

# Kommuneplanen sin arealdel Bømlo kommune 2024-2036



Plandokument: 20.12.2023

Føresegner og retningslinje

**INNHALD**

KAPITEL 1: FØREMÅL OG VERKNADER AV PLANEN .....	3
1.1 Informasjon og innleiing.....	3
1.2 Føremål (pbl. § 11-5, jamfør §§ 3-1 og 1-1).....	3
1.3 Rettsverknad av arealdelen (pbl. § 11-6, jamfør § 1-5 andre ledd).....	3
KAPITEL 2: FELLES FØRESEGNAR .....	4
2.1 PLANKRAV OG UTBYGGINGSAVTALE (pbl. § 11-9 nr. 1 og 2) .....	4
2.2 REKKEFØLGJEKRAV (pbl. § 11-9, nr.4) .....	6
2.3 BYGGJEGRENSER (pbl. §11-9, nr.5).....	6
2.4 KRAV TIL KVALITET OG BEREKRAFT (pbl. § 3-1, 1.ledd og § 11-9 nr.5, 6, 7, 8) .....	7
2.5 SAMFUNNSTRYGGLIK - KLIMATILTAK OG KLIMATILPASSING, MILJØKVALITET (pbl. § 11-9 nr. 3, 4, 6 og 8) .....	13
2.6 NATUR, LANDSKAP, GRØNNSTRUKTUR og KULTURMINNE-/MILJØ (pbl. § 11-9, nr. 6, 7 og 8) .....	15
KAPITEL 3: FØRESEGNAR TIL AREALFØREMÅLA (pbl. §§ 11-10, 11).....	16
3.1 BYGG OG ANLEGG (pbl. §§ 11-10 og 11) .....	16
3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-11 nr. 2) .....	20
3.3 GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-11 nr. 3).....	20
3.4 LNF – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (pbl. § 11-11 nr. 5) .....	20
3.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (pbl. §11-7 nr.6 og § 11-11, nr. 3 og nr.6) .....	22
KAPITEL 4: OMSYNSSONER (pbl. §11-8).....	23
4.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (pbl. §11-8 a, jf. § 12-6).....	23
4.2 OMSYNSSONER (pbl. §11-8 c, jf. § 12-6).....	24
4.3 BANDLEGGINGSSONER (pbl. §11-8 d, jf. § 12-6) .....	25
KAPITEL 5: FØRESEGNINGSOMRÅDE (pbl. § 11-9 nr. 1 og 5).....	25
Vedlegg .....	26
1. Reguleringsplanar som skal gjelde saman med kommuneplanen sin arealdel, føresegningsområde #5_planid (pbl. § 11-9 nr. 5).....	26

## KAPITEL 1: FØREMÅL OG VERKNADER AV PLANEN

### 1.1 Informasjon og innleiing

1. Kommuneplanen består av fleire dokument, der arealplankartet og føresegnene er dei juridisk bindande dokumenta. Planskildringa gir ei nærare grunngeving for utforminga av, og samanhengen mellom, arealplankartet og føresegnene. Planomtale, plankart, planføresegner, retningslinjer, vedlegg og definisjonar må lesast og forståast i samanheng.
2. Planføresegnene er inndelt i fire hovudkapittel; felles føresegner, føresegner til arealføremål og føresegner/retningslinje til omsynssoner og føresegner til føresegsområder. Det er utarbeida retningslinjer til deler av føresegnene. Retningslinjer inneheld målsettingar og rettleiing ved bruk av føresegnene. Retningslinjene er farga med blå tekst i dokumentet.
3. Plankart og føresegner skal leggjast til grunn for utarbeiding av reguleringsplanar.
4. Godkjente reguleringsplanar er i plankartet synt med føresegsområde #5, samt generelt arealføremål under. For desse områda må ein sjå til gjeldande reguleringsplan for meir detaljar kring arealbruk, føremål og føresegner.
5. Arealføremåla i plankartet har status som noverande eller framtidige, og er synt med ulike fargar. Areal med noverande status er areal som er vidareført i frå tidlegare planar, uavhengig av om arealet er utbygd eller ikkje. Areal med framtidig status er arealføremål som er vedteke for første gang i denne planen.
6. Arealplankartet med kommunen sine DOK-data (Det offentlege kartgrunnlaget, frå GeoNorge, med aktsemdskart) ligg i kommunen si kartløyising, som er tilgjengeleg på kommunen si nettside [www.bomlo.kommune.no](http://www.bomlo.kommune.no).
7. Der ikkje anna er særskilt nemnd i føresegner eller retningslinjer skal utrekning og måleregjar utførast i samsvar med regjeringa sin rettleiar «Grad av utnytting».
8. Alle tiltak/byggearbeid i sjø, inkludert mudring og dumping, krev handsaming etter hamne- og farvasslova og forureiningslova i tillegg til pbl.

### 1.2 Føremål (pbl. § 11-5, jamfør §§ 3-1 og 1-1)

Kommuneplanen sin arealdel skal bidra til å oppnå måla som er stilt i kommuneplanen sin samfunnsdel. Det er særleg trekt fram tre grunnleggjande planprinsipp:

- All planlegging skal vera berekraftig med omsyn på klima, sosialt liv og økonomi (KSØ)
- All planlegging skal vera helsefremjande
- All planlegging skal leggja «føre var»-prinsippet til grunn

Kommuneplanen sin arealdel skal vera eit styringsdokument som gjev framtidsvisse for innbyggjarane, utbyggjarane, politikarane og administrasjon.

### 1.3 Rettsverknad av arealdelen (pbl. § 11-6, jamfør § 1-5 andre ledd)

Arealdelen til kommuneplanen fastset framtidig arealbruk og er styrande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak. Kommuneplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Kommuneplanen sin arealdel supplerer eldre arealplanar der aktuelle tema ikkje er vurdert.

## KAPITEL 2: FELLES FØRESEGNER

### 2.1 PLANKRAV OG UTBYGGINGSAVTALE (pbl. § 11-9 nr. 1 og 2)

#### 2.1.1 Tilhøve til eksisterande planar (pbl. § 11-6, jamfør § 1-5 andre ledd)

1. Reguleringsplanar som skal gjelda saman med kommuneplanen er vist med føresegningsområde #5, etterfølgd av reguleringsplan planID, i plankartet, ref. §5.2. Ved motstrid skal føringar i kommuneplanen gjelde framfor reguleringsplanen.
2. Ved handsaming av byggesøknadar i regulerte område skal kommunen vurdere om planen, dersom reguleringsplanen er eldre enn 10 år, samsvarar med nasjonale og regionale interesser (miljørevisjon), jf. pbl. 12-4 5. avsnitt.

#### Retningslinje

##### a) Døme på motstrid er:

- Der kommuneplanen sin arealdel har sett byggjegrense til sjø eller vassdrag.
- Der forhold til naturfare (skred, flaum, områdestabilitet, havnivå/stormflo etc.) ikkje er vurdert i reguleringsplan. Da skal aktuell naturfare vera utgreidd/dokumentert før det kan gis løyve til ny utbygging eller endring av eksisterande bygg.
- Der forhold til støy ikkje er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderinga er eldre enn 10 år. Da skal det ved ny utbygging eller endring av eksisterande bygg med støyfølsamt bruksføremål vurderast behov for støyfagleg utgreiing.
- Der forhold til naturmangfaldslova ikkje er vurdert i reguleringsplan. Da skal behov for kartlegging av naturmangfald inkl. naturtypekartlegging vurderast.

#### 2.1.2 Plankrav (pbl. § 11-9, nr.1)

1. Det skal utarbeidast reguleringsplan for byggeområde som er synt med føresegningsområde #1, ref. § 5.1. I desse områda kan det ikkje byggast eller opprettast ny matrikkeleining før reguleringsplan er vedteken. Det vert elles stilt krav om reguleringsplan ved gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, jf. pbl. § 12-1, 2. og 3 ledd. Kommunen bestemmer plankrav etter ei nærare vurdering av konsekvensar, jf. pbl. kap. 14 og forskrift om konsekvensutgreiing.

#### Retningslinje:

- a) Plankravet kan vera aktuelt frå og med 1. eining i område der det, etter kommunen sitt skjønn, ligg til rette for fortetting med fleire einingar. Plankrav skal vurderast ved første eining/tomt/bygg. Kommunen kan utarbeide retningslinje som grunnlag for vurderingane.

#### 2.1.3 Unntak frå plankrav i § 2.1.2 (pbl. § 11-9, nr.1)

1. Det er unntak frå reguleringsplankrav jf. § 2.1.2 for tiltak som er av mindre betydning for miljø og samfunn. Det vil seia der det etter kommunen si vurdering klart er nødvendig å stilla krav om reguleringsplan. Slike aktuelle tiltak kan vera:
  - a. Mindre byggjetiltak utan ansvarsrett på bygd eigedom.
  - b. Tiltak unntatt søknadsplikt (pbl. § 20-5).
  - c. Riving av bygning og anlegg, med unntak der slike er regulert til bevaring.
  - d. Arealoverføring av mindre areal som i storleik ikkje kan sjåast på som overføring eller tilrettelegging av ny byggjetomt.
  - e. Utlekking av flytebryggje ved eksisterande kai.

#### Retningslinje:

- a) Unntaksregelen skal tolkast strengt, særleg innfor 100-metersbeltet til sjø.

- b) *Fritak frå plankrav vert vurdert ut frå om (ikkje uttømmande):*
- *tiltaket ikkje er omfatta av lovens plankrav jf. pbl. § 12-1, 3.ledd.*
  - *tiltaket er i samsvar med generelle føresegner i kommuneplanen sin arealdel.*
  - *tiltaket er i samsvar med byggjegrænse mot sjø eller vassdrag fastsett i kommuneplanen.*
  - *det ikkje ligg føre grunnar til at tiltaket må regulerast for å avklare interessekonfliktar slik som behov for medverknad/offentlegheit og påverknad av registrerte verdiar som t.d. dyrka mark.*
  - *tiltaket kan nytta eksisterande infrastruktur der tilkoplinga ikkje er å rekna som eit vesentleg tiltak.*
  - *undersøkingssplikta etter kulturminnelova er avklart.*
  - *naturmangfaldslova sine miljøprinsipp §§ 8-12, samt der det er aktuelt vassforskrifta §12, er vurdert og tiltaket har ikkje negativ verknadar.*
  - *naturfare som t.d. ras/skred, flaum og områdestabilitet er avklart.*

#### **2.1.4 Generelt om reguleringsplanarbeid (jf. pbl. § 11-9, nr. 8)**

##### **Retningslinje:**

- Kommunen sin startpakke for reguleringsplanar skal brukast ved oppstart, utarbeiding og handsaming av reguleringsplanar. Det skal utarbeidast VAO-rammeplan (vatn, avløp og overvatn) for alle reguleringsplanar. I planinitiativ og oppstartsmøte for plansaka skal det vurderast behov for å utarbeide ein massehandteringsplan. Planen skal i tilfellet m.a. gjer greie for massebalanse, korleis massane skal handterast, og ev. plan for handtering av matjord.*
- Felles føresegner og omsynssoner er relevante og førande ved utarbeiding av reguleringsplan. Desse skal følgjast opp i planarbeidet.*
- I reguleringsplanarbeidet skal ein sikra aktiv medverknad gjennom planprosessen med alle aktuelle og råka interessegrupper. Kommunen kan utarbeide eigen rettleiar for medverknad.*
- Reguleringsplanen skal gjera greie for korleis planen vil bidra til å oppnå kommunen sine mål for berekraft, klima, folkehelse og levekår. Mellom anna skal utsleppsreducerande/energieffektiviserande tiltak i byggjefasen, energiløysing, gjenbruk av material, material med låge utslepp i eit livsløpsperspektiv, og klimatilpassing gjerast greie for. Kommunen kan utarbeide eigen rettleiar for klima i bygg- og reguleringsaker.*
- Dersom planområdet grensar til vedteken reguleringsplan, skal ny plan ta omsyn til gjeldande plan – og slik unngå uheldige effektar av den nye planen for den gjeldande planen.*
- Der reguleringsplanar ligg inntil offentleg veg- og gatenett skal også tilgrensande vegareal regulerast, minimum med avkøyning-/kryssløysing med siktsoner.*

#### **2.1.5 Bruk av utbyggingsavtalar (pbl. § 11-9, nr. 2, jamfør § 17-2)**

##### **Retningslinje**

- Det kan inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneigar/utbyggjar om privat utbygging av eit område med plikt og rettar for begge partar. Avtalen kan gjelda tilhøve som det er gjeve føresegner om i arealdelen til kommuneplanen eller reguleringsplan, og elles regulerer dei tilhøva som går fram av pbl. § 17-3.*
- Inngått utbyggingsavtale kan gå ut på at grunneigar eller utbyggjar skal sørgja for, eller heilt eller delvis kosta, tiltak som er nødvendige for gjennomføringa av planvedtak. Kostnadene som vert belasta utbyggjar eller grunneigar må stå i rimeleg høve til utbygginga sin art og omfang, samt den belastninga den aktuelle utbygginga påfører kommunen og kommunen sitt bidrag og forpliktingar til gjennomføring av avtalen.*
- Det bør vurderast utbyggingsavtale i alle utbyggingssaker med 20 eller fleire bustadeiningar eller der utbyggingsarealet er større enn 10 daa. Det kan og verta aktuelt å vurdere inngåing av avtalar for mindre prosjekt. Det skal alltid vurderast inngåing av utbyggingsavtale der det er fastsett rekkjefølgjekrav i kommuneplanen, kommunedelplan eller reguleringsplan for gjennomføring av ekstern infrastruktur.*

## 2.2 REKKEFØLGJEKRAV (pbl. § 11-9, nr.4)

### 2.2.1 Rekkefølgjekrav (pbl. § 11-9, nr.4)

1. Reguleringsplanar skal sikre gjennomføring av teknisk anlegg før det vert gjeve igangsetjingsløyve til tiltak, og at nødvendig infrastruktur vert ferdigstilt i ønska rekkefølge og med rett kvalitet.
2. For utbyggingsområde skal fellesareal, trafikksikre tilkomstar, vatn og avlaupsløysing vera opparbeidde og ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest.
3. Blågrøn struktur, i dette overvatn og vegetasjon, skal vera sikra før det vert gjeve igangsetjingsløyve til tiltak.

#### Retningslinje

- a. *Rekkefølgjekrava skal sikre at nødvendige tiltak vert ferdigstilt i ønska rekkefølge og med rett kvalitet. For å vera nødvendig må tiltaket ha direkte sakleg samanheng med planen, t.d. dekkja eit behov eller dempa ei ulempe.*
- b. *Rekkefølgjekrava bør avklare høve for stegvis etablering av tiltak, og tidspunkt for kva tid områda kan takast i bruk.*

## 2.3 BYGGJEGRENSER (pbl. §11-9, nr.5)

### 2.3.1 Felles føresegner for byggjegrensar (pbl. § 11-9 nr.5, jf. pbl. § 1-8)

1. Nye bygningar og tilbygg skal byggjast innanfor byggjegrense der denne er vist i kommuneplankartet eller i reguleringsplan. Denne byggjegrensa gjeld også for utstikkande bygningsdelar, og overbygg, om ikkje anna er definert i reguleringsplan.
2. Der det er nødvendig med framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur utanfor byggegrensa, kan graving og legging av røyr/kablar førekoma så lenge inngrepet skjer skånsamt. Terrenget må forast attende til det opphavlege, og tiltaket må ikkje føra til auka naturfare (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).

### 2.3.2 Byggjegrensar til sjø (pbl. § 11-9 nr.5, jf. pbl. § 1-8)

1. Byggjegrense mot sjø i plankartet til kommuneplanen sin arealdel eller gjeldande reguleringsplanar, gjeld framfor byggeforbodet i 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8.
2. Dersom strandsoneomsyna er ivareteke kan aktuelle unntak frå § 2.3.2.1 og pbl. § 1-8, vera:
  - Mindre tiltak i tilknytning til ålmenta si bruk av strandsona som friluftsfriområde (jf. pbl. § 1-8 og § 11-9 nr. 5).
  - Utfylling i sjø og etablering av kai, inntil 3 meter utanfor byggegrensa, dersom byggegrensa i kommuneplankartet er lagt i kystkonturen og arealføremålet går lengre ut i sjø enn byggegrensa.
  - Etablering av flytebyggjer/-anlegg med vilkår at tiltaket er i tråd med arealføremålet.
  - Vedlikehald og reoperasjon av eksisterande bygg og tiltak er tillat.
  - Vegframføring, parkering og terrengendringar for enkelttomter kan vurderast utanfor byggjegrensa.

#### Retningslinje

- a. *Fagnotat «Rapport for fastsetting av byggjegrense til sjø i kommuneplanen sin arealdel», er kunnskapsgrunnlag for fastsetting av byggjegrense til sjø.*
- b. *Døme på mindre tiltak til ålmenta si bruk er m.a. toalett og bål-/grillplass.*
- c. *Alle tiltak bør trekkast lengst mogleg vekk frå strandlinja. Vurdering vil bli gjort ved handsaming av dei ulike tiltaka.*
- d. *100-metersbeltet er illustrert i plankartet for heile kommunen. Denne har ingen juridisk heimel i plankartet.*

### 2.3.3 Byggjeregner til vassdrag (pbl. § 11-9 nr.5, jf. pbl. § 1-8)

1. Byggjeregne mot vassdrag i plankartet til kommuneplanen sin arealdel eller i gjeldande reguleringsplanar, gjeld framfor byggeforbodet i 100-metersbeltet mot vassdrag, jf. pbl. § 1-8. Tiltak, bortsett frå riving og fasadeendring, kan ikkje setjast i verk nærare vatnet enn byggjeregna.
2. Tiltak, bortsett frå riving og fasadeendring, kan ikkje setjast i verk nærare enn 20 meter frå begge sider av eit vassdrag, jf. NVE rettleiar om «Sikkerhet mot flom». Det kan gjerast unntak for område dersom aktuell vassdragsmynde har gitt samtykke.

### 2.3.4 Byggjeregne mot veg, VA-anlegg høgspent (pbl. § 11-9 nr.5)

1. Byggjeregna langs fylkesveg er gjeve i den til ei kvar tid gjeldande rammeplan for avkøyrslar og byggjeregner på riks- og fylkesvegar i Vestland fylke.
2. Byggjeregna langs kommunevegar er 20 meter om ikkje anna er fastsett i reguleringsplan, kommunal vegnorm eller om kommunestyret i enkeltvedtak fastset ei mindre byggjeregne.
3. Langs offentleg VA-anlegg skal det vera minimum 4 meter til bygning/konstruksjon. Kravet kan justerast etter avtale med Bømlo vatn og avløpsseksjon AS
4. Langs høgspentlinjer skal det visast særleg aktsemd. Ved tiltak nær/innanfor faresone skal linjeeigar kontaktast.

## 2.4 KRAV TIL KVALITET OG BEREKRAFT (pbl. § 3-1, 1.ledd og § 11-9 nr.5, 6, 7, 8)

### 2.4.1 Senterstruktur og lokalisering av handel og besøksintensive verksemdar (pbl. § 11-9 nr. 5)

#### Felles føresegner

1. Offentleg og privat tenesteyting, samt detaljhandel skal prioriterast i sentrumskjerna i kommune- og lokalsentrum.
2. I kommunesenter og sentrumsområde i lokalsentra skal det leggast vekt på høg utnyttingsgrad, samt aktive, opne fasadar i første etasje mot gater og sentrale fellesareal. Publikumsretta og allment tilgjengelege funksjonar skal primært lokalisert på gatenivå. Uteområda skal ha god tilgjenge og utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av alle. Det skal sikrast gjennomgåande snarvegar og/eller gang- og sykkelhøve med god tilknytning til aktuelle målpunkt
3. Bustadar innanfor sentrumskjernen for kommunesenteret Svortland (#5\_1) skal vera konsentrert småhusbygg eller bustadblokker. Unntak er eine-/tomannsbustad i godkjend reguleringsplan.
4. Bygging av konsentrert småhusbygg og bustadblokker skal gjerast i eller i tilknytning til kommunesenteret og lokalsenter.
5. Store kontoretableringar skal i hovudsak lokalisert sentralt i kommunesenter eller sentralt i lokalsenter.
6. Ved regulering i kommunesenteret eller lokalsentra som ligg til sjø eller vassdrag skal det sikrast allmenn tilgang til strandsona i form av strandpromenade, offentleg tilgjengeleg kai og/eller parkar/friområde, og fellesanlegg.
7. Ved ny reguleringsplan eller søknad om byggjeløyve/rammeløyve for ny handel utanfor definert senter, må planfremjar gjennomføre ein handelsanalyse. Dette kravet fell bort om kommunen har ein eigen, overordna handelsanalyse. Uavhengig av lokalisering skal det ved etablering av detaljhandel som overstig 3 000 m<sup>2</sup> samla BRA, seinast ved søknad om igangsetjingsløyve føreligge samtykke frå regional planmynde. Søknad om samtykke skal oppfylle krav i gjeldande regional plan.

#### Kommunesenter og lokalsenter

8. Sentrumskjernen for kommunesenteret Svortland er vist med føresegnssone #5\_1 i plankartet.
9. Mosterhamn, Langevåg, Finnås og Rubbestadneset er definert som lokalsenter. Sentrumskjerna for lokalsenteret Mosterhamn er vist med føresegnssone #5\_2 i plankartet.

10. Det skal utarbeidast områdeplanar eller kommunedelplanar for kommune- og lokalsentera. Avgrensing av areal for lokalsenter som ikkje er definert i kommuneplankartet og detaljhandel i lokalsentra må definerast i områdereguleringsplan/kommunedelplan.
11. I lokalsentera skal detaljhandel vera dimensjonert for omegn og dei næraste grendene. Det er det tillate med lokalt tilpassa daglegvarehandel/detaljhandel, skule/undervisning, bibliotek og kulturbygg/anlegg, forsamlingshus, idrettsbane og idrettshall, helse-/velferdssenter og mindre besøksintensive arbeidsplassar som t.d. frisør og fysioterapeut. Slike bygg skal lokaliserast i tilknytning til kollektivpunkt.
12. Hollundsdalen skal vera eit avlastningsområde for handel. Dette området skal brukast til handel med plasskrevjande varer. Plasskrevjande varer er definert som trelast/ byggjeverar, gartneri/hagesenter, bilar/motorkøyretøy, kvitevarer og møblar, samt sal frå produksjons-bedrifter.

#### Nærsenter

13. Det er ei rekkje nærmiljø i Bømlo med ulike nærsenterkvalitetar. Nærsenter skal vere dimensjonert for nærmiljøet. Samla bruksareal for detaljhandel i nærsentra skal ikkje overstiga 1000 m<sup>2</sup>. Det er tillat med lokalt tilpassa nærbutikk, spisestad, kafè, kiosk, frisør og liknande dimensjonert for nærmiljøet.

#### Retningslinje

- a) *I bruksareal (m<sup>2</sup> BRA) for detaljhandel inngår summen av salsareal, lagerlokale, spiserom/kantine- og kontorareal som er nødvendig for drifta av butikkane. Areal til parkering, fellesareal og varelevering reknast ikkje med.*
- b) *Ein handelsanalyse skal innehalde følgjande vurderingspunkt: definering av tiltaket sitt handelsomland; verknader av tiltaket for eksisterande handel; særlege tilhøve som til dømes effekten på turisme; arealbehov og tilgjengeleg areal; er dette rett stad for denne typen handel; samanheng og kontakt med andre funksjonar i lokalsenteret/handelsområdet; gangsoner/aktive fasadar/bustader; verknader av tiltaket for infrastruktur, inkludert vurdering av transportbehov, trafikkmengd, parkering, kollektiv; gange, sykkel og trafikktryggleik. Når det gjeld vurdering av transportbehov, skal dette omfatte både varelevering og kundane sine behov.*

### 2.4.2 Omsyn til barn og unge (pbl. § 1-1, § 5-1)

#### Retningslinje

- a) *Planlegging og tiltak skal bidra til å fremja god oppvekst for barn og unge.*
- b) *Barn og unge skal inviterast til å medverka i saker som vedkjem dei. Barn og unge er alltid interessentar i bustadregulering og regulering/utbygging av lokalsenter og kommunesenter.*
- c) *Barnetråkkregistreringar og uttaler frå elevråd og Ungdomsrådet skal brukast som dokumentasjon i saker som vedkjem barn og unge.*

### 2.4.3 Kvalitet, utforming og landskap (pbl. § 11-9 nr. 5, 6, 7, 8)

#### Estetikk, utforming og landskap

1. Nye tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader, og arkitektoniske kvalitetar skal vera utført i varige materialar med godt gjennomarbeidde detaljar. Ved alle tiltak skal det leggjast stor vekt på bevaring av eksisterande terreng og vegetasjon. Overgang av terreng mot naboeigedomar skal gjevast ei naturleg utforming. Det skal visast særleg omsyn ved plassering og utforming av bygg eksponert i landskapet. Den arkitektoniske eigenarten til staden skal takast omsyn til ved planlegging av nye tiltak.
2. Nye bygg skal ikkje gje vesentleg reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterande bustad/fritidsbustad eller felles uteopphaldsareal. Tal etasjar og plassering av bygget skal tilpassast for å sikra sol og lystilhøve på eksisterande og nytt uteareal.
3. Solcellepanel skal ha minst mogleg reflekterande overflate. Tiltaket skal vera tilpassa eksisterande bygg og takflate, og om mogleg integrerast i fasade/tak.
4. Ved planlegging og utbygging av område med naturverdiar skal desse takast vare på som grønne drag i landskapet.



5. Det skal visast varsemd ved oppføring av tiltak nær vassdrag med årsikker vassføring. Det skal oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og som gjev levestad for planter og dyr.

#### Omsyn til kvalitetar og lokalisering

6. I reguleringsplan skal lokale særpreg og kvalitetar kartleggjast, og om mogleg sikrast eigna planføremål.
7. Der det er aktuelt skal reguleringsplanar sikra direkte tilkomst til nærliggjande tur- og rekreasjonsområde. Eksisterande og planlagde tilkomsttar skal visast i plankartet og sikrast opparbeidd gjennom rekkefølgjekrav.

#### Universell utforming

8. Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn ved alle nye tiltak. Grad av universell utforming skal sjåast i samanheng med tiltaket sin funksjon og bruksområdet.
9. Ved planlegging av bygg/anlegg/trafikkareal som skal ha allmenn tilgang, skal krava til universell utforming følgjast. Ved utbygging og rehabilitering skal løysingar sikre tilgjenge for eldre og personar med nedsett funksjonsevne.
10. Ved planlegging av felles uteoppholdsareal skal det sikrast universelt utforma tilkomst til sitjegrupper og minst ein universelt utforma aktivitet/apparat.

#### Strandsone/kystsone

11. Ved utarbeiding av reguleringsplan i nye og eksisterande byggjeområde skal tilgjenge til sjøen vera sikra gjennom areal som er opne for ålmenta, og det må leggjast til rette for ålmenta langs sjø. Bygde tomter skal takast omsyn til.
12. Nye tiltak skal ikkje ta i bruk meir av strandlina enn det som er nødvendig for å få gjennomført tiltaket. Sprenging, graving, utfylling og bygging i strandsona skal utførast skånsamt.
13. I småbåthamner skal det planleggjast for fellesløysingar for båtplassar, båtslipp, molo og infrastruktur slik som t.d. bod, toalett/dusjrom, felleslokale og parkering.
14. I naustområde og fritidsområde ved sjøen skal det planleggjast for etablering av fellesløysingar for småbåtanlegg.
15. Nye tiltak i strandsona skal gjevast ei god estetisk og arkitektonisk utforming når det gjeld form, volum, stiluttrykk, materialbruk og fargar, og gje minimale terrengingrep og optimal massebalanse.

#### Retningslinje

- a. *På flate og/eller svakt skrånande tomter skal høgder målast frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng kring bygningen. På sterkt skrånande tomter, ref. kvar tids gjeldande rettleiar om «Grad av utnytting» og standarden «Plassering og beliggenhetskontroll», skal høgda målast i forhold til opphavleg eller planert terreng.*
- b. *Byggjeskikk omfattar alle nivå frå landskap og utbyggingsstruktur, utforming av byggverk sitt volum, fasadar, tak, tekniske løysingar, material og fargar. I særlege bygningsmiljø eller der kommunen vurderer nødvendig, kan det stillast krav om tiltaksklasse 3 for arkitekturprosjektering.*
- c. *Skilt og informasjonstavler skal plasserast på ein slik måte at det tar omsyn til frisikt, gåande, syklende og menneske med nedsett funksjonsevne. Dei skal vera underordna bygg og landskap. Innretningane skal vera tilpassa eksisterande bygg og omgjevnadane, og det skal takast omsyn til arkitektonisk utforming, proporsjonar, fasadeinndeling, materialbruk og fargar.*
- d. *Viktige vurderingar i samband med staden sin eigenart er forholdet til landskapselement, historiske særtrekk (t.d. ferdisleårer, møteplassar, allmenne bygningar), eksisterande bygningsstruktur og bygningsform, samt kulturminne og -miljø. Det omfattar òg funksjonar eller målepunkt som er viktige for staden, som t.d. møteplassar, idrettsanlegg, kulturtilbod.*
- e. *Døme på «særpreg og kvalitetar» er særeige terreng/landskap, kulturverdiar, steingardar, kjerre-vegar og turstiar, særprega vegetasjon, elv/bekk/vatn, sosiale møteplassar (formelle og uformelle), badeplassar etc..*
- f. *Det er ønskeleg å bevare og fremme framtidig kystkultur ved øyane våre som tidlegare har vore bebudd. Det er positivt med tiltak som aukar tilkomst til desse øyane.*

## 2.4.4 Uteoppfallsareal i bustadområde (pbl. § 11-9 nr.5)

### Arealkrav

1. Ved samla bygging av meir enn 4 nye bustadeiningar skal det setjast krav til opparbeiding av areal til privat og felles uteoppfallsareal i tråd med areal vist i tabell under.

Type bustad	Privat uteoppfallsareal (MUA) per bueining	Felles uteoppfallsareal (MUA) per bueining
Eine- og tomannsbustad (ev. sekundærbueining/leilegheit tel ikkje som eining i utrekning av MUA)	min. 100 m <sup>2</sup> per eining	min. 50 m <sup>2</sup> per eining
Område for konsentrert busetnad (rekkehus/ over 4-mannsbustad), samt sentrumsområde og lokalsenter	min. 15 m <sup>2</sup> per eining	min. 25 m <sup>2</sup> per eining
Blokkbebyggelse	min. 8 m <sup>2</sup> per eining	min. 25 m <sup>2</sup> per eining

2. I område utan eigna og sikra areal for lek og rekreasjon, skal det i nye reguleringsplanar, avsetjast og sikrast nødvendig areal til dette føremålet.
3. Det enkelte område for felles uteoppfallsareal skal ikkje vera mindre enn 200 m<sup>2</sup>.
4. Dersom det ikkje er høve til å gjennomføra byggjetiltak som tar vare på eksisterande felles uteoppfallsareal, skal det opparbeidast fullverdig erstatningsareal.

### Kvalitetskrav

5. Felles uteoppfallsareal skal fungere som allmenn tilgjengeleg møte- og leikeplass. Areala skal opparbeidast med leikeapparat i tillegg til at den skal utformast med tanke på det aldersvenlege samfunnet og bidra til aktivitet for alle aldersgrupper.
6. Felles uteoppfallsareal skal plasserast på attraktive areal med gode klima- og soltilhøve. Minst halvparten av felles uteareal skal vera solbelyst kl. 15:00 ved vårjamdøgn. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal dette dokumenterast ved sol-/skuggediagram. Areal med støytilhøve over 55 dB(A), smalare enn 2 meter, eller som ligg under høgspenningskablar og nær tekniske anlegg, skal ikkje reknast med.
7. Det skal vera trafiksikker tilkomst frå bueiningar til tilhøyrande felles uteoppfallsareal. Trafikkerte vegar og bratte skråningar som kan utgjera fare for leikande barn skal sikrast med gjerde.

### Retningslinje

- a) Privat uteoppfallsareal er dei delane av tomta som er eigna til føremålet og som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering. Terrasse/takterrasse/overbygd areal/grill-/leikehytte kan inngå i MUA.
- b) Felles uteoppfallsareal skal fungera som ein sosial møteplass, samt opparbeidast og utstyrt på ein måte som fremjar fysisk og sosial aktivitet. For bustadområde med høg utnytting bør det leggast til rette for aktivitetar som det ikkje er plass til ved den einskilde bueininga, slik som større grillplass/grillhytte, parsellhagar, drivhus, område for opphald, område for fysisk aktivitet, etc.
- c) Områda for felles uteoppfallsareal skal fortrinnsvis samlokalisert, med mindre det går på kostnad av andre kvalitetskrav. Der det er mogleg bør områda innehalda varierende terreng. Naturmark, eksisterande vegetasjon og kulturhistoriske element, som t.d. steingjerde, bør ivaretakast.
- d) Det må ikkje plantast giftige plantar på felles uteoppfallsareal. Det bør heller ikkje plantast allergiframkallande planter.

### 2.4.5 Mobilitet (pbl. § 11-9 nr.3, 5 og 8)

1. Trygge skulevegar og vegar til fritidsaktivitetar skal prioriterast ved omlegging av transportsystem.
2. Møtepunkt mellom sykkelsamband og veg skal særskilt sikrast, særleg der barn og unge sykklar til skule og fritidsaktivitetar. Det skal takast særleg omsyn til trafikksikre snarvegar, gang- og sykkelsamband, turstiar, barnetråkk og varierte aktivitetsområde ved all utbygging.
3. Felles parkeringsanlegg skal vera knytt mest mogleg direkte til overordna vegnett.
4. I reguleringsplanarbeid i tilknytning til ny handel/forretning, kontorbygg, skule, idrett, barnehage, senter mm skal det utarbeidast ein mobilitetsplan med trafikkanalyse.

#### Retningslinje

- a) Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det sikrast at gang- og sykkelsamband og område for opphald vert opplevd som trygge, m.a. ved krav om at gangaksar skal vera opne og godt belyst.
- b) I reguleringsplanarbeid for større bustadområde skal det vurderast behov for mobilitetsplan. Mobilitetsplan skal m.a. gjera greie for:
  - Korleis utbygginga vil avgrense transportbehovet, fremja miljøvenleg transport og sikra trygg varelevering, parkering og tilkomst for alle.
  - Kollektivtilbod og tilbod til gåande og syklende. Tiltak skal foreslåast der dette er relevant.
  - Behov for ladestruktur.
  - Universell tilgjenge.

### 2.4.6 Veg og transport (pbl. § 11-9, nr.3)

1. Veg, tilkomst og veglys skal utformast i samsvar med kommunen si til ei kvar tid gjeldande vegnorm.
2. Vestland fylkeskommune sin kvar tids gjeldande «Rammeplan for avkøyrslar og dispensasjonar frå byggjegranser» skal leggjast til grunn for søknader om avkøyrslar og endra byggjegranser.
3. Noverande og framtidige hovudvegar er vist med linjer i plankartet. Tiltak som kan kome i konflikt med framtidige traséar krev avklaring i reguleringsplan. Justeringar av veglinjer vert vurdert i reguleringsplan
4. Tilgjenge for naudetatar skal vurderast i alle byggeområde - både ved ny utbygging og ved transformasjon/bruksendring. Ved planlegging og utbygging skal det sikrast eigna oppstillingsplass for brannvernkøyretøy.

### 2.4.7 Parkering (pbl. §11-9, nr. 5)

1. Det skal gjerast greie for parkering i alle reguleringsplanar og søknadar om tiltak som omfattar tiltak med parkeringskrav\*. Parkeringsareal skal utformast på ein trafikksikker måte for gåande, syklende og køyrande.
2. Garasje skal plasserast og utformast slik at ein bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.
3. I kommune- og lokalsentera skal ein, ved nybygg og vesentleg utviding, vurdere behov for elbil-ladestasjonar. Tal plassar vert vurdert etter utbygginga sitt omfang og behov.
4. Tabellen som syner krav til parkering for ulike føremål skal leggjast til grunn ved ny reguleringsplan og i tiltak der det ikkje føreligg reguleringsplan\*.

Føremål	Grunnlag/eining	Minstekrav per eining, avrunda oppover til næraste heile tal		Maksimumskrav per eining, avrunda opp til næraste heile tal
		Bil-parkering	Tilrettelagt sykkel-parkering	Bil-parkering
Bustad				
1-3 einingar	Eining	2	0	3
> 4 einingar	Eining	1,5	0,5	2
Forretning/detalj-handel	40 m <sup>2</sup> (BRA)	0,2	0,2	1,5
Kontor	50 m <sup>2</sup> (BRA)	1	0,5	1

Industri/verkstad	100 m <sup>2</sup> (BRA)	1	0,2	1,5
Barnehage og skule	Tilsett	0,6	0,2	1
	Barn < 8 år	0,2	0	0,5
	Barn > 8 år	0	0,6	0
Helseinstitusjon	Tilsett	0,5	0,2	1
Fritids- og turistføremål	Soverom	0,5	0	0,7
Fritidsbustad	Eining	2	0	2
Småbåthamn	Båtplass	0,5	0	1
Naust	Eining	1	0	1

\* Det er ikkje krav til opparbeiding av parkeringsplass ved etablering av bustad, naust eller fritidsbustad på veglause øyar som har tilgjenge via båt, som t.d. Espevær, Geitung, og Straumøy. Det skal gjerast greie for parkering på fastlandet i alle reguleringsplanar og i søknadar om tiltak med parkeringskrav.

### Retningslinje

- Parkeringskrava i tabellen over kan fråvikast i reguleringsplanar ved tilfelle der utrekninga gjev eit kunstig høgt tal parkeringsplassar, og/eller ut frå ein vurdering av tilgjenge til gong-/sykkelveg eller kollektivtransport. Målet er å redusera bruken av bil så langt mogleg.*
- I sentrumskerne (#5\_1) Svortland og lokalsentra sine sentrumskjernar skal eksisterande parkering vera grunnlag for vurdering ved nybygging/utviding.*
- Innanfor 100-metersbeltet mot sjø bør parkering plasserast vekk frå sjø. Det er tilstrekkeleg med gangtilkomst frå parkering til naust.*
- Ved offentlege bygg og nærings-, handels- og forretningsbygg gjeld følgjande:*
  - Parkeringsarealet skal utformast med oppmerka/opphøgja gangareal eller fortau fram til hovuddøra.*
  - Minst 1 av 20 parkeringsplassar skal vera utforma mot menneske med nedsett funksjonsevne*
  - Nær hovudinngangen skal det etablerast oppstillingsplassar for sykkel. Desse bør vera under tak. Ved alle offentlege bygg skal desse vera under tak.*
  - Varelevering, serviceparkering og område for avsetting og henting skal plasserast slik at det ikkje er til hinder for gåande, syklende og andre køyrande.*

## 2.4.8 Klima, energi, og tekniske anlegg (pbl. § 11-9, nr. 3 og 5)

### Vatn, avløp og overvatn; VAO-rammeplan og tekniske løysingar (pbl. § 11-9 nr. 3)

- Infrastruktur for vatn, avlaup og overvatn skal prosjekterast og etablerast i samsvar med kommunen sin til ei kvar tid gjeldande VA-norm. Ved planlegging og utbygging skal det dokumenterast tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevatn.
- Pbl. sine reglar om tilknytingsplikt for vassforsyning og avlaup gjeld også for fritidsbustader, jf. pbl. § 27-1 2.-4. ledd, § 27-2 2.-4. ledd og pbl. § 30-6.
- Mindre utslepp av sanitært avlaupsvatn under 50 pe skal handsamast i samsvar med «Lokal forskrift for utslepp frå mindre avlaupsanlegg».

### Renovasjonsløysing (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)

- Infrastruktur for renovasjon skal planleggjast og etablerast i reguleringsplan og i byggjesøknad. Renovasjonsareal må plasserast i god avstand frå felles uteopphaldsareal.
- I utbyggingsområde skal det vera felles løysingar for avfallshandtering.
- Renovasjonsløysinga og tilkomst skal vera i tråd med Sunnhordland interkommunale miljøverk IKS (SIM) sin til kvar tids gjeldande forskrift for innsamling av hushaldsavfall og tømning av slamavskiljarar og tette tankar og tilhøyrande vedlegg.

### Kablar og leidningsanlegg (pbl. § 11-9, nr.3)

- Kabel- og leidningsanlegg skal leggjast i grunnen og i størst mogleg grad samlokalisert.

### Retningslinje

- a) Antenne og større anlegg for teknisk installasjon skal i hovudsak ikkje plasserast i bustadområde, friområde, strandsona eller ved verna kulturmiljø.
- b) Om byggjegrensar sjå § 2.3.4.

### Klima og energiforbruk (pbl. § 11-9 nr. 3)

8. Ved ny utbygging skal tiltak for å redusera energibehov og klimagassutslepp vurderast særskild.
9. Energiløysingar skal vera basert på fornybar energi. All ny utbygging skal planleggjast og utformast med sikte på lågast mogleg energibruk.
10. Solfangarar og solceller er tillate med unntak der plassering kjem i konflikt med reguleringsføresegner, kulturminne- og landskapsinteresser eller er til unødig sjansane for nabo.
11. Vindturbin til produksjon av energi og varme er tillate med unntak der plassering kjem i konflikt med reguleringsføresegner, kulturminne- og landskapsinteresser eller er til unødig sjansane for nabo. Vindturbinar kan ha inntil rotordiameter 1,5 m og med høgde 5 m frå bakkenivå til toppen av rotoren.

## 2.5 SAMFUNNSTRYGGELEIK - KLIMATILTAK OG KLIMATILPASSING, MILJØKVALITET (pbl. § 11-9 nr. 3, 4, 6 og 8)

### 2.5.1 Risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) og klimatilpassing (pbl. §§ 3-1, 11-9 nr. 8)

1. Konsekvensar av klimautfordringar og klimatilpassing skal vurderast ved reguleringsplanar og byggjetiltak.
2. Det skal utarbeidast risiko- og tryggleiksanalyse (ROS-analyse) i samband med reguleringsplanar, jf. pbl. § 3-1. Analysen skal visa risikotilhøve knytt til arealbruk og ev. endringar som følgjer av ny arealbruk. Ved avdekking av risiko skal planforslaget endrast, alternative løysingar vurderast, eller avbøtande tiltak skildrast.
3. I ROS-analysen skal ein identifisera og avgrense fareområde etter tryggleiksklassene i kvar tids gjeldande byggtknisk forskrift (TEK). Område som ikkje tilfredsstillar TEK skal merkjast i plankartet med omsynssoner og ha tilhøyrande føresegner som sikrar tilstrekkeleg tryggleik før utbygging, samt handtering og avbøtande tiltak.

### 2.5.2 Naturfare (pbl. § 11-9, nr. 3, 6 og 8)

#### Flaum og overvatn (pbl. § 11-9, nr. 3, 6 og 8)

1. I område med potensiell fare for flaum skal det utarbeidast fagkyndig utgreiing før vedtak av reguleringsplan og igangsetting av nye byggje-/anleggstiltak. Dersom det blir nødvendig med avbøtande tiltak, jf. byggtknisk forskrift (TEK), skal desse vera utført før bygginga kan ta til.
2. Reguleringsplanar skal identifisera, dimensjonera og sikra areal for overvasshandtering og flaumvegar, og ta omsyn til framtidig klima. Nye tiltak skal ikkje gje auka avrenningstoppar i område som er sårbare for flaum.
3. Overvatn skal takast hand om lokalt, og i all hovudsak bestå av opne løysingar. Opne strekkingar av elvar, bekkar, vatn og dammar skal oppretthaldast, og miljøtilstand for vassførekomsten skal ikkje påverkast negativt.

### Retningslinje

- a) Kommunen si til ei kvar tid gjeldande VA-norm er førande for lokal overvasshandtering og skal leggjast til grunn for plan- og byggjesaker.
- b) Nedbør skal normalt handterast gjennom infiltrasjon i grunnen, i opne vassvegar, utslepp til resipient eller på anna måte som utnyttar vatnet som ressurs. Dersom lokal overvasshandtering ikkje let seg gjera, kan det søkjast om løyve til påslepp på det kommunale nettet. I slike tilfelle skal det saman med byggjesøknaden leggjast ved løyve frå Bømlo vatn og avløpselskap AS for tilknytning til offentleg nett.

### Skred (pbl. §§ 11-9, nr. 4 og 8 og § 28-1)

4. I område med potensiell fare for skred, jf. § 4.1.3, og ved tiltak i og ved brattare terreng enn 27 grader, skal det utarbeidast fagkyndig utgreiing før vedtak av reguleringsplan og igangsetting av nye byggje-/anleggstiltak.

Dersom det blir nødvendig med avbøtande tiltak, jf. byggt teknisk forskrift (TEK), skal desse vera utført før bygginga kan ta til.

5. I område under marin grense med fare for kvikkleire er det krav om ei geoteknisk vurdering av fagkyndig før vedtak av reguleringsplan og igangsetting av nye byggje-/anleggstilltak, jf. NVE rettleiar 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleire-skred». Ved påvising av kvikkleire skal områdestabilitet dokumenterast i plan- og byggjesaks-handsaminga.

#### **Havnivåstigning, stormflo og bølgepåverknad (pbl. §§ 11-9, nr. 4 og 8 og § 28-1)**

6. Langs sjø og vassdrag skal planlegging og utbygging utførast slik at bygg og anlegg ikkje kan ta skade av høg vasstand, storm, stormflo, bølgepåverknad og flaumrisiko. Det skal leggjast til vind- og bølgepåslag ut frå lokale tilhøve til den utrekna minstekota, jf. pbl. § 28-1 og kvar tids gjeldande byggt teknisk forskrift (TEK). Bølgepåverknad vert ivareteke ved eit tillegg til utrekna nivå for stormflo påplussa nasjonale tal for havnivåstigning med klimapåslag.

### **2.5.3 Miljøkvalitet - forureining i grunn, luft, lys, og støy (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)**

1. Miljøkrav fastsett i lover, forskrift og sentrale retningslinjer skal takast i vare i reguleringsplanar. Om nødvendig skal reguleringsplanar sette krav til miljøoppfølging i bygge- og anleggssakar.
2. Ved nye tiltak i område med ureina grunn, skal det i samband med byggjemelding sendast inn tiltaksplan for handsaming av ureina massar/grunn som skal godkjennast av kommunen.
3. Klima- og miljødepartementet si retningslinje for handsaming av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012) eller seinare versjonar som erstattar denne, skal leggjast til grunn for reguleringsplan og tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1.
4. Ved lyssetting skal mengde lysforureining avgrensast. Belysning skal vera funksjonell og avgrensast med omsyn til tal lyskjelder, lysstyrke og utforming, og ikkje vera skjemmaende for nærmiljø og - område.
4. I reguleringsplanar skal den til ei kvar tid gjeldande retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegging T-1442 leggjast til grunn. Ved behov skal støyfagleg utgreiing dokumentera at støymessige tilhøve er ivaretatt i høve til grenseverdiar i T-1442.

#### **Retningslinje**

- a) *Støysoner vist i støyvarslingskart (Statens vegvesen) skal takast omsyn til i samband med reguleringsplanar og søknad om tiltak.*
- b) *Ved behov skal det utarbeidast ein plan for handtering av støy i byggje- og anleggsfasen, som skal sendast inn samstundes med søknad om igangsetjingsløyve.*
- c) *Det bør tilstrebast bruk av maskinar og køyretøy på byggje- og anleggsplass som er elektriske/klimavennleg drivstoff.*
- d) *Ved lyssetting av bygg/konstruksjonar/skilt etc. skal ein ta omsyn til omkringliggjande busetnad og miljø.*

### **2.5.4 Massebehandling (pbl. § 11-9 nr. 8)**

#### **Masseuttak som sjølvstendig uttak**

1. Uttak av masse skal ha heimel i reguleringsplan eller kommuneplan dersom tiltaket går ut over eitt eller fleire av følgjande kriterier:
  - a) volum over 1000 m<sup>3</sup>
  - b) areal over 1 daa
  - c) avvik frå eksisterande terreng over 3 meter

#### **Overskotsmassar for deponering/mellomlagring**

2. Overskotsmassar for alle byggjeprosjekt skal plasserast på godkjent stad for deponi/mellomlager eller transporterast til anna godkjent anleggsområde. Overskotsmassar skal nyttast på ein samfunnsnyttig måte.
3. Der det er nødvendig skal reguleringsplan visa areal for deponi/mellomlager. Det skal stillast krav om dokumentasjon av type masse og volum/mengde, og tryggleik knytt til transport for massar som skal



deponerast. Ved tiltak nær vassdrag skal det leggjast vekt på å unngå avrenning. Dersom reguleringsplan ikkje har avsett eige område for deponering av massar, skal levering til godkjent deponi- eller anleggsområde sikrast gjennom føresegner og dokumenterast i byggjesøknad.

4. Dersom tiltak krev tilføring av massar, skal jord- og steinmassar som ikkje er forureina over normverdi (jf. forureiningsforskrifta kap. 2, vedlegg 1) eller inneheld framande skadelege artar, nyttast. Opphav og tilstand skal dokumenterast i samband med byggjesak.

## 2.6 NATUR, LANDSKAP, GRØNSTRUKTUR og KULTURMINNE-/MILJØ (pbl. § 11-9, nr. 6, 7 og 8)

### 2.6.1 Naturmangfald, artsmangfald og leveområde på land og sjø (pbl. § 11-9 nr. 6)

1. Naturtype og leveområde for artar på land og i sjø som er synte i nasjonal database skal takast omsyn til ved all planlegging og i den enkelte byggjesak. Vurdering av verdiar og alternativ utnytting av området skal kome fram av reguleringsplan. Det skal gjerast greia for korleis prinsippa i §§ 8–12 i naturmangfaldslova og § 12 i vassforskrifta vert teke i vare i plan- og byggesaker.
2. Kantvegetasjon skal takast vare på, i samsvar med vassforskrifta § 12.

### 2.6.2 Bruk av dyrka mark - matjord (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

1. I alle typar plan- og byggjesaker som inneber føremålsending og omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det krevjast matjordplan. Matjordplan skal leggjast fram til landbruksavdelinga i kommunen for uttale. Denne skal dokumentera at:
  - Matjorda blir sikra og flytta til andre dyrkbare areal slik at den framleis kan nyttast til matproduksjon.
  - Uønskt framand art eller planteskadegjerarar vert handtert slik at spreieing unngåast.
2. All matjord skal flyttast før igangsetting av anna arbeid.

### 2.6.3 Turvegar og -løyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

1. Opparbeiding av nye turvegar og -løyper med breidde på meir enn 1,5 meter, og som medfører terrengarbeid eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, er ikkje tillate utan reguleringsplan.

### 2.6.4 Kulturminne og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr. 6, 7 og 8)

1. Tiltak som vedkjem kulturminne eller omgjevnadane til kulturminne, må i størst mogleg grad få ei estetisk utforming som tek i vare omsynet til kulturminnet. Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv, i høve til funksjon, og i høve til plassering i relasjon til kulturmiljø og naturlege omgjevnadar.
2. Verneverdige bygningar, kulturmiljø og andre kulturminne (t.d. krigsminne, teknisk-industrielle kulturminne og kulturlandskapstrekk) skal i størst mogleg grad takast vare på som opplevings- og bruksressursar og verta sett i stand. Dersom det vert søkt om riving av bygningar, anlegg eller miljø som kan ha særleg kulturhistorisk verdi, skal saka til uttale hos lokal kulturminnemynde og Vestland fylkeskommune.
3. Ved brann eller anna uoppretteleg skade i verneverdige historisk kulturmiljø skal nye bygg/anlegg som vert bygd opp att vidareføra stadeigen historisk byggjeskikk av høg kvalitet. Slik bygging skal ikkje innebera ein svekking av kulturmiljøet sin verdi og eigenart.
4. Det skal dokumenterast at nye tiltak ikkje kan skade eller utilbørleg skjemma automatisk freda kulturminne:
  - I reguleringsplanar ved at undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova er oppfylt.
  - I område utan plankrav skal tiltak avklarast med regional kulturminnemynde før vedtak vert fatta.
5. Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka. Omsynet til landskap og jordvern skal ivaretakast.

#### Retningslinje

- a) *Kulturminne og kulturmiljø skal ivaretaast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande kommunedelplan for kulturminne.*
- b) *Eldre steingardar, ferdslveggar, grensesteinar og liknande skal takast omsyn til ved planlegging og utføring av tiltak.*

### KAPITEL 3: FØRESEGNAR TIL AREALFØREMÅLA (pbl. §§ 11-10, 11)

#### 3.1 BYGG OG ANLEGG (pbl. §§ 11-10 og 11)

##### 3.1.1 Bustadområde (pbl. § 11-10 nr. 1 og 2)

1. Føremålet gjeld byggjeområde for bustader med garasje, uthus og tilhøyrande teknisk infrastruktur og uteområde/anna fellesareal.
2. Det er krav om reguleringsplan for nye bustadføremål, med unntak i § 2.1.3.  
Forutan føringar i kapittel 2, felles føresegnar, gjeld følgjande føringar for bygging utan reguleringsplan:
  - Utanfor kommune- og lokalsenter kan det byggjast inntil 2 bustadeiningar per eigeendom.
  - For eine- og tomannsbustader er utnytting maksimalt 35 %-BYA per tomt.
  - Garasje lyt tilpassast eksisterande bygningar på tomta.

##### 3.1.2 Fritidsbustader (pbl. § 11-10 nr. 1 og 2)

1. Føremålet gjeld byggjeområde for private fritidsbustader, uthus og tilhøyrande teknisk infrastruktur. Det er eigne føresegnar for fritidsbustader som grensar til sjøkanten, jf. § 3.1.2.4-7.
2. Det kan tillatast maksimalt 1 fritidseining per tomt. Samla bruksareal for kvar fritidseining skal ikkje overstige 110 m<sup>2</sup> BRA. Det kan byggjast eitt frittståande uthus på inntil 20m<sup>2</sup> BRA per tomt.
3. Maksimal mønehøgde for fritidsbustaden er 6,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

##### **Retningslinje**

- a) *Det er ikkje høve til inngjerding av fritidsbustadtomter, unntak ved behov for sikringsgjerde eller av omsyn til beitande dyr.*

##### **Fritidsbustader som grensar til sjøkanten**

4. Føremålet gjeld byggjeområde for private fritidsbustader som grensar til sjøkanten, med kai som fundament for fritidsbustaden, grillhytte, uthus/bod og tilhøyrande teknisk infrastruktur.
5. Det kan tillatast maksimalt 1 fritidseining per tomt. Samla bruksareal for kvar fritidseining skal ikkje overstige 110 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg til BRA på 110m<sup>2</sup> er det tillatt på sjøsida å byggja altan inntil 14 m<sup>2</sup> maksimalt 2 meter ut frå veggliov og i bakkant av fritidsbustaden overbygd uteareal for 1. etasje til tilgrensande terreng/skjering.
6. Det er tillate å byggja terrasse eller veranda i bakkant av fritidsbustaden. Maksimal mønehøgde er 8,5 meter over ferdig golv. Takvinkel skal vera om lag 35-45 grader.
7. Det kan byggjast ei frittståande grillhytte/bod/uthus på inntil 15m<sup>2</sup> BRA per tomt. Dette skal liggja i bakkant av fritidsbustaden. Maksimal mønehøgde er 4 meter og gesims 3 meter over planert terreng.

##### **Retningslinje**

- a) *Med "i bakkant av fritidsbustad" er det meint bak fritidsbustaden (frå sjø), eller på sida av og samstundes i bakre del av hovudbygningen.*
- b) *Dersom det er semje i bygningsrekkja om plassering av altan på sida av eller bak fritidsbustaden i staden for i front mot sjøsida, kan dette godkjennast som alternativ.*



### 3.1.3 Offentleg og privat tenesteyting (pbl. § 11-10 nr. 1 og 2)

1. Innanfor føremålet kan det, i tråd med senterstrukturen, etablerast kommunale og private tenestebygg, bygg for religionsutøving, forsamlingslokale, utvendig opphaldsareal, nærmiljøanlegg, idrettsanlegg og grønstruktur og tilhøyrande teknisk infrastruktur.
2. I plan/byggesak for skule- og barnehagetomter skal det sikrast tilgjenge til offentlege friområde, turdrag, idrettsanlegg eller markaområde.
3. I tilfelle der det ikkje blir stilt krav om reguleringsplan eller der slik reguleringsplan ikkje ligg føre, kan eksisterande verksemdar utvidast med nye bygg, påbygg eller tilbygg, med ei utnyttingsgrad av tomta på inntil 70 % BYA.

#### Retningslinje

- a) *Fleire tenestebygg bør lokaliserast i tilknytning til kvarandre slik at effektiv sambruk kan oppnåast.*
- b) *Naturterrenget i nærleiken av bygga skal takast vare på for opphald og leik. Bygningar og ubygde areal skal utformast slik at det blir gode funksjonelle samanhengar mellom bygga og med overordna grønstruktur/friområde.*

### 3.1.4 Fritids- og turistføremål (pbl. § 11-10 nr. 1 og 2)

1. Innanfor føremålet er det høve til å etablera bygningar og tiltak for turisme, rekreasjon, overnatting og bevertning som næringsverksemd, med tilhøyrande teknisk infrastruktur.
2. Innanfor føremålet må ein ta særleg omsyn til fritidsbruk og rekreasjon for ålmenta. Verksemda skal ikkje verka privatiserande for området, og areal utanfor bygningane skal vera tilgjengeleg for ålmenta. I strandsona skal det vera ålmenn passasje mellom bygningar og sjø.
3. Ved søknad om tiltak skal det leggjast fram dokumentasjon på felles løysing av vatn- og avlaupsanlegg, renovasjon og ev. kai/flytebryggjeanlegg, skildring av omfanget og organisering av verksemda, samt korleis ålmenta kan bruka areal utanfor bygningane til rekreasjon og ferdsle.
4. Fritids- og turistføremål FTU23 skal opparbeidast til turstiar, klatrepark eller liknande, eventuelt med tilhøyrande service- og sanitæranlegg. Planlegging av området må ta omsyn til og eventuelt integrere våtmarksområde som ein del av prosjektet.
5. Fritids- og turistføremåla FTU19 og FTU21 på Lykling skal opparbeidast som bubilparkering, eventuelt med tilhøyrande sanitæranlegg.
6. Innanfor fritids- og turistføremål FTU20 på Lykling skal utbygging utførast mest mogleg skånsamt med omsyn til registrert kystlynghei, og med minst mogleg terreng-/landskapsinngrep.

#### Retningslinje

- a) *Type næringsverksemd som kjem under føremålet er m.a. utleigehytter, campingplass og bubilområde. Utleige på åremål og firmahytter er ikkje innanfor dette føremålet.*
- b) *Ved utarbeiding av reguleringsplan skal planframlegget dokumentera at utleigeverksemd skal skje som næringsverksemd. Utleigeeiningar må brukast til utleige i næring av kvar enkelt buening i minst 9 månader i året.*

### 3.1.5 Næringsbygningar (pbl. § 11-10 nr. 1 og 2)

#### Næringsbygningar

1. Innanfor føremålet er det høve til å etablera bygningar og tiltak for industri-, handverks- og lagerverksemd, bensinstasjon, vegserviceanlegg, samt kontor, overnatting og hotell med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal.
2. Type næringsverksemd skal vera tilpassa anna næringsaktivitet i nærområdet og ikkje koma i konflikt med kringliggjande arealbruk.
3. Næringsareal nærare sjø enn 50 meter skal vera sjørelatert, eller tilknytt sjørelatert næringsverksemd.

4. I tilfelle der det ikkje vert stilt krav om reguleringsplan, kan eksisterande næringsbygg utvidast med tilbygg innanfor ein utnyttingsgrad på inntil 80 %-BYA.

#### Retningslinje

- a) Føremålet er ikkje for rein forretning eller tenesteyting. Sal av varer som industriverksemda sjølv produserer, er innanfor føremålet.
- b) I plan- og byggesak skal det plasserast buffersone kring næringsarealet innafor tomta eller byggjeføremålet for næring. Buffersona skal fortrinnsvis vera vegetasjon som skjermar nærliggjande omgjevnad.
- c) Ubygde delar av næringsareal skal ha ei tiltalande form som naturtomt eller ved planting av vegetasjon.

#### Næring, kystfiske (KF)

1. Føremålet gjeld næringsområde for lokalt kystfiske. Innafor føremålet er det tillate å byggja lagerbygg og kai, montera kaikrane og leggja ut landfast flytebyggje med landgang og utriggar.
2. Samla bygningsmasse på tomta er maksimalt tillat inntil 180 m<sup>2</sup> BRA.
3. Maksimal mønehøgde er 8,5 meter over ferdig golv. Bygget kan ha våtrom. Taket skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 40-45 grader. Takstikk skal vera knappe. Taktekking skal vera som for tradisjonelle naust. Vindauge skal vera ståande (høge).

#### Retningslinje

- a) Areal er synt i plankartet med påskrift KF (kystfiske).
- b) Arealføremålet er for kystfiskarar som har behov for lokal base til å utøva den daglege drifta av næringa si. Ved søknad om tiltak må behovet dokumenterast t.d. ved at båten er fiskeriregistert og at denne utgjør hovudinntekta for vedkomande.

### 3.1.6 Råstoff (pbl. § 11-10 nr. 1 og 2)

1. Føremålet omfattar areal for råstoffuttak på land og i sjø med tilhøyrande tekniske anlegg og infrastruktur.

### 3.1.7 Forretning (pbl. § 11-10 nr. 1 og 2)

1. Føremålet omfattar areal for bygg og anlegg innanfor handel med tilhøyrande tekniske anlegg og infrastruktur. Utbygging må sjåast i samheng og i tråd med § 2.4.1.

### 3.1.8 Idretts- og nærmiljøanlegg (pbl. § 11-10 nr. 1 og 2)

1. Føremålet gjeld byggeområde for idretts- og nærmiljøanlegg med tilhøyrande tekniske anlegg og infrastruktur.
2. Det skal sikrast at mjuke trafikantar kan ferdast trygt frå idrettsanlegg til gang- og sykkelveg og busshaldeplass /kollektivterminal. Det skal leggjast vekt på snarveggar der det er naturleg.

### 3.1.9 Naustområde (pbl. § 11-10 nr. 1 og 2)

#### Generelt

1. Innanfor føremålet er det tillate å byggja felles naust, enkeltnaust, kai, montera kaikrane, leggja ut landfast flytebyggje med landgang og utriggar. Saman med naust kan det etablerast båttoppdrag og område for opplag/vinterlagring på land.
2. Naust og fellesnaust er uthus nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, båtar og anna. Fellesnaust er bygningar der sjølve bygningskroppen er delt inn i fleire einingar under same tak.
3. Nye naust/fellesnaust skal ikkje redusera ålmenta si tilgang til strandsona i området, og det skal vera mogleg å ferdast framfor/bak nausta. Gjerde, levegg eller anna stengsel er ikkje tillate, med unntak av sikringsgjerde og/eller mot beitande dyr.
4. Naust/fellesnaust og tilhøyrande kai kan byggjast ikkje lengre ut enn 3 m frå kystkonturen. Ev. flytebyggja kjem i tillegg til dette.

**Enkelt naust**

5. Samla bruksareal på eit naust skal ikkje overstiga 40 m<sup>2</sup> BRA.
6. Maksimal mønehøgde for naust er 5 meter målt frå ferdig golv. Taket skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 40-45 grader. Takutstikk skal vera knappe. Taktekking skal vera som for tradisjonelle naust. Vindauge skal vera ståande (høge). Samla tillate vindaugsflate er 3 m<sup>2</sup> og eitt vindauge kan ikkje vera større enn 1 m<sup>2</sup>. For eksisterande større naust over 40 m<sup>2</sup> BRA er det tillat med lysflate inntil 3 % av bygget sin totale veggflate. Våtrom skal maksimalt utgjera 4 m<sup>2</sup> BRA i naustet.

**Fellesnaust**

7. Fellesnaust skal maksimalt ha 80 m<sup>2</sup> BRA og vera frittstående. Maksimal mønehøgde er 6 meter over ferdig golv. Bygget skal brytast opp ved bruk av ulik material, utforming eller trappa fasade. Taket skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 40-45 grader. Takutstikk skal vera knappe. Taktekking skal vera som for tradisjonelle naust. Vindauge skal vera ståande. Det er tillate med eitt vindauge inntil 1 m<sup>2</sup> pr eining i fellesnaustet. Felles våtrom/bad kan byggjast i naustet.

**Flytebyggje**

8. Det er tillat å leggja ut flytebyggje ved nausttomt uavhengig av byggjegrænse i sjø.
9. Til enkeltnaust kan einskild flytebyggje ha maksimal 20 m<sup>2</sup>. Flytebyggjer over 20 m<sup>2</sup> kan tillastast som fellesanlegg.

**Retningslinje**

- a) *Føremålet er eit underføremål av andre typar bygg og anlegg (sosi kode 1500), der areala er synt i plankartet med påskrift UNB (naust)*
- b) *Nye enkeltnaust bør oppførast som frittstående einingar. Andre utformingar av naust kan vurderast gjennom reguleringsplan dersom naustet er fellesnaust, eller det ligg føre gode arkitektoniske og landskapsmessige løysingar.*
- c) *Til § 3.1.9.4: Dette kan fråvikast i reguleringsplan ved tilfelle der avgrensinga gir vesentleg negativ landskapsverknad.*
- d) *Landgang skal ikkje byggjast lengre enn nødvendig, men likevel sikra ein trygg og god tilkomst til flytebyggja.*
- e) *Fellessanlegg i sjø skal planleggast i reguleringsplan og stå i samsvar med tiltak og bruk på landsida.*
- f) *Gamle naust/sjøhus kan godkjennast heva frå flomålet slik at dei stettar krava til gjeldande tryggleiksnivå. Ved søknadspliktig rehabilitering av naust bør det liggja føre fagkyndig og uavhengig tilstandsrapport over bygget. Ein tilstandsrapport viser kva deler av bygningen som har behov for utskifting og kva som totalt sett skal gjerast med bygningen og grunntilhøve, kai, tilkomst etc. Dersom forfallet er kome for langt slik at bygningen må gjennomgå ei hovudombygging vil dette bli vurdert som eit nybygg.*
- g) *Gamle store naust kan renoverast og byggjast opp igjen etter gjeldande standard for naust, men behalde opprinneleg storleik.*

**3.1.10 Småbåtanlegg (pbl. § 11-10, nr. 1 og 2)**

1. Innanfor føremålet sett av til småbåtanlegg kan det etablerast flytebyggje med landgong og utliggar.
2. Til bygg på land kan einskild flytebyggje vera maksimal 20 m<sup>2</sup>. Flytebyggjer over 20 m<sup>2</sup> kan tillastast som fellesanlegg.

**Retningslinje**

- a) *Føremålet er eit underføremål av andre typar bygg og anlegg (sosi kode 1500), der areala er synt i plankartet med påskrift SMB (småbåtanlegg). Føremålet er avsett utanfor fritidsføremål. Krav om reguleringsplan, jf. § 2.1.2, følgjer føringar for tilgrensande landareal.*
- b) *Føremålet er avsett til areal for småbåtar og opnar for bruk av privat karakter. Bruken har direkte samband med private eigedomar og bygg på land.*
- c) *Fellessanlegg i sjø skal planleggast i reguleringsplan og stå i samsvar med tiltak og bruk på landsida.*

### 3.1.11 Kulturhistorisk verdi (pbl. § 11-10 nr. 1 og 2)

1. Innanfor føremålet er det bygg og anlegg som har ein lokal kulturell verdi eller som har ein kulturhistorisk verdi. Bygg som har vern etter særlov har eigne reglar for forvaltning og vedlikehald.
2. Innanfor dette området skal nye bygg og tiltak ha tilsvarande uttrykk definert av objektet med kulturhistorisk verdi. Det bør ikkje tillatast ny arealbruk i strid med den kulturhistoriske verdien.
3. Ved bruksendring og byggetiltak må det visast nødvendig omsyn og respekt ovanfor den verdien bygg og anlegg har. Objektet sin ytre karakter og materialbruk skal ikkje endrast. Ved tiltak etter pbl. § 1-6, skal objektet tilbakeførast til opphavleg uttrykk. Det vert ikkje løyve til påbygg av terrasse, balkong, veranda, karnapp, ark, skodde på vindauge mm. som ikkje er dokumentert at var ein del av det opphavlege uttrykket.

#### Retningslinje

- a) *Føremålet er eit underføremål av andre typar bygg og anlegg (sosi kode 1500), der areala er synt i plankartet med påskrift K (Kulturhistorisk verdi).*

### 3.1.12 Grav- og urnelund (pbl. § 11-10 nr. 1 og 2)

1. Innanfor føremålet er areal for kyrkjegardar og offentlege gravplassar. Nødvendige bygg er tillate innanfor føremålet. Kyrkjegardar og gravplassar skal vera inngjerda.
2. Freda kyrkjestader og historiske kulturmiljø er ikkje omfatta av desse føresegnene.

### 3.1.13 Kombinerte føremål (pbl. § 11-10 nr. 1 og 2)

1. For dei kombinerte føremåla skal føresegnene til føremåla som er kombinert gjelde for utbygging.

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

### 3.2.1 Hamner (pbl. § 11-10, nr. 1 og 2)

1. I sjøareal kan det etablerast tiltak som kai, molo, terminalar, trafikkhamner, ferjekaier, fortøyingar, flytebryggjer og bølgebrytar.
2. I sjøområde er det høve til oppankring, dersom det ikkje er til hinder for trafikk og ferdslar i området.
3. På landareal kan det etablerast servicefunksjonar som drivstoffanlegg, sanitæranlegg, straum-, renovasjon og ladeanlegg.

## 3.3 GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-11 nr. 3)

### 3.3.1 Blå/grønstruktur (pbl. § 11-11, nr. 1 og 2)

1. Areal er område tilrettelagt for friluftslivsaktivitetar eller for å ta i vare naturen sine behov.

### 3.3.2 Friområde (pbl. § 11-11, nr. 1 og 2)

1. Tiltak som fremjar ålmenn bruk og ferdslar er tillate. Tiltak utover enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid skal vera avklart i reguleringsplan.

## 3.4 LNF – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (pbl. § 11-11 nr. 5)

### 3.4.1 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl. § 11-11 nr. 1 og 4)

1. Arealføremålet omfattar underføremåla landbruk, jordbruk, skogbruk, naturvern, landbruksgartneri, jordvern, særlege landskapsomsyn, vern av kulturmiljø eller kulturminne og friluftsområde.

2. Masseuttak til eiga jord- og skogbruksdrift er tillate. Nødvendig byggje- og anleggstiltak, inklusiv mikro- og minikraftverk, biobrenselanlegg og vindturbinar, som inngår i landbruk og tilleggsnæring til landbruk, er tillate på landbrukseigedom. Produsert energi må i det vesentlege bli brukt på garden. Tilleggsnæring til landbruk er definert gjennom rettleiaren «H-2401- Garden som ressurs». jf. pbl. § 11-7 nr 5.
3. Nye bygningar/driftsbygningar skal ha form, volum og materialbruk som passar med eksisterande bygningar i området. Ved utforming og plassering av nye bygningar/driftsbygningar skal det takast omsyn til landskapet og lokal byggjeskikk. Tilbygg og nødvendig garasje og/eller uthus i tilknytning til eksisterande bustadhus på garden er tillate i gardstunet.
4. Det kan ikkje delast i frå eigedom eller utførast tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd på dyrka eller dyrkbar mark, samanhengande innmarksbeite, samanhengande skogsområde av svært høg/høg kvalitet/bonitet eller på myrområde. Frådeling og bygging skal ikkje føra til vesentleg ulempe for landbruket som t.d. trafikkaue gjennom gardstun eller tilkomst over dyrka mark.
5. Det er tillate å vedlikehalda eksisterande turstiar, kjerrevegar, gardsvegar og liknande ved å etablere reversible tiltak som mindre gangbruer, trapp, glopper/gjereklyv og liknande.

#### Retningslinje

- a) LNF-føremålet skal ivareta kast på ubygd øyar, holmar og skjær, slik at dei ikkje vert bygd ut eller oppdelt i fleire eigedomar.
- b) Gardstun i LNF: Det kan vera inntil to bustadhus på ein landbrukseigedom. Alle bustader knytt til landbrukseigedom bør lokaliserast som ein del av tunskipnaden. Landbruksfagleg vurdering skal liggja føre.

### 3.4.2 LNF-spreidd bustad, fritidsbustad og næring (pbl. jf. § 11-11 nr. 1 og 2)

#### 3.4.2.1 Felles føresegner (pbl. jf. § 11-11 nr. 1 og 2)

1. Felles føresegner gjeld område for spreidd bustad, fritidsbustad, samt næring, med tilhøyrande uthus og/eller garasje, og teknisk infrastruktur.
2. Juridisk kvote tal på nye einbustader, fritidsbustader og næring er vist i plankartet.
3. Det kan ikkje delast i frå eigedom eller utførast tiltak etter pbl § 20-1 første ledd på dyrka eller dyrkbar mark, samanhengande innmarksbeite, samanhengande skogsområde av svært høg/høg kvalitet/bonitet eller på myrområde. Frådeling og bygging skal ikkje føra til vesentleg ulempe for landbruket som t.d. trafikkaue gjennom gardstun eller tilkomst over dyrka mark
4. Det kan etablerast vindturbin og solfangarar innanfor LNF-spreidd føremåla dersom tiltaka samsvar med § 2.4.8.10-11.

#### Retningslinje

- a) Det er bygging av bustad/fritidsbustad som tel ned talet nye einingar i plankartet – ikkje frådeling av tomt. Nye tomter kan opprettast dersom det samstundes vert byggemeldt bueining. Tidlegare oppretta tomter kan byggjast på om dei er eigna til utbygging. I digital versjon av plankartet i [kommunekart.com](http://kommunekart.com) vert kvotene oppdatert kontinuerleg og synt slik: tal attverande kvote (tal opphavleg kvote).

#### 3.4.2.2 LNF-spreidd bustad, fritid og næring (pbl. jf. § 11-11 nr. 1 og 2)

##### LNF-spreidd bustad

1. Utnyttingsgrad for bustadtomt skal ikkje overstige 25 %-BYA. Uavhengig av utnyttingsgrad skal storleik på bustadar ikkje overstige 350 m<sup>2</sup> BRA.
2. Etter bygging skal det vera att eit minste uteoppfallsareal (MUA) på 150 m<sup>2</sup> per bustadtomt.

##### LNF-spreidd fritidsbustad

3. Utnyttingsgrad for fritidsbustadtomt skal ikkje overstige 25 %-BYA. Under føresetnad av at utnyttingsgraden vert overhalde kan det byggjast ein fritidsbustad per eigedom med inntil 110 m<sup>2</sup> BRA og eitt frittliggjande uthus maksimalt 20 m<sup>2</sup> BYA.

4. Maksimal mønehøgde for fritidsbustaden er 6,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
5. Maksimal mønehøgde for uthus er 4 meter og gesims 3 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
6. Det er ikkje høve til inngjerding av fritidsbustadtomter, men unntak ved behov for sikringsgjerde eller mot beitande dyr.

#### LNF-spreidd næring

7. Utnyttingsgrad for næringstomt skal ikkje overstiga 60 %-BYA.

#### Retningslinje

- a) Bustadtomt bør ikkje vera større enn 1,5 daa.
- b) Fritidsbustadtomt bør ikkje vera større enn 1 da.

### 3.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (pbl. §11-7 nr.6 og § 11-11, nr. 3 og nr.6)

#### 3.5.1 FFNF – fiske, ferdsle, natur og friluftsliv (pbl. § 11-11, nr. 3)

1. Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske.
2. Tiltak som kan hindra ferdsle, fiske eller friluftsliv er ikkje tillate. Dette gjeld både flytande, botnfaste eller landfaste anlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for nødvendig fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum og telenett. Fortøying til akvakultur må ta omsyn til farlei og merkesystem og må liggje djupare enn minus kote 25 innanfor kvit lyssektor.
3. Etablering av mindre anlegg for ålmenne friluftsføremål kan tillast etter godkjent byggjeløyve dersom tiltaket ikkje kjem vesentleg i konflikt med dei andre omsyna føremålet skal ivareta.

#### 3.5.2 Fiske (pbl. § 11-11, nr. 3)

1. Innanfor føremålet ligg aktivitet som fiske, rekefiskefelt, kaste- og låssetting, gyte- og oppvekstfelt.
2. Innanfor føremålet er det forbod mot tiltak som kjem i konflikt med fiskeri, til dømes fortøying til akvakultur, oppankring, plassering av innretningar/hinder, kloakkutslepp, mudring, sprenging og utfylling.

#### 3.5.3 Akvakultur (§ 11-9, nr. 6 og § 11-11, nr. 3, 4, 6 og 7)

1. Innanfor akvakulturområde kan det etablerast anlegg for oppdrett av fisk og andre marinbiologiske artar i overflata, i vassøyla og på havbotn. Anlegg skal vere merka etter gjeldande reglar.
2. Innanfor områda er det tillate med produksjon av alle artsgrupper.
3. Det er høve til å leggja fortøyingar og forankringar til fleirbruksområda i sjø utanfor føremålsgrrensa for område sett av til akvakultur. Fortøyingar må ta omsyn til farlei og merkesystem og må liggje djupare enn minus kote 25 innanfor kvit lyssektor. Omsynet til farleia har forrang i kvit lyssektor, sjølv om arealet er avsett til akvakultur.
4. Navigasjonsinnretningar, kablar og leidningar for vatn, avlaup og straum er tillate innanfor føremålet.

#### Retningslinje

- a) Lyssetting av anlegget må ta omsyn til arealbruk på land, t.d. friområde, bustad- og fritidsbustadområde.
- b) Anlegg bør plasserast på ein slik måte at det er høve for fri ferdsle for småbåtar i ei sone langs land.
- c) Dersom produksjon blir nedlagt eller flytta, står eigar ansvarleg for fjerning av anlegget i heilskap i vassflata, vassøyla og botn. Kommunen kan krevja tiltaket gjennomført på eigars rekning.

#### 3.5.4 Småbåthamn (pbl. § 11-11, nr. 3)

1. Innanfor føremålet er det tillate med tiltak som kai, molo, flytebryggje, båtopptrekk, fortøyinganlegg, mudring, serviceanlegg, bensinpumper til småbåtar, vatn, renovasjon- og straumanlegg, og annan infrastruktur.

2. Forsvarleg handtering av forureina avfallsstoff i samband med vedlikehald av båtar skal sikrast.

#### Retningslinje

- a) Føremålet er avsett til areal for småbåthamn og opnar for bruk av allmenn karakter der bruken ikkje direkte har samband med private eigedomar og bygg på land.
- b) Småbåthamna skal leggjast til rette for bruk av småbåtar av ulike type og storleik. Reguleringsplanar skal sikre at plassering, utforming og storleik ikkje kjem i konflikt med ferdsle i sjøområda, friluftsiinteresser og andre allmenne interesser i sjø og på land.

### 3.5.5 Friluftsføremål (pbl. § 11-11, nr. 3)

1. Sjøarealet og ferskvatn er regulert til friluftsføremål.

### 3.5.6 Ferdslе: Ankringsområde/farlei (pbl. § 11-11, nr. 3)

1. Arealføremålet er avsett for ferdsle i sjø. Dette er trafikkareal med lokal trafikk og gjennomgangstrafikk for båtar og skip i sjø, som hovud- og bilei.
2. Tiltak innanfor føremålet skal ikkje vere til hinder for sjøtrafikk. Tiltak som er i konflikt med bruk av område til ankring er ikkje tillatt, t.d. kablar, røyr, leidningar og andre tiltak som kan vera til hinder for sikker ankring .

## KAPITEL 4: OMSYNSSONER (pbl. §11-8)

### 4.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (pbl. §11-8 a, jf. § 12-6)

#### 4.1.1 Sikring av drikkevasskjelder (H110\_1- 17) (pbl. § 11-8, bokstav a)

1. Sikringssona omfattar drikkevasskjelder og vasskjelde for settefiskanlegg med nedslagsfelt, og skal sikra råvasskjelder i kommunen og for settefiskanlegg.
2. Alle tiltak og bruk som kan medføre forureining er forbode innanfor sona.

#### Retningslinje

- a) Bømlo vatn- og avløpsselskap AS skal uttale seg til reguleringsplanar og søknader om tiltak innanfor denne sona.

#### 4.1.2 Støysone (H210\_1-2 og H220\_1-4) (pbl. § 11-8, bokstav a)

1. I støysone (raud støysone, H210 og gul støysone H220) skal alle tiltak planleggjast slik at støyforholda innan- og utandørs vert tilfredsstillande. Miljødepartementet sine retningslinje for støy areal planlegging T-1442 skal leggjast til grunn for tiltak etter pbl. § 20-1.
2. Det skal ikkje etablerast bustadar i raud støysone H210.
3. Kommunen skal krevja nødvendig dokumentasjon på at krava til støytiltak er oppfylte.

#### 4.1.3 Faresone stein- og snøskred (H310\_1-1127) (pbl. § 11-8, bokstav a)

1. Før ein ev. kan gi løyve til tiltak innanfor omsynssone H310 må det liggja føre ei fagkyndig kartlegging og utgreiing, inkl. ein fagleg dokumentasjon der tryggleiksnivået er vurdert. Dersom det blir nødvendig med avbøtande tiltak, jf. byggtknisk forskrift (TEK), skal desse vera utført før bygginga kan ta til.

#### Retningslinje

- a) I plankartet er aktsemdsområde for stein- og snøskred (kjelde- og utløpsområde) og jord- og flaumskred synt med omsynssone H310. Kjelde: NVE atlas.



#### 4.1.4 Faresone flaum (H320\_1-116), (pbl. § 11-8, bokstav a)

1. Før ein ev. kan gi løyve til tiltak innanfor omsynssone H320 må det liggja føre ei fagkyndig kartlegging og utgreiing, inkl. ein fagleg dokumentasjon der tryggleiksnivået er vurdert. Dersom det blir nødvendig med avbøtande tiltak, jf. byggt teknisk forskrift (TEK), skal desse vera utført før bygginga kan ta til.

##### Retningslinje

- a) *I plankartet er aktsemdsområde for flaum synt med omsynssone H320. Kjelde: NVE atlas.*

#### 4.1.5 Faresone, militær verksemd (H380\_1) (pbl. § 11-8, bokstav a)

1. I plan- og byggjesaker skal Forsvaret gjevast høve til å uttala seg før det blir fatta vedtak i saka.

### 4.2 OMSYNSSONER (pbl. §11-8 c, jf. § 12-6)

#### 4.2.1 Omsynssone friluftsliv (H530\_1-36) (pbl. § 11-8, bokstav c)

##### Retningslinje

- a) *Større, viktige område for friluftsliv er vist på plankartet med omsynssone H530.*
- b) *Innanfor omsynssona skal naturkvalitetar og områda sine verdiar for friluftsliv ivarekast og leggast til grunn ved handsaming av plan- og byggjesaker.*
- c) *For å sikra viktige friluftslivskvalitetar innanfor omsynssone bør det i reguleringsplanarbeid gjennomførast kartlegging av friluftslivsbruk, -kvalitetar og –behov. Kartlegginga skal brukast for å sikra at arealføremål og føresegner tek vare på viktige friluftslivskvalitetar som t.d. tilkomst til strandsone, samanhengande turstinett, egne traséar for riding og liknande*

#### 4.2.2 Omsynssone bevaring naturmiljø (H560\_1- 144) (pbl. § 11-8, bokstav c)

##### Retningslinje

- a) *Innanfor omsynssona kan det ikkje tillatast tiltak som kan skada registreringane. Dersom det oppstår konflikt mellom omsynet til naturvern og friluftslivinteresser, skal friluftslivinteressene vika.*
- b) *I plankartet er utvalde naturtypar vist med omsynssone H560. Kjelde: Miljødirektoratet.*
- c) *Føringane gjeld også for andre registrerte område med verdifull naturmangfald.*

#### 4.2.3 Omsynssone bevaring kulturmiljø og landskap (H550\_1 og 570\_1-88) (pbl. § 11-8 bokstav c)

##### Retningslinje

- a) *Verneverdige enkeltobjekt og kulturmiljø/kulturlandskap er viste med omsynssoner H570. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne/kulturmiljø/kulturlandskap i området. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal leggast fram for regional kulturminnemynde for vurdering av kulturminneinteresser.*
- b) *H570\_1 er Kulturhistorisk landskap (KULA): Søre Bømlo – Hespriholmane, steinalderlandskap – omsyn kultur-miljø*
- c) *H550\_1 er kulturhistorisk landskap (KULA): Fitjarøyane - Lyngheilandskap, maktsete og handel – omsyn landskap.*
- d) *Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innanfor omsynssonene skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og om nødvendig sikrast varig vern gjennom reguleringsvedtak.*
- e) *Naturgjevne og kulturskapt nøkkelement som fungerer som blikkfang og er særleg historieberande element skal takast vare på og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet blir halde ved like og styrka.*
- f) *I verdfulle kulturlandskap skal ein ta vare på kulturminne, landskapstype, biologisk mangfald og opplevingskvalitetar for framtida. I desse områda må ein syna varsemd med inngrep i landskapet.*
- g) *Ved handsaming av byggjesaker skal omsyn til kulturmiljø vektleggast før det vert avgjort om tiltaket kan gjennomførast, og om lokalisering og utforming av det.*



- h) *Det bør ikkje tillatast ny arealbruk i strid med den kulturhistoriske verdien.*
- i) *Sjå også § 2.6.4.*

#### **4.3 BANDLEGGINGSSONER (pbl. §11-8 d, jf. § 12-6)**

##### **4.3.1 Bandlegging etter lov om naturvern (H720\_1-23) (pbl. § 11-8, bokstav d)**

1. Omsynssone H720\_1-23 viser område som er bandlagt etter lov om naturvern. I områda er det ikkje tillate med tiltak som er i strid med lova eller tilhøyrande forskrifter.

##### **4.3.2 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730\_1-453) (pbl. § 11-8, bokstav d)**

1. I omsynssone H730\_1-453 er det automatisk freda kulturminne. Areala er bandlagt etter kulturminnelova (kml.) § 4, jf. § 6.
2. Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som er egna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på nokon måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. kml. § 3. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggast fram for regional kulturminnemynde, jf. kml. §§ 3 og 8.
3. Innanfor mellomalderkyrkjegardane Bremnes/Gåsland (H730\_427), Moster (H730\_409), Voll (H730\_406) og Bømlo (H730\_383) er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Det er ikkje tillate å gjera andre inngrep i grunnen, eller setja i gong tiltak som kan verka inn på den automatisk freda kyrkja og kyrkjegarden, med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.
4. Tiltak i omgjevnadane til dei freda kyrkjene Moster kyrkje og Bømlo kyrkje (H730\_409 og \_383) må ta omsyn til plasseringa til kyrkja og verknadane i landskapet.

### **KAPITEL 5: FØRESEGNSSOMRÅDE (pbl. § 11-9 nr. 1 og 5)**

#### **5.1 Føresegnssområde #1, krav om reguleringsplan, (pbl. §11-9 nr. 1)**

1. Innanfor føresegnssområde #1, krav om reguleringsplan, kan ikkje frådeling eller bygging finna stad før reguleringsplan er stadfesta. Unntak frå reguleringsplankrav er angitt i § 2.1.3.

#### **5.2 Føresegnssområde #5\_planID, reguleringsplanar som gjeld saman med kommuneplanen (pbl. § 11-9 nr. 5-8)**

1. Om rettsverknad sjå § 2.1.1.
2. Innanfor føresegnssområde #5\_200707 og #5\_R-90 skal føremål med framtidig arealstatus i kommuneplanen gjelde framfor reguleringsplanen ved motstrid.

#### **5.3 Føresegnssområde #5\_1-2, sentrumsområde (pbl. §§ 11-8 nr. 4, 5 og 6)**

1. Føresegnssområde #5\_1 syner sentrumskjeerne Svortland og #5-2 lokalsenter Moster/Mosterhamn.
2. Arealbruk skal ha variert funksjonssamansetnad slik som handel, forretning, kontor, offentleg og privat tenesteyting, kulturtilbod og bustader.

#### **5.4 Føresegnssområde #6\_1, tiltak i sjø (pbl. §§ 11-8 nr. 6)**

1. Føresegnssområde #6\_1 syner område der det kan søkjast om løyve for utbetring av seglingstilhøve. Tiltak skal vera godkjent etter pbl samt hamne- og farvasslova.

**Vedlegg**
**1. Reguleringsplanar som skal gjelde saman med kommuneplanen sin arealdel, føresegningsområde #5\_planid (pbl. § 11-9 nr. 5)**

#5_Plan-ID	Plannamn	Vedtaks-dato
202201	Klubbavika	25.09.2023
202203	Solstrand	25.09.2023
202202	Høgdebasseng Erevik	25.09.2023
201723	Øyjordsvika II	19.06.2023
201803	Stavlandskleivane	19.06.2023
201712	Vestre vågen, Nese	19.06.2023
201206	ME Vorlandsvågen	31.05.2023
202106	Ørevikneset	24.04.2023
202107	Skutevik	24.04.2023
201709	Skjenaberg	20.02.2023
201707	Knausen	20.02.2023
201806	Eikeland	20.02.2023
201902	Hondableikjo	05.12.2022
201902	Fritidsbustad- og naustområde Hondableikjø, 76/82, Rolfsnes	05.12.2022
202101	Steinavågsneset	07.11.2022
202101	Steinavågsneset bustadområde 14/265 mfl. Grindheim øvre	07.11.2022
201706	Naust, næring og friluftsområde 6/9 m.fl. Åreidbukta	26.09.2022
202005	Naustområde Nedrebø 6/74 mfl. Finnås	02.05.2022
201804	Utbetring av Nesevegen KV1178	14.02.2022
202009	Parkeringsplass i Salamonskogen 109/180 mfl. Svortland	06.12.2021
202002	Detaljregulering for Hollund bustadområde 89/214 mfl. Hollund	01.11.2021
202008	Reguleringsplan for næringsområde Lehamn 154/4 Brandasund	20.09.2021
201904	Naust og tilkomstveg Austresjøen, 115/40 m.fl., Ådnanes	20.09.2021
201906	Detaljregulering for naust - fritidsbustader Totland 13/194 m.fl.	22.03.2021
201610	Detaljreguleringsplan Anskot nord 4/172 mfl. Hidle	15.02.2021
201807	Høydebasseng og ny vannledning Åreiddalen	07.12.2020
201616	Lyklingsjøen	07.12.2020
201903	Detaljreguleringsplan for bustader Storevarden 109/19 mfl. Svortland	02.11.2020
201808	Ny vassleidning og høgdebasseng på Vorland	28.09.2020
201719	Fv 541 Ekornsæter - Sakseid	22.06.2020
201615	Detaljreguleringsplan for fritidsbustader og naust 47/8 mfl. Vestvik	18.05.2020
201617	Detaljregulering for naustområdet Klubben, 110/6 m.fl., Alvsvåg	06.04.2020
201802	Detaljregulering for bustad, fritidsbustad og naustområde Skogbu 11/14 m. fl. Eikeland.	10.02.2020
201722	Reguleringsplan for bustadområde Kvernahaugen 109/17 m.fl. Svortland	10.02.2020
201605	Reguleringsplan bustad, naust- og næring Verkstaden 151/8 mfl. Kvernenes	02.12.2019
201704	Reguleringsplan naustområde Flatevik 117/31 mfl. Tormodsætre	30.09.2019
201612	Reguleringsplan - Fv.542 Notland-Mosterhamn	30.09.2019
201603	Bustader Dalaneset, 22/25 m.fl., Mosterhamn austre	03.12.2018
201602	Reguleringsplan utviding næringsområde Hollundsdalen 87/20, 54 og 89/104	05.11.2018

201715	Reguleringsplan for industriområde Rubbestadneset gnr. 83 bnr. 682 m.fl.	24.09.2018
201402	Fritidsbustader Grindheimsvåg 15/106, 14/214 og 61 m.fl.	24.09.2018
201708	Utviding av industriområde Kvernavika gnr. 100 bnr. 2 m.fl. Økland.	18.06.2018
201613	Reguleringsplan fritidsbustader Holmesjøen II 42/6 Holme	18.06.2018
201609	Bustadområde Raunevarden aust 109/633	14.05.2018
201513	Detaljplan for næring og fritidsbustad i Langevåg, Sæverudsøy gnr. 98, bnr. 5 m.fl.	14.05.2018
201405	Reguleringsplan bustadområde Sethaugen 113/5 Fylkesnes	14.05.2018
201614	Fritidsboliger på Lønningsneset 51/5 m.fl.	19.03.2018
201606	Naust- og fritidsbustadområde Klubbo, 66/20 m.fl., Goddo	19.03.2018
201607	Reguleringsplan fritidsbustadområde Karihavet 101/13 m. fl. Meling	12.02.2018
201611	Reguleringsplan for næringsområde Baadeholmen slipp46/23 m.fl.	04.12.2017
201516	Reguleringsplan for naustområde Lettvik 4/49, 51 og 153 Hidle	04.12.2017
201404	Reguleringsplan fritidsbustader Klungervika, 65/21 Goddo	04.12.2017
201308	Reguleringsplan bustadfelt Kvernahaugen 101/12 m.fl.	25.09.2017
201510	Reguleringsplan for naustområde Ramsneset 82/40 m.fl. Rubbestadneset	19.06.2017
201501	Reguleringsplan fritidsbustader Rolfsnes (Skineset) 76/1	22.05.2017
201601	Reguleringsplan naustområde Sønstabøvåg 104/5 planid 201601	27.03.2017
201604	Fritidsbustader Øyersberget 59/122,123 m.fl. Vorlandsvåg	13.02.2017
201406	Fv 541 Sakseid-Hestaneset	13.02.2017
201511	Naustområde Årevik 33/47, 48 m.fl.	05.12.2016
201505	Fritids- og naustområde Kruneneset 64/1 m.fl.	05.12.2016
201503	Næringsområde 155/24, 28 m.fl., Brandasund	05.12.2016
201509	Bustad- og fritidsbustadområde Tressvik 14/27 m.fl. Grindheimsvåg	31.10.2016
201415	Privat detaljreguleringsplan Straumen II, erstattar delar av R-116, 94/377, 378	31.10.2016
201407	Bustadfelt Kattaholet 83/37 Rubbestadneset	31.10.2016
201504	Fritidsbustader Brekke 99/22, 47, 48	20.06.2016
201408	Reguleringsplan for naustområde Sandholmen 71/1 Goddo	20.06.2016
201414	Svartabrotet naustområde, del av gnr.14 bnr.38	08.02.2016
201413	Fortau Idrettsvegen Aust, Bømlo kommune	08.02.2016
201412	Detaljregulering bustad/kontor Alvsvåg 110/16 m.fl.	08.02.2016
200705	Detaljregulering Olsvik, Børøy, del av gnr. 2 bnr. 4 m.fl.	08.02.2016
201401	Naustområde Ådnanes 115/3	28.09.2015
201313	Fv 542 Røyksund bru	28.09.2015
201307	Utviding av fiskerihavn Hovlandshagen 53/53 m.fl.	28.09.2015
201302	Bømlo storsenter	22.06.2015
201315	Reguleringsplan naustområde Stangervåg, gnr.82 bnr.56 og delar av gnr.82 bnr.1	16.02.2015
201303	Reguleringsplan bustadfelt Hidlesneset Aust 4/7 og 8	16.02.2015
201212	Reiselivsbygg/fritidsbustader/fiske- og småbåthamn Bråtaneset	16.02.2015
201411	Reguleringsplan for nytt næringsområde i Hollundsaldalen del av 87/3	08.12.2014
201306	Detaljplan for Melkevik og deler av gnr. 14 bnr. 37 og 202-207	03.11.2014
201208	Detaljregulering bustadfelt Ulvsvåg, del av gnr. 101 bnr. 13 og 160, Bømlo kommune.	16.06.2014
201204	Reguleringsplan Langholm-Marka	16.06.2014
201209	Fv. 541 Tjong - Løvegapet.	05.05.2014
201311	Gnr: 4 bnr:156	09.12.2013

201310	Reguleringsplan for ny miljøsentral i Hollundsdalen 109/611.	09.12.2013
201213	Fv 542 Stokkabekken-Siggjarvåg	04.11.2013
201109	Reguleringsplan Eikeland Del av gnr. 14 bnr. 2 m.fl. Grindheim	23.09.2013
201207	Hovlandshagen gnr. 53, bnr. 73 m.fl	17.06.2013
201110	Reguleringsplan for Ersland, del av gnr. 118 bnr. 2, 3 og 11.	06.05.2013
201206	Detaljreguleringsplan Vorlandsvågen Gnr. 59 bnr. 53, 145 m.fl.	29.03.2013
201211	Fv 542 kryss Stokkabekken	04.02.2013
200707	Straumshaugane Gnr.4 bnr.8	04.02.2013
200704	Nye Hollund Barnehage	10.12.2012
201210	Reguleringsendring R-116 Straumen II hyttefelt gnr. 94 bnr. 419 og delar av gnr. 94 bnr. 6 og 225	12.11.2012
201004	Fv.18 Goddebrua - Austvik	12.11.2012
201105	Hollundskjosen	24.09.2012
201104	Klæret	24.09.2012
200905	Aga, Privat reg.plan for hyttefelt	24.09.2012
201106	Espeland-Grindheim	11.06.2012
201102	Bustader Leite Aust	11.06.2012
201108	Straumøy Sør	12.03.2012
201001	Bøvågen, gnr 14 bnr 10	26.09.2011
200904	Tuvesundholmen Gnr. 130 bnr. 3	26.09.2011
200903	Svortland sør, del av gnr 109 bnr 9, 11, 12 og 561	26.09.2011
200701	Bustadfelt Espeland - Grindheim	26.09.2011
201107	Fv 542 Mækjebakken	09.05.2011
R-153	Maurtua barnehage, Svortland	14.02.2011
201002	Gnr 56 bnr 14, Vespestad- Langevåg	14.02.2011
R-149	Hyttfelt Trøytarosen, gnr 122 bnr. 42 og 45	13.12.2010
200902	Raudursundet, Urangsvåg, del av gnr 94	02.11.2010
R-145	Steganeset	20.09.2010
200901	Fv 14 Stavland- Bjøddalen	14.06.2010
R-144	Nøstebakken, Moster	10.05.2010
R-142	Hyttfelt Hedlo II	10.05.2010
200702	Havlandet, gnr 5 bnr 1 (områderegulering)	10.05.2010
R-136	Espevær, gnr 46 bnr 2 m.fl.- Saugøya	15.02.2010
R-146	Skimmelandstunet	21.09.2009
R-132	Nese øvre	21.09.2009
R-150	Håvik skule	15.06.2009
R-124	Færavågen, Moster	15.06.2009
R-122	Notland	15.06.2009
R-133	Rv. 542 Røyksund - Eikeland	11.05.2009
R-138	Rv. 541 Innvær - Katthola	30.03.2009
R-134	Rv 542 Rubbestad - Stokkabekken	30.03.2009
R-131	Rv. 541 Hestaneset - Tjong	30.03.2009
R-130	Rv. 541 Stokkabekken - Innvær	30.03.2009
R-121	Ternetangen, gnr 86 bnr 101, 185 m.fl.	30.03.2009
R-120	Serklauholmen	30.03.2009

R-127	Hyttefelt Jektaneset, delar av gnr 14 bnr 16 m.fl.	15.12.2008
R-126	Sentrumstunet, Rubbestadneset	15.12.2008
R-119	Raunevarden	10.11.2008
R-125	Gnr 53 bnr 5, Hovland i Langevåg	06.10.2008
R-151	Industriområde Hollundsdalen	01.09.2008
R-140	Grunnavågen III	16.06.2008
U-18	Del av gnr 109 bnr 7	12.03.2008
R-118	Severinstø i Åreidvikjo, gnr 6 bnr 50 m.fl.	25.02.2008
R-117	Korsneset, Goddo, gnr 63 bnr 2	17.12.2007
R-123	Våge, motorcrossbane	12.11.2007
R-128	Eide, Folderøyhamn	24.09.2007
R-116	Gnr 94 bnr 6 m.fl., Straumen II	18.06.2007
R-115	Svortland	26.03.2007
R-154	Søre Svortland	05.03.2007
R-114	Rv 542 Hollundskjosen - Hollundsdalen, gnr 89 bnr 6 m.fl.	18.12.2006
R-143	Skytebane på Gilje	13.11.2006
R-113	Anskot	09.10.2006
U-15	Stavlandsneset, område N1	20.09.2006
U-16	Urangsvågen del av gnr 94	23.08.2006
R-156	Laurhammerkjosen-Urangsvåg, Fv18	12.12.2005
R-112	Eikeland	12.12.2005
R-129	Rv 541 Rundkjøring Rubbestadneset, gnr 83 bnr 30 m.fl.	31.10.2005
R-111	Rv. 541 Langevåg - Løvegapet, gnr 58 bnr 1 m.fl.	31.10.2005
U-19	Jakobsmarkjo, gnr 4 bnr 27 og 53	12.10.2005
R-106	Notlandsvåg - Notland	28.02.2005
R-110	Reiselivsbygg Lykling	20.12.2004
R-109	Hytteområde Notland, Moster	20.12.2004
R-108	Hidleneset II, Finnås	20.12.2004
R-107	Hyttefelt Hedlo	20.12.2004
R-99	Spissøy sør, gnr 25 bnr 6, bustadfelt	18.05.2004
R-102	Grunnavågen 2, Moster	22.03.2004
R-105	Meland søre, gnr 112 bnr 1 og 2	26.01.2004
R-101	Svortland sentrum	29.09.2003
R-104	Breiavika/ Lepsholmvika	17.02.2003
R-100	Rv 541, Eikeland - Idrettsplassen	17.02.2003
U-14	Hyttefelt Fylkesnes, gnr 113 bnr 10	29.01.2003
R-103	Gnr 16 bnr 14 m-fl.- Grønåsvågen	16.12.2002
U-13	Erevikneset bustadfelt	13.02.2002
R-97	Rolfnes, del av gnr 76 bnr 1,3 og 4	17.12.2001
R-95 (201304)	Heddabakkebråtet m.m.	19.11.2001
R-93	Naustområde Grønås-Midtnese	25.06.2001
U-12	Delar av gnr 91 bnr 5, Urangsvågen	14.03.2001
R-91	Gnr 28 del av bnr 3, 6, 12, 17 og 33, Røyksund	18.12.2000
R-90	Træet-Eide	18.12.2000

R-89	Skimmeland nedre	25.09.2000
R-88	Stavlandsneset	25.09.2000
R-86	Utviding av Hollundsdaalen industriområde	25.09.2000
R-85	Fv 17, Grønhaug - Kvernavik	25.09.2000
U-10	Naustområde Møllevik	20.01.2000
R-83	Hallaråker, gnr 107 bnr 2 og 10	27.09.1999
R-80	Bråtaneset	21.06.1999
R-81	Del av Innvær, gnr 86	10.05.1999
R-76	Anglevik	12.04.1999
R-82	Eidesfjell, gnr 57 bnr 1 m.fl.	08.03.1999
R-78	Kommunal veg på Spissøy	21.09.1998
R-87	Veg til Kvernenes og Vikane	29.06.1998
R-74	Hestvoll område	11.05.1998
U-9	Jamnaheia, Steinsbø skule	30.04.1998
R-84	Arhaugen, Rubbestadneset	25.06.1997
U-6	Stølslio	15.05.1997
R-72	Bømmelhamn- Lønning- Hovland	03.03.1997
R-77	Trekantsambandet, Gassasund - Røyksund	03.02.1997
R-73	Mosterhamn vestre	03.02.1997
R-75	Stongarvågen	18.11.1996
U-4	Håvik ytre, utbyggingsplan naust/rorbu	07.11.1996
R-68	Laurhammer/ Steinsbø bustadfelt	06.11.1996
R-65	Siggjarvågsjuvet	14.10.1996
R-68	Rubbestadneset sentrum	25.09.1995
R-139	Monsevikongane, gnr 144 bnr 9	27.12.1994
R-60	Trekansambandet	14.11.1994
R-59	Gullgruveområde	12.09.1994
R-67	Simonvika del av gnr 94 bnr 4	20.06.1994
R-62	Følderøy, gnr 34 bnr 1	18.10.1993
R-61	Ramshellaren	06.09.1993
R-54	Mosterhamn	15.02.1993
R-57	Rv. 542 Sakseid - Thormodsæter	14.12.1992
R-58	Hantikkehaugen - Notland	19.10.1992
R-56	Bustadfelt Hidleneset	19.10.1992
R-55	Håvik ytre	14.09.1992
U-3	Heddabaketoppen	06.02.1992
R-52	Hovland indre og Hovland midtre	01.07.1991
R-51	Hovland midtre, Vold og Hillestveit	26.03.1990
R-50	Bremnes sentrum, del 1	13.11.1989
R-41	Hovland midtre, Vold og Vespestad gnr. 54, 55 og 56	31.10.1988
R-46	Delar av Vorland	02.05.1988
R-48	Hyttefelt Sørneset	14.04.1988
R-16	Leite - Aust	22.02.1988
R-45	Grønås, Teigland, Mosterhamn austre og vestre	27.04.1987
R-35	Grunnavåg og delar av Notlandsvågen	02.02.1987

R-43	Våge	15.12.1986
R-28	Mæland og Fylkesnes	15.12.1986
R-42	Håvik	01.07.1986
R-37	Gnr 122 bnr 1 m.fl., Kulleseid	03.06.1985
R-36	Hovland, Vold, Vespestad, Eide, Hillestveit, Vorland	29.10.1984
R-40	Spissøy øvre, gnr 25 bnr 15 m.fl.	05.12.1983
R-27	Industrifelt Brubakken	19.04.1983
R-29	Delar av Vespestad	28.12.1982
R-15	Hollundskjosen - Steinsbø skule	28.06.1982
R-17	Stautland, gnr 119 bnr 1	29.03.1982
R-22	Stavland og Svortland	02.11.1981
R-32	Delar av Alvsvåg, Mæland nordre, Mæland søre og Gilje	08.04.1981
R-13	Hestavollen	12.11.1979
R-9	Del av Folderøy	20.03.1979
R-11	Industriområde Hovlandshagen	12.02.1979
R-5	Rubbestadneset	09.07.1976
R-2	Rubbestadneset	10.07.1974
R-8	Åsen	10.06.1974