand mellom hver enhet. Det skal legges vekt på god helhetsvirkning med hensyn til møneretning og takvinkel.
2. Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere sjø eller vann enn 50 meter. Der terrengforholdene ligger til rette for det, vil det likevel kunne godkjennes mindre avstand dersom dette er ubetenkelig i forhold til frilufts- og naturverninteresser og plasseringen ikke medfører uheldige landskapsmessige konsekvenser.
3. Bebyggelsen skal plasseres slik at den ikke er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel på stier og turveier.
4. Attraktive arealer langs sjø og vann skal fortrinnsvis reguleres til friområde eller fellesareal fremfor å inngå i den enkelte hyttetomt.
5. Brygger og båtplasser skal fortrinnsvis samles i fellesanlegg fremfor å inngå som del av den enkelte hyttetomt.
6. Bebyggelsen skal plasseres i god avstand fra karakteristiske landskapstrekk, for eksempel topper og skrenter der faren for uheldig silhuettvirkning er til stede.
7. Det skal ved utarbeiding av planen legges vekt på god tilpasning av bebyggelsen til terreng og landskap. Forstøtningsmur skal ikke være høyere enn 1,5 meter. Murer høyere enn 0,5 meter skal meldes til kommunen.
8. Karakteristisk vegetasjon skal vernes. Dette gjelder også for den enkelte hyttetomt.
9. Ingen hytter kan ha bruksareal (T-BRA) større enn 150 m². Antall etasjer skal begrenses til to.
10. Tomtearealet skal ikke overstige 500 m².
11. Private brygger bør ikke ha større lengde enn 10 meter eller opparbeidet bryggeareal ikke være større enn 20 m².
12. Der det er teknisk mulig, skal bebyggelsen ha felles vannforsyning og tilknyttes felles avløp.
13. Strømforsyning til bebyggelsen skal skje via kabel.

3. Oppfølging av konsekvensutredning

Oppfølgingspunkter som følger av konsekvensutredning til de enkelte områder i kommuneplanen skal avklares nærmere og ivaretas i reguleringsplan.

4. Temaplaner

Teknisk plan og utomhusplan skal utarbeides i samsvar med plan- og bygningslovens § 11.9 nr. 8 og kommuneplanbestemmelser fastsatt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr.3 og § 11-10.

Teknisk plan og utomhusplan skal lages som en samlet plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen. Nærmere om innholdet:

- a) Teknisk plan skal vise utformingen av offentlige trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett og energiforsyning i samsvar med plan- og bygningslovens § 28-7.
- b) Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for alle allment tilgjengelige arealer til rekreasjon, lek, idrett samt andre grøntområder. Utomhusplanen skal vise innhold, utforming og materialbruk. For arealer som skal overskjøtes til eller forvaltes av kommunen, skal planen utformes i samsvar med de til enhver tid gjeldende, relevante kommunale normaler.



KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10.

Disse bestemmelsene gjelder for arealformål under hovedformålene bebyggelse og anlegg, jfr. pbl § 11-7 nr. 1.

§ 3-1: Unntak fra krav om plan (§ 11-10 nr. 1)

1. Unntak for mindre tiltak på boligeiendom

Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan, er oppføring av mindre tilbygg og påbygg til eksisterende hovedhus og oppføring av frittliggende boder/garasjer på bebygd boligeiendom. Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg tillatt uten reguleringsplan. Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) for slike tiltak skal totalt på eiendommen ikke overstige 50 m². Unntak gjelder ikke tiltak i tilknytning til strandlinjen, herunder sjøbod eller båthus.

Unntakene gjelder likevel ikke for den bevaringsverdige bebyggelsen innen uthavnene Kirkehamn og Rasvåg som er omfattet av følgende hensynssoner: H570_11 Kirkehamn, H570_12 Fidje, H570_13 Sandstø, H570_14 Manshaus, H570_15 Kongshavn, H570_21 Gunnarsholmen og H570_23 Rasvåg.

Følgende vilkår skal i tillegg være innfridd:

- a) Garasjen/boden skal utformes som en bygning i tilknytning til og underordnet hovedhuset. Egen boenhet i garasjen/boden tillates ikke. Mønehøyde skal være maksimum 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebyggelse er ivaretatt når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning mv.
- b) Øvrige avstandskrav som følger av plan- og bygningsloven og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må også være ivaretatt.
- c) På boligeiendommer med strandlinje tillates det anlagt landingsbrygge inntil 12 m² med maksimalt 5 meter bryggefront. Landingsbrygga kan anlegges en meter ut i sjø uavhengig av byggegrense hvor byggegrensen går i strandkanten. Dette gjelder likevel ikke for eiendommer på begge sider av Eiekanalen på strekningen Bremnes til Aslybukta. Dette gjelder heller ikke for eiendommer med båt plass i fellesanlegg.
- e) Det kan etableres mindre private avløpsanlegg med kapasitet mindre enn 50 personekvivalenter i samsvar med bestemmelsene i forurensingsloven

2. Unntak for mindre tiltak på fritidseiendom

Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan, er oppføring av mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet på bebygd fritidseiendom tillatt uten reguleringsplan. Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) for slike tiltak skal ikke overstige 25 m², og samlet BRA eller BYA for eiendommen skal ikke overstige 100 m².

Unntaket gjelder likevel ikke den bevaringsverdige bebyggelsen innen uthavnen Rasvåg som er omfattet av hensynssonen H570_20 Vaksberget.

a) På fritidseiendommer med strandlinje tillates det anlagt landingsbrygge inntil 12 m² med maksimalt 5 meter bryggefront. Landingsbrygga kan anlegges en meter ut i sjø uavhengig av byggegrense hvor byggegrensen går i strandkanten. Dette gjelder likevel ikke for eiendommer på begge sider av Eiekanalen på strekningen Bremnes til Aslybukta. Dette gjelder heller ikke for eiendommer med båt plass i fellesanlegg.

c) Det kan etableres mindre private avløpsanlegg med kapasitet mindre enn 50 personekvivalenter i samsvar med bestemmelsene i forurensingsloven

§ 3-2: Eierskap (pbl § 11-10 nr. 3)

- 1. Arealer som i kommuneplan er avsatt til friområde eller park skal være offentlige. Det samme gjelder arealer som i reguleringsplan avsettes til arealformål "grønnstruktur", med underformål "turdrag", "friområde" eller "park".



2. Eierskap til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting skal avklares i reguleringsplan.

§ 3-3: Næringsområde Launes (pbl § 11-9 nr. 5)

Det forutsettes at næringsområdet på Launes hovedsakelig skal være forbeholdt sjørettet næringsvirksomhet. Det må sikres mulighet for etablering av dypvannskai.

KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-1.

Disse bestemmelsene gjelder for arealformål under hovedformålene Landbruks-, natur- og friluftformål og Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl § 11-7 nr. 5 og 6.

§ 4-1: Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 1)

- a) Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- b) Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- c) Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttalelse før tiltak kan settes i verk jfr. krav om undersøkelsesplikt i kulturminneloven § 9.
- d) Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjøen eller 50-metersbeltet langs vann og vassdrag der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- e) Nye driftsbygninger innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning kan kun tillates dersom det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og tiltaket etter en konkret vurdering ikke vil utsette drikkevannskilden for forurensningsfare.

§ 4-2: Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

1. Områder uten krav om detaljplan
I områder avsatt til LNF-områder for spredt boligbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) kan de på plankartet angitte antall boligheter oppføres enkeltvis og uten reguleringsplan såfremt følgende vilkår er innfridd:
 - a) Boligen skal kun inneholde en boenhet. Hensyn til nabobebyggelse skal ivaretas når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnyttning mv. Dette innebærer at takvinkel og utforming skal tilpasses og harmonere med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse. Maks tillatt BYA for nye boliger er 150 m². Maksimal mønehøyde er 8 meter over gjennomsnittlig terreng, mens maksimal gesimshøyde er 6,5 meter. Begrensningen i maksimal gesimshøyde gjelder ikke arker, kvister eller takoppløft.
 - b) Til hver bolig tillates oppført garasje/bod i samsvar med kommuneplanbestemmelse § 3-1
 - c) Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
 - d) Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jfr. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9
 - e) Avstandskrav som følger av plan- og bygningsloven, herunder også § 1-8, og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må være ivaretatt.
 - f) Ny bebyggelse innenfor disse områdene skal ikke plasseres nærmere dyrka mark enn 20 meter.
 - g) Krav i plan- og bygningsloven kapittel 27 om vannforsyning, avløp, adkomst mv. skal være dokumentert innfridd. Avkjørsel fra fylkesveg forutsetter at krav i henhold til vegloven må kunne oppfylles.
 - h) Nye tiltak skal tilfredsstille krav til landskapstilpasning i henhold til bestemmelsenes § 2-11 g og p.
2. Gjenoppbygging etter brann eller naturskade (pbl § 11-11 nr. 2)
Innenfor områder avsatt til LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse skal bebyggelse kunne gjenoppføres etter brann eller naturskade.



§ 4-3: Omfang og lokalisering av spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

1. Områder uten krav om detaljplan

I områder avsatt til LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) kan de på plankartet angitte antall boligheter oppføres enkeltvis og uten reguleringsplan såfremt følgende vilkår er innfridd:

- a) Fritidsboligen skal kun inneholde en boenhet. Hensyn til nabobebyggelse skal ivaretas når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnyttning mv. Dette innebærer at takvinkel og utforming skal tilpasses og harmonere med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse. Maks tillatt BYA for nye boliger er 100 m². Maksimal mønehøyde er 5,5 over gjennomsnittlig terreng, mens maksimal gesimshøyde er 3,5 meter. Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- b) Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9
- c) Avstandskrav som følger av plan- og bygningsloven, herunder også § 1-8, og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må være ivaretatt.
- d) Ny bebyggelse innenfor disse områdene skal ikke plasseres nærmere dyrka mark enn 20 meter.
- e) Krav i plan- og bygningsloven kapittel 27 om vannforsyning, avløp, adkomst mv. skal være dokumentert innfridd.
- f) Nye tiltak skal tilfredsstille krav til landskapstilpasning i henhold til bestemmelsenes § 2-11 g og p.

2. Gjenoppbygging etter brann eller naturskade (pbl. § 11-11 nr. 2)

Innenfor områder avsatt til LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse skal bebyggelse kunne gjenoppføres etter brann eller naturskade.

§ 4-4: Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4)

1. Generelle bestemmelser

- a) Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" i sjøområdene innbefatter natur, friluftsliv, ferdsel og fiske, men ikke akvakultur.
- b) Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdes verneverdi eller friluftsverdi kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. VA-anlegg skal samlokaliseres.
- c) Innenfor offentlig sikrede friluftslivsområder (vist med hensynssone) i LNF-områder tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.
- d) Alle tiltak i sjø skal godkjennes i henhold til Havne- og farvannsloven.

2. Unntak fra forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 11-11 nr. 4, jf. § 1-8)

- a) I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterende landbruksbebyggelse påbygges og gjenoppføres etter brann. Ny landbruksbebyggelse kan kun oppføres i 100-metersbeltet der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og der øvrige krav til lokalisering av landbruksbebyggelse i kommuneplanbestemmelse § 4-1 er ivaretatt.
- b) Innenfor sikrede friluftslivsområder (vist med hensynssone) ved sjøen tillates enkel tilrettelegging ved for eksempel oppføring av toalett, brygger, turstier og enkelte bygg som fremmer friluftslivet.
- c) Etter tillatelse fra Kystverket kan navigasjonsinstallasjoner langs farleder etableres.
- d) Det tillates oppført en brygge på maksimalt 12 m² til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygde boligeiendom dersom alternativ adkomst ikke finnes.

3. Akvakultur (pbl § 11-11 nr. 3)

- a) Områder for akvakultur er angitt med formålsgrense. Anlegget skal ligge innenfor formålsgrensen.
- b) Gjennomføring av akvakultur innenfor avsatte områder krever at gyldig konsesjon foreligger.
- c) Merking av akvakulturanlegg skal skje i henhold til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.



4. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr. 3)
 - a. Særskilte forhold det skal redegjøres for i reguleringsplan (utover kommuneplanbestemmelse § 2-10):
 - ✓ Antall og type båtplasser
 - ✓ Atkomst og parkering
 - ✓ Tilgjengelighet.
 - ✓ Estetikk knyttet til både landdelen og flytebrygger m.m. i sjøen. For terrenginngrep skal reguleringsplanen redegjøre for hvordan ferdigstillelsen skal gjøres, bl.a. med opparbeiding av grøntanlegg, tilsåing, beplantning m.m.
 - ✓ På større anlegg skal det vises løsning for vann, avløp og septiktømming.
 - ✓ Dersom havnen legger til rette for oppussing/behandling av båter, skal reguleringsplanen redegjøre for håndtering av spillvann
 - ✓ Søppelhåndtering og brannberedskap skal alltid dokumenteres.
 - b) Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det etableres utsettingsrampe der båthavna har kjørbart atkomst.
 - c) Endelig avgrensing mellom fremtidig gang- og sykkelveg og areal til småbåthavn innerst i Rasvågen, ved utløpet av Eiekanalen, skal fastsettes i reguleringsplan.
5. Havner (pbl § 11-11 nr. 3)
 - a. Fiskerihavnene i Kirkehavn, Terneholmen og Kjøydevågen/Litla er statlige fiskerihavner og klausulerte arealer. Kystverket er overordnet havnemyndighet og skal godkjenne alle nye tiltak som kan være av betydning for fiskerihavnene.
 - b. Havnen utenfor Launes skal etableres som dypvannskai.
 - c. Havneområdet utenfor Djuvik er reservert som opplagshavn. På landområdet som inngår i formålet kan det etableres pullerter, transformatorer og andre installasjoner nødvendig for at fartøy og rigger kan legges i opplag på hensiktsmessig vis. Nevnte installasjoner er unntatt plankrav.
6. Vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)
 - a. I 50-metersbeltet langs vann og vassdrag med årssikker vannføring er det forbudt å iverksette tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, d, f, i, j, k, l, eller m såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan.
 - b. Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte i samsvar med vannressursloven § 11. Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til strandsonen langs vassdraget.

KAPITTEL 5: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

§ 5-1: Drikkevannsforsyning (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H110)

Bading og all ferdsel i Stemmen, Teinelaget og Engelsvannet, heri innbefattet er fiskeing forbudt. Camping i nedbørsfeltet er forbudt. I nedbørsfeltet er all bebyggelse forbudt innenfor en horisontal avstand av 100 meter fra vannet.

§ 5-2: Faresone (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H310, H360, H370 og H390)

Faresoner er angitt for temaene ras (H310), høyspent (H370). Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet, og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. Hensynssonene viser kjent kunnskap, men er ikke uttømmende og nasjonale baser (for eksempel skrednett og Klif's database for grunnforurensning) og kommunen besitter mer detaljert informasjon.

**§ 5-3: Hensynssone - landskap (pbl11-8 bokstav c) (H550)**

Det kreves utarbeiding av fullverdig landskapsanalyse ved regulering av områdene 550_1, 550_4 til 7.

§ 5-4: Båndleggingssone - naturvern (pbl11-8 bokstav d) (H720)

I landskapsvernområdet (vernet etter naturvernloven) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som er i strid med vernebestemmelsene i verneforskriften eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

Verneområder:

Fuglereservat Rødholman

Flekkefjord Landskapverneområde

RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling av tiltak og planer.

R1: RETNINGSLINJER TIL ANGITT HENSYNSSONE ETTER § 11-8 C)

Kystsoneplanen har følgende hensynssoner:

Navn	Hensyn	Tema	Stedsangivelse
H110_1	Nedslagsfelt drikkevann		Teinelaget
H110_2	Nedslagsfelt drikkevann		Engelsvannet
H310	Faresone	Ras- og skredfare	
H370	Faresone	Høyspent	
H530_1	Hensyn friluftsliv	Rekreasjon	Aurevika/Kokodden
H530_2	Hensyn friluftsliv	Rekreasjon	Laugøy
H550_1	Hensyn Landskap	Ekspionert område	Langenesheia
H550_2	Hensyn Landskap	Ekspionert område	Sandvika
H550_3	Hensyn Landskap	Ekspionert område	Hummerås
H550_4	Hensyn Landskap	Ekspionert område	Engelsvannet
H550_5	Hensyn Landskap	Ekspionert område	Valås vest
H550_6	Hensyn Landskap	Ekspionert område	Fidje
H550_7	Hensyn Landskap	Ekspionert område	Langenes
H560_1	Bevaring naturmiljø	Landskapsvernområde	
H560_2	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Berrefjord
H560_3	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Vonheim
H560_4	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Fritun
H560_5	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Fredheim
H560_6	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Havsvik
H560_7	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Marstad
H560_8	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Helle
H560_9	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Våge
H560_10	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Urstadstrand
H560_11	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Veisevågen
H560_12	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Gunnarsholmen
H560_13	Bevaring naturmiljø	Ålegresseng	Rasvåg



H570_1	Bevaring kulturmiljø	Kulturlandskap	Kvanvik
H570_2	Bevaring kulturmiljø	Kulturlandskap	Kvølland
H570_3	Bevaring kulturmiljø	Kulturlandskap	Vollesfjord
H570_4	Bevaring kulturmiljø	Kulturlandskap	Grunnevik
H570_5	Bevaring kulturmiljø	Kulturlandskap	Ståbystrand
H570_6	Bevaring kulturmiljø	Kulturlandskap	Helle
H570_7	Bevaring kulturmiljø	Kulturlandskap	Unhammer
H570_8	Bevaring kulturmiljø	Kulturlandskap	Kjødevågen
H570_9	Bevaring kulturmiljø	Kulturlandskap	Omland
H570_10	Bevaring kulturmiljø	Kulturlandskap	Hågåsen
H570_11	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Kirkehavn
H570_12	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Fidje
H570_13	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Sandstø
H570_14	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Manshaus
H570_15	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Kongshavn
H570_16	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Kjødevågen
H570_17	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Vågen
H570_18	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Eie
H570_19	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Våge
H570_20	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Vaksberget
H570_21	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Gunnarsholmen
H570_22	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Verven
H570_23	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Rasvåg
H570_24	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Hummerås
H570_25	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Langelandstrand
H570_26	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Kvøllandstrand
H570_27	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Djuvik
H570_28	Bevaring kulturmiljø	Bebyggelse	Andabeløy
H570_29	Bevaring kulturmiljø	Fornminner	Langelandstrand

R1-1: Hensynssone for nedslagsfelt drikkevann (H110)

Nedbørsfeltet til drikkevannskilden Teinelaget (Hidra) og Engelsvannet (Andabeløy) er angitt som hensynssone/sikringssone. Innenfor sonen tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av vannkilden.

R1-2: Hensynssone Faresone (høyspentanlegg) (H370)

Bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonen tillates bare i den utstrekning eier av høyspentanlegg har gitt tillatelse. Evt. byggetillatelser forutsetter at evt. krav fra eier av høyspentanlegget blir imøtekommet.

R1-3: Hensynssone for friluftsliv (H530)

Hensynssonen omfatter to typer områder med ulike retningslinjer:

- Strandsonetilknyttede friluftslivsområder som er sikret enten ved statlig eller kommunalt erverv, samt skjærgårdsparkområder. For disse områdene skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmulighetene, at de nære sjøområdene ikke disponeres slik at friluftslivet blir skadelidende, samt at aktiviteter og virksomheter skal foregå i samsvar med adferdsreglene som gjelder for skjærgårdsparken og andre, statlig sikrede friluftslivsområder langs kysten av Aust-Agder.
- Større, sammenhengende rekreasjonsområder i innlandet som har særlig stor betydning for allment friluftsliv.

For disse områdene skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmuligheter eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivarettatt.



R1-4: Hensynssone for bevaring av landskap (H550)

Ved tiltak innenfor hensynssonene skal det legges særlig vekt på å unngå fjernvirkning. Viktige landskapsformer og landskapselementer skal skjermes i størst mulig grad. I reguleringsplaner skal det gjøres særlig rede for landskapsvirkninger av planen, både lokalt og eventuell fjernvirkning

R1-5: Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560)

- Disse hensynssonene markerer kjente lokaliteter av stor verdi for naturmangfold, slik at områdenes kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artene som naturlig forekommer der lettere kan ivaretas.
- Hensynet til lokalitetenes betydning for naturmangfold skal legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, motorferdselloven, landbrukslovgivningen og annet sektorlovverk der kommunen er myndighet. Tiltak som forringer lokalitetens verdi skal unngås.
- Det forutsettes at andre sektormyndigheter også tar nødvendige hensyn i samsvar med krav i naturmangfoldloven.
- Eventuell skjøtsel av lokalitetene skal skje i samsvar med forvaltningsplan der slik foreligger, ellers etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunens miljøansvarlige og eventuelt med fylkesmannens miljøvernavdeling.

R1-6: Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570)

Formålet med hensynssonen er å ivareta områdenes historiske særpreg og autensitet. Nybygg og endring av eksisterende bebyggelse og anlegg må tilpasses kulturmiljøet og tillates kun etter følgende prinsipper:

Retningslinjer for behandling av søknader om utbedring, oppføring av tilbygg og oppføring av nybygg

1. Utbedring av eksisterende bebyggelse

Som hovedregel skal bebyggelsens utseende i størst mulig utstrekning holdes uendret eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende.

Eldre/verneverdige bygningsdeler skal bare skiftes ut dersom tilstanden tilsier at dette er nødvendig. Nyere uheldige dør-, vindustaktekkings- og panelutskiftninger må ikke være retningsgivende for utbedringsarbeider. I slike tilfeller må en velge løsninger som er basert på tilbakeføring til dokumentert tidligere utseende.

Ved skiftning av vinduer skal de nye vinduene utføres med fast post/losholt. Sprossevinduer skal ha gjennomgående sprosser. Løse sprosser tillates ikke. Vindusrutene bør settes i kittfals.

Det skal brukes tradisjonelle materialer: teglstein og skifer på taket, tredører og trepanel på utvendige vegger.

2. Oppføring av tilbygg

Bebyggelsen i verneområdene ligger fra gammelt av tett, lavt i terrenget, og i tilknytning til ferdselsårer til land og til vanns. Bebyggelsen ligger delvis i klynger og delvis i rekker, avhengig av terrengforholdene. Dette mønsteret bør videreføres ved oppføring av nybygg.

Nybygg bør plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Utbygging bør fortrinnsvis skje som fortetting. I verneområdene bør det være lettere å få dispensasjon fra plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser enn i andre områder.

Større sjøhus bør som hovedregel legges med lengderetning vinkelrett på strandlinjen og ikke parallelt med denne.

Ved vurdering av nye tiltak skal det tas hensyn til plassering i terrenget og plassering i forhold til den øvrige bebyggelsen i området.

Nybygg må tilpasses landskapsformasjoner.

Som hovedregel skal tilbygget tilpasses hovedbygningen når det gjelder størrelse form materialbruk og fargesetting.



Hvis ikke hensynet til tilpasning til hovedbygningen tilsier noe annet, skal tilbygg utformes i samsvar med punkt 1 i retningslinjene. Nye vinduer utføres i tre med fast post/losholt. Sprossvinduer skal ha gjennomgående sprosser. Løse sprosser tillates ikke. Vindusrutene bør settes i kittfals.

Det skal brukes tradisjonelle materialer: teglstein og skifer på taket og trepanel på utvendige vegger. Dørene må være tredører med tradisjonell utforming, tilpasset bygningen.

3. Oppføring av nybygg

I utgangspunktet skal nybygg utføres i samsvar med de retningslinjer som er gitt under pkt. 1 og 2 foran.

Følgende krav stilles:

1. Nybygg må tilpasses landskapsformasjoner.
2. For nybygg som ligger i tilknytning til verneverdig bebyggelse, bør det kreves tradisjonelle materialer og fargebruk.
3. Takvinkel må være mellom 35 og 45 grader. Takene skal tekkes med teglstein eller skifer.
4. Yttervegger skal ha liggende eller stående trepanel. Metallplater tillates ikke.
5. Tradisjonelle vindus- og dørtyper benyttes jfr. Pkt 1 og 2.

4. Utomhusanlegg

Utomhusanlegg, eksempelvis, trapper, stier/veier, gjerder skal søkes bevart, og ikke fjernes uten tillatelse fra kommunen. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

R1-7: Hensynssone for eksisterende reguleringsplaner (detaljeringsone) som skal videreføres.

Innenfor hensynssone for eksisterende reguleringsplaner (detaljeringsone) gjelder planene og bestemmelser fullt ut uavhengig av kystsoneplanens bestemmelser.

R2. RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING VED GJENOPPBYGGING ETTER BRANN ELLER NATURSKADE

Bebyggelse og anlegg bør i hovedsak kunne gjenoppføres etter brann eller naturskade i tilnærmet samme form størrelse materialbruk og fargesetting som før, også innenfor 100-metersbeltet langs sjø, jf. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 6-2).