

# **Bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Sokndal kommune fastsatt med hjemmel i Pbl §§11-9, 11,10 og 11-11, vedtatt av kommunestyret 29.10.2012**

## ***Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, jfr. Pbl § 11-6***

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i pbl § 1-6, jf også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak kan bare iverksettes dersom de ikke er i strid med pbl, kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner.

Kommuneplanens arealdel fastsetter ikke ny byggegrense i 100-metersbeltet langs sjøen jfr. pbl § 1-8. Inntil byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, er tiltak etter pbl § 1-6 første ledd ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er fasadeendring, fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefesteloven, tiltak i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanbestemmelser fastsatt etter § 11-11 nr. 4.

Etter pbl § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer er fastsatt i bestemmelsenes § 1.1.

## **§ 1.1 Forholdet til eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, jfr Pbl § 1- 5, annet ledd**

Regulerings- og bebyggelsesplaner som fremgår av vedlegg 2 skal fortsatt gjelde og ved eventuell motstrid går de foran kommuneplanens arealdel. Arealer der regulerings- og bebyggelsesplaner fortsatt skal gjelde er vist med hensynssone i plankartet. Når det ikke foreligger motstrid, supplerer kommuneplanens arealdel gjeldene regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke omhandler vedkommende tema (lekeplasser, annet uteareal, parkering, byggehøyde over havet m.m.)

## **2. Generelle bestemmelser etter PBL § 11-9**

Med mindre annet er fastsatt så gjelder de generelle bestemmelsene hele kommunen, uavhengig av arealformål.

### **§ 2.1. Plankrav, jfr. Pbl § 11-9 nr. 1**

Tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

### **§ 2.2. Krav til teknisk løsning for bygge- og anleggstiltak, jfr. Pbl § 11-9 nr. 3**

1. Vann- og avløpsanlegg som skal overskjøtes kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver gjeldende VA-norm for Sokndal kommune
2. Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til Statens Vegvesens håndbøker.
3. Avkjørsler fra fylkesvegnettet skal godkjennes av Statens vegvesen.

## **§ 2.3 Rekkefølgekrav, jfr. Pbl § 11-9 nr. 4**

1. Ved utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann- og energiforsyninger, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående og syklende og kollektivtransportanlegg m.v. være etablert før det gis brukstillatelse.
2. Før det gis byggetillatelse skal det opparbeides tilfredsstillende og sikker adkomst. Teknisk plan skal være godkjent før det gis rammetillatelse for bygging.
3. Utearealer til allmenn lek og rekreasjon skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for et gitt antall boenheter eller annet tiltak angitt i reguleringsplan (Se § 2.6).

## **§ 2.4 Universell utforming, jfr. § 11-9 nr. 5**

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygg og anlegg inkludert adkomst og uteområder. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas og ev. avvik skal begrunnes.

Forretnings-, kontor- og offentlige bygg som er åpne for allmennheten skal ha tilgjengelighet for alle.

Hovedgangforbindelser i boligområder og andre gangforbindelser med offentlig funksjon skal primært være trinnfrie og ha maksimal stigning 1:12. Gangvegnettet kan suppleres med brattere snarveger, trapper og lignende.

## **2.5 Bebyggelse langs sjø og vassdrag jfr. Pbl § 11-9 nr 5 og § 28-1**

### **§ 2.5.1 Bebyggelse langs sjø - byggehøyde over havet, jfr. Pbl § 11-9 nr. 5 og § 28-1**

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg i eksisterende utbyggingsområder skal ikke ha gulv lavere enn 3 meter over havnivå.

I nye utbyggingsområder skal det for bygging under 5 meter dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn er ivaretatt.

Dette kravet kan reduseres dersom det kan dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig pga stormflovern, liten bølgepåvirkning eller lignende. I områder med betydelig bølgepåvirkning kan det stilles høyere krav.

### **§ 2.5.2 Bebyggelse langs vassdrag – byggegrense vassdrag jfr. Pbl § 11-9 nr. 5**

Byggegrensen til vassdrag settes til 50 meter.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring. Innenfor byggegrensen er tiltak som nevnt i pbl § 20-1 ikke tillatt.

Byggegrensen kan etter en konkret vurdering justeres gjennom reguleringsplan.

### **§ 2.5.3 Bebyggelse langs vassdrag – vurdering av flom jfr. Pbl § 11-9 nr. 5 og § 28-1**

For sjø og vassdrag utenfor hensynssone flom må ny bebyggelse/vesentlig utvidelse legges tilstrekkelig høyt slik at flomskader unngås på bygg og anlegg. Ved bygging langs vassdrag skal det alltid fremlegges fagkyndig rapport for trygg byggehøyde iht. til pbl § 28-1.

## **§ 2.6 Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett jfr. Pbl § 11-9 nr. 5**

Felles utearealer skal tilrettelegges og utstyres med tanke på at de skal kunne brukes av ulike aldersgrupper til ulike årstider, og gi mulighet for lek og sammenheng mellom barn, unge og voksne.

Kvalitetskrav til uteareal:

1. Areal brattere enn 1:3, areal med ekvivalent støynivå over 55 db (A), areal avsatt til fareområder eller areal som er belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek skal ikke regnes med.
2. Det skal være sol ved jevndøgn kl. 1500 på minst 50 % av arealet.
3. Fellesarealene skal ha solrik beliggenhet, være skjermet for vind og snødrev og ha tilfredsstillende lysforhold. Videre skal de være sikret mot støy, forurensing og annen helsefare.
4. Atkomst til fellesarealer skal være tilfredsstillende og ligge til gang/sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei. De ulike aktivitetene må skjermes slik at de kan foregå uten konflikter med hverandre og naboer.
5. Ved planlegging av boligområder skal det legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder både for ny og eksisterende bebyggelse.

Arealkrav for Hauge sentrum, Nesvåg og Åna-Sira:

Det skal avsettes uteareal på minst 25m<sup>2</sup> pr. boenhet, tilgjengelig og egnet til lek og opphold utendørs. Inntil 10m<sup>2</sup> av arealet kan være på privat terrasse eller balkong, resten skal være fellesarealer.

Ved fortetting kan det stilles krav om at eksisterende boenheter også vurderes og regnes med i antall boenhet.

Resten av kommunen:

Det skal avsette eller påvises uteareal på minst 150 m<sup>2</sup> pr. boenhet, tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs.

Krav om uteareal kan dekkes enten på egen grunn, eller på annen eiendom hvis det foreligger avtale om dette. Når det etter en totalvurdering er hensiktsmessig, kan det faste utvalg for plansaker lempe eller skjerpe kravene til uteareal. Planer for felles utearealer for det enkelte boligområdet skal dokumenteres ved søknad om tillatelse og skal godkjennes av kommunen. Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal felles uteareal være opparbeidet til fullverdig standard eller det skal foreligge en fullgod sikkerhet for at en slik opparbeiding vil finne sted.

## **§ 2.7 Parkering jfr. Pbl § 11-9 nr. 5**

Krav til parkering ved regulering av nye prosjekt og der ikke annet fremgår av eldre reguleringsplaner.

### **§ 2.7.1 Fellesbestemmelser**

1. Biloppstillingsplass skal for alle tiltak ligge på egen tomt eller tinglyst rett på nabetomt i umiddelbar nærhet, tett opptil enheten den er tiltenkt. For steder uten veiforbindelse må det sikres tinglyst rett til parkeringsplasser.
2. En biloppstillingsplass skal min. være 2,3 x 5 meter.
3. Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter.

4. Der hvor garasjen alene tilfredsstiller kravet til parkeringsareal, skal det i tillegg være biloppstillingsplass utenom garasjen for besøkende.
5. Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget det er tiltenkt. Disse plassene skal ha en størrelse på 4,5 x 6 meter og må være tydelig merket.
6. Trafikk- og parkeringsløsninger skal være universelt utformet.
7. Parkeringsplasser som er tiltenkt et bestemt antall bruksenheter, skal sikres til bruk for disse og kan ikke selges/fradeles.
8. Parkeringsplasser skal plasseres slik at det ikke er behov for å rygge inn fra eller ut på offentlig eller privat vei.

### **§ 2.7.2 Bolig**

1. Eneboliger skal ha 2 parkeringsplasser, inkludert ev. garasje.
2. For boligbygg med 2 bruks-/boenheter eller flere skal det avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

### **§ 2.7.3 Fritidsbolig**

Fritidsboliger skal ha 1.5 parkeringsplass pr. enhet. En skal tilstrebe felles parkeringsløsninger, er ikke dette mulig så skal parkeringen foregå på egen tomt. I tilfeller der det ikke er mulig med parkering på egen tomt så skal det foreligge tinglyst rett til parkering i umiddelbar nærhet jfr. § 2.8.1 nr 1.

### **§ 2.7.4 Offentlige bygg/næringsbygg og forsamlingslokaler**

1. Forretningsbygg skal ha 2 parkeringsplasser for bil og sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal, i tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler.
2. For offentlige bygg, kontorbygg og forsamlingslokaler skal det være minimum 1 parkeringsplass for funksjonshemmende og ellers 5 % parkeringsplasser for funksjonshemmende av det totale antall parkeringsplasser. I tillegg til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Ved bygg med mye publikumstrafikk, som for eksempel trykdekontor, bibliotek og lignende, skal 8 %, og minimum 2 parkeringsplasser av totalt antall parkeringsplasser, reserveres for funksjonshemmede. Det skal i tillegg avsettes plass til sykkelparkering og parkering for motorsykler. For skole og barnehage skal det avsettes plass for sykkelparkering for 50 % av de ansatte og 50 % av elevene/foreldrene.
3. Kontorbygg skal ha biloppstillingsplass for 2 biler pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
4. Industri og lagerbygg skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal. I tillegg til dette kommer lasteareal for vare og lastebiler.
5. For institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal oppstillingsplasser for bil og sykkel, beregnes ut for størrelse, antall ansatte/gjester og bruken. I tillegg til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Krav til antall oppstillingsplasser for bil og sykkel vil i disse tilfellene være individuelt og fastsettes derfor av kommunen i hver enkelt tilfelle. Krav kan også fastsettes i reguleringsplan eller bebyggelsesplan for det aktuelle område.

### **§ 2.7.5 Garasje**

For boligbebyggelse skal det settes av plass til én garasje pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen 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.

### **§ 2.7.6 Småbåthavner**

Det skal være 0,3 parkeringsplasser per standard båtplass (bruttobredde 2,5 meter). For båthavner tilknyttet bakenforliggende boliger kan parkeringsdekningen reduseres.

### **§ 2.7.7 Frikjøp av parkering jfr. Pbl § 28-7 og KS-055/10**

1. Pris for frikjøp settes til kr 40.000,- pr. plass (pr. 2010) og indeksreguleres hvert år.
2. Frikjøpsbeløpet gjelder for hele kommunen.
3. Frikjøpsbeløpet må være innbetalt før det kan gis igangsettingstillatelse for aktuelt prosjekt.
4. Innbetalt beløp kan bare benyttes til parkeringsformål, jf. Pbl § 28-7. Beløpet avsettes på eget fond.

### **§ 2.8 Fasader, skilt og reklame, jfr. Pbl § 11-9 nr. 5**

1. Skilt- og reklameinnretninger og liknende må ikke settes opp uten søknad og tillatelse, jfr. pbl § 30-3.
2. I områder som er regulert til spesialområde bevaring, på bygninger som er fredet eller har antikvarisk verdi og innenfor andre bevaringsverdige bygningsmiljø, kan skilt og reklame tillates på vilkår som setter strenge krav til at utforming skal harmonere med strøkets og bygningsmiljøets karakter.
3. I boligstrøk er lysreklame, klistreplakater og andre reklameinnretninger ikke tillatt. Unntak kan gjøres for forretninger som tjener strøket. Reklamer som sjenerer boliger kan forbys.
4. Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.
5. Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdselen eller være til fare for omgivelsene.

### **§ 2.9 Miljøkvaliteter og bevaring mv, jfr. Pbl § 11-9 nr. 6 og 7**

#### **§ 2.9.1 Naturmangfold**

1. Hensynet til naturmangfoldet på stedet skal alltid avklares før tiltak, jfr. naturmangfoldloven § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12).
2. 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.

#### **§ 2.9.2 Grønnstruktur – landskap**

1. Det skal ikke gjøres større inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan og/eller utomhusplan for arealet.
2. Kommunen kan kreve sikrings- og/eller kompenserende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.
3. 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.

### **§ 2.9.3 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner**

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder hyttebåter, campingvogner eller transportable innretninger tillates ikke plassert i utmark eller utenfor områder der slik bruk er tillatt i reguleringsplan eller direkte i medhold av plan- og bygningsloven.

### **§ 2.9.4 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø**

Bestemmelsene gjelder alle bevaringsverdige bygninger så fremt de ikke står i motstrid mot vernebestemmelser som gjelder i den enkelte verneplan.

1. Bevaringsverdig bebyggelse kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
2. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal søkes bevart, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.
3. Alle søknadspåtlige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

### **§ 2.10 Forhold som skal avklares i reguleringsplaner, jfr. Pbl § 11-9 nr. 8**

I nødvendig grad skal dette være med i reguleringsplaner:

1. Planene skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
2. Planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes.
3. Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
4. Landskapsvern og kulturminner skal utredes.
5. Støy (dag og natt), støv og uslipp skal utredes.
6. Universell utforming – tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede – skal utredes.
7. Barn og unges interesser skal utredes.
8. Vurdering av EMF – avstandskrav til høyspent
9. Områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur skal utredes.
10. Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overgangen mellom utbyggingsareal og grønnstruktur.
11. Det skal vurderes tiltak som kan redusere samlet energibruk. Det skal satses på fornybare energikilder.
12. Det skal gjøres rede for tiltakets estetiske sider. Forhold til tiltaket i seg selv, omgivelsene og fjernvirkningen skal utredes.
13. I 100-metersbeltet langs sjø skal planer angi byggegrensene for tiltak og sikre allmenn ferdsel og badeplasser.
14. Planarbeidet skal avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting.
15. Det kan kreves teknisk plan og utomhusplan
16. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.

Når det etter en totalvurdering er hensiktsmessig, kan det faste utvalg for plansaker lempe eller skjerpe kravene til utredning ev. delegere dette til rådmannen.

### **3. Bestemmelser til arealformål etter PBL § 11-10.**

Disse bestemmelsene gjelder for arealformål under hovedformålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, jfr. pbl § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4.

#### **§ 3.1. Unntak fra plankrav, jfr. Pbl § 11-10 nr. 1 (uavklart innsigelse, ingen rettsvirkning)**

Unntak fra plankrav innenfor arealformål bebyggelse og anlegg, som ikke er omfattet av reguleringsplan, dersom følgende vilkår er oppfylt:

1. Utbyggingen er å regne som enkel fortetting/utbygging med inntil 2 nye boenheter.
2. Utbyggingen ikke forringer viktige fellesareal, grøntareal, lekeareal eller automatisk fredet kulturminne.
3. Utbyggingen ikke er i strid med viktige samfunnsinteresser
4. Tilfredsstillende vei og parkeringsløsninger er sikret.
5. Utbyggingen underordner seg eksisterende bygninger mht høyde, volum, utnyttingsgrad.
6. Utbyggingen kan nytte seg av eksisterende infrastruktur og transportsystem.
7. Fagkyndig ROS-analyse jfr. TEK 10

Krav om parkeringsplasser (jfr § 2.8) og lekeplasser (jfr § 2.7) gjelder like fullt.

Unntaket gjelder ikke i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

#### **§ 3.2. Unntak for teknisk infrastruktur, jfr. Pbl § 11-10 nr. 1**

Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan er mindre anlegg for offentlig infrastruktur som er nødvendig for drikkevannsforsyning, avløp og samferdsel tillatt uten reguleringsplan.

#### **§ 3.3. Parkeringsplass Bu (P1), jfr. Pbl § 11-10 nr. 1**

Parkeringsplass kan gjennom enkeltsøknad realiseres under følgende forutsetninger:

1. Dispensasjon fra pbl § 1-8 avklares med Fylkesmannen
2. Dispensasjon fra tiltak innenfor byggegrense fylkesvei avklares med Statens vegvesen
3. Ny avkjørsel godkjennes av Statens vegvesen
4. ROS-analyse må vedlegges byggesøknad.

### **4. Bestemmelser til arealformål etter PBL § 11-11.**

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

#### **§ 4.1. Lokalisering av landbruksbebyggelse, jfr. Pbl § 11-11 nr. 1 og 2**

Ny landbruksbebyggelse skal, dersom det er mulig, ikke plasseres på dyrket mark eller i 100-metersbeltet langs sjø og 50-metersbeltet vassdrag. Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper (jfr. Naturmangfoldloven).

Nye driftsbygninger innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning kan kun tillates dersom det ikke finnes alternative lokaliseringer på eiendommen og tiltaket etter en konkret vurdering ikke vil utsette drikkevannskilden for forurensingsfase.

#### **§ 4.2. LNF med spredt boligbebyggelse, jfr. Pbl § 11-11 nr. 1 og 2**

For områder avsatt på plankartet til LNF med spredt boligbebyggelse kan det, etter behandling av enkeltvis søknader, tillates bolig med tilhørende anlegg. Antall nye enheter er fastsatt i vedlegg 1 under. Det er ikke tillatt med nye enheter utenfor områdene avsatt for spredt boligbygging på plankartet.

##### **§ 4.2.1. Områder med arealformål LNF med spredt boligbebyggelse**

Følgende vilkår gjelder for tiltak i disse områdene:

1. Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
2. Boligenheten har lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig. Avkjørsler fra fylkesvegnettet skal godkjennes av Statens vegvesen.
3. Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
4. Boligen må tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende infiltrasjonsordning.
5. Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og avstand mellom husene.
6. Maksimal tomtestørrelse er 1,5 dekar.
7. Maksimal tillatt BYA for bolighus er 200 m<sup>2</sup> og maks BYA for garasje er 70 m<sup>2</sup>.
8. Maksimal møne-/gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig terreng.
9. Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold.
10. Byggegrense mot dyrka mark (fulldyrket- og overflatedyrket jord) er minimum 20 meter.
11. Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes.
12. Boligen skal tilpasses det omkringliggende terrenget.

#### **§ 4.3. LNF områder – tiltak knyttet til eksisterende boligbebyggelse i LNF, jfr. Pbl § 11-11 nr.1 og 2**

Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til eksisterende boligbebyggelse i LNF utenfor 100-metersbeltet til sjø og 50-metersbeltet vassdrag, kan behandles som enkeltsøknad uten krav til ytterlige plan på følgende vilkår:

1. At tiltaket er tilpasset omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
2. Omfatter mindre endringer til eksisterende bygg, garasje, uthus eller tilbygg eller påbygg på inntil 50 m<sup>2</sup>, dog begrenset slik at maks tillat BYA for bolighus er 200 m<sup>2</sup> og garasje maks 70 m<sup>2</sup> BYA.
3. Maksimal møne-/gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig terreng.
4. Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter.
5. Tiltaket må ikke få konsekvenser for viktige natur-, friluftsliv- og kulturverdier.

Utbyggingen må være løst på en etter kommunens vurdering estetisk tilfredsstillende måte. Det skal her bl.a. tas hensyn hva gjelder form, farge, plassering og størrelse. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og ta hensyn til bl.a. silhuetvirkninger og terrengtilpasning. Tiltaket skal ikke medføre vesentlige ulemper for bruken av nærliggende eiendommer. Tiltaket må ikke vanskeliggjøre en annen mulig framtidig arealbruk, eksempelvis som byggeområde eller som veigrunn.



#### **§ 4.4. LNF med spredt fritidsbebyggelse, jfr. Pbl § 11-11 nr. 1 og 2**

For områder avsatt på plankartet til LNF med spredt fritidsbebyggelse kan det, etter behandling av enkeltvis søknader, tillates fritidsbolig. Antall nye enheter er beskrevet i vedlegg 1 under. Det er ikke tillatt med nye enheter utenfor områdene avsatt for spredt fritidsbebyggelse på plankartet.

#### **§ 4.4.1. Områder med arealformål LNF med spredt fritidsbebyggelse**

Følgende vilkår gjelder for tiltak i disse områdene:

1. Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
2. Fritidsboligen må tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende infiltrasjonsordning.
3. Maksimal tomtestørrelse er 1 dekar.
4. Maksimal tillat BYA for sum bebyggelse (inkl. ev. anneks/bod) per enhet er 100 m<sup>2</sup>.
5. Maksimal møne-/gesimshøyde er 5,5 meter over gjennomsnittlig terreng.
6. Fritidsboligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold.
7. Byggegrense mot dyrka mark (fulldyrket- og overflatedyrket jord) er minimum 20 meter.
8. Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes.
9. Fritidsboligen skal tilpasses det omkringliggende terrenget.
10. Avkjørsler fra fylkesvegnettet skal godkjennes av Statens vegvesen.

### **5. Bestemmelser til hensynssoner etter PBL § 11-8.**

#### **§ 5.1. Drikkevannsforsyning, jfr. Pbl § 11-8, bokstav a og Drikkevannsforskriften § 4.**

Sonen skal sikre rent drikkevann til innbyggerne i Sokndal kommune. Innenfor nedbørsfeltet for Guddalsvatnet tillates ikke bygging, deling av eiendom eller ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av vannkilden og som ikke har direkte tilknytning til drift/vedlikehold til drikkevannskilden.

#### **§ 5.2. Flom, jfr. Pbl § 11-8, bokstav a og Byggteknisk forskrift § 7-2**

Innenfor hensynssone for 200-års flom kan det ikke tillates ny bebyggelse med topp singel under kotehøyde angitt i flomsonekart fra NVE. Tiltak skal være i tråd med Tek § 7-2.

#### **§ 5.3. Faresone, jfr. Pbl § 11-8, bokstav a og § 28-1**

Faresoner er angitt for temaene ras, skytebane og annen grunn (forurenset grunn og masseuttak). 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/eller eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. Tiltak skal være i tråd med Tek § 7-3.

### **6. Retningslinjer til angitt hensynssoner etter PBL § 11-8 C)**

#### **R1.1. Landbruk, jfr. Pbl § 11-8, bokstav c**

Innenfor hensynssone landbruk, skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal forringe eller føre til driftsulemper for landbruks-områdene.

### **R1.2. Friluftsliv, jfr. Pbl § 11-8, bokstav c**

Innenfor hensynssone friluftsliv 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 ikke blir skadelidende.

### **R1.3. Bevaring naturmiljø, jfr. Pbl § 11-8, bokstav c**

Hensynet til lokalitetenes betydning for naturmangfold skal legges til grunn for saksbehandling etter plan- bygningsloven, motorferdselloven, landbrukslovgivningen og annet sektorlovverk der kommunen er myndighet. Tiltak som forringer lokalitetens verdi skal søkes unngått.

### **R1.4. Bevaring kulturmiljø, jfr. PBL § 11-8, bokstav c**

Hensynet til lokalitetenes betydning for kulturmiljøet skal legges til grunn for saksbehandling etter plan- bygningsloven, motorferdselloven, landbrukslovgivningen og annet sektorlovverk der kommunen er myndighet. Tiltak som forringer lokalitetens verdi skal søkes unngått.

## Vedlegg 1

### LNF-områder for spredt boligbebyggelse (§ 4.2):

Betegnelse	Sted	Antall
SB1	Vatland	1
SB2	Rosland	5
SB3	Rekeland	2
SB4	Litle Rosland	2
SB5	Barstad	3
SB6	Løtoft	3
SB7	Ålgård	2
SB8	Omdal/Myssa	1
SB9	Mydland	6
SB10	Birkeland/Vatland	1

### LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse (§ 4.4):

Betegnelse	Sted	Antall
SF1	Vatland/Birkeland	5
SF2	Vatland	2
SF3	Øvre Saurdal	1
SF4	Håland	1
SF5	Lindland	1

### Fremtidig boligbebyggelse:

Betegnelse	Sted	Antall	Plankrav
B1	Haneberg		Krav om reguleringsplan
B2	Tothammer/Strandaveien		Krav om reguleringsplan
<sup>1</sup> B4	Høydalsåsen		Krav om reguleringsplan
B5	Frøyland	1	Krav om det tas i forbindelse med en områderegulering for hele Frøyland
B6	Frøyland	1	Krav om det tas i forbindelse med en områderegulering for hele Frøyland
B7	Åna Sira		Krav om reguleringsplan
B8	Nesvåg	12	Krav om reguleringsplan
B9	Kvassåsen		Krav om at det tas i forbindelse med en områderegulering for hele Kvassåsen.
B13	Nedre Skarås		Krav om reguleringsplan
<sup>1</sup> B18	Rekefjord (Rekefabrikken)		Krav om reguleringsplan
<sup>1</sup> B19	Rekefjord		Krav om reguleringsplan

<sup>1</sup> B24	Årstadøyno	Krav om reguleringsplan
<sup>2</sup> B27	Nesvåg	Krav om reguleringsplan
<sup>1</sup> Ingen rettsvirkning grunnet innsigelse (tas til mekling)		
<sup>2</sup> Ingen rettsvirkning grunnet høring (sendes ut på høring)		

#### Fremtidig fritidsbebyggelse:

Betegnelse	Sted	Antall	Plankrav:
F1	Frøytlog/Ålgård	50	Krav om reguleringsplan
F2	Frøytlog/Ålgård	4	Krav om reguleringsplan
F3	Bjånesbakken	5	Krav om reguleringsplan
F4	Sand	5	Krav om reguleringsplan
F5	Bu	3	Krav om reguleringsplan
F6	Vatland/Nesvåg	15	Krav om reguleringsplan
F7	Saurdal	20	Krav om reguleringsplan
F8	Kvivåg	6	Krav om reguleringsplan
F9	Åsvoll	4	Krav om reguleringsplan
F10	Orrestadvannet	6	Krav om reguleringsplan
F11	Børildsvågen	1	Krav om reguleringsplan
F12	Solli	5	Krav om reguleringsplan
F13	Mydlandsvannet	15	Krav om reguleringsplan

#### Fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål:

Betegnelse	Sted	Plankrav:
KBA1	Nesvåg	Krav om reguleringsplan
KBA2	Børildsvågen	Krav om reguleringsplan

#### Fremtidig industriområde:

Betegnelse	Sted	Plankrav:
<sup>2</sup> D5	Rekeland	Krav om reguleringsplan
<sup>2</sup> Ingen rettsvirkning grunnet manglete høring (sendes ut på høring)		

#### Fremtidig offentlige parkeringsplasser:

Betegnelse	Sted	Plankrav:
P1	Bu	Se § 3.3

#### Fremtidig motorsportssenter:

Betegnelse	Sted	Plankrav:
<sup>2</sup> M1	Kroheia	Krav om reguleringsplan
<sup>2</sup> Ingen rettsvirkning grunnet høring (sendes ut på ny høring)		

#### Fremtidig lysløype:

Betegnelse	Sted	Plankrav
L1	Årsvoll	

#### Fremtidig barnehage:

**Betegnelse**<sup>2</sup>BH1**Sted**

Flekken

**Plankrav**

Krav om reguleringsplan

<sup>2</sup>Ingen rettsvirkning grunnet manglede høring (sendes ut på høring)

## Vedlegg 2

### Reguleringsplaner som fortsatt skal være gjeldende:

Nr.	Navn:	Dato:	PlanID
1	Reguleringsplan Børildsvågen-Måkehei	30.04.2012	2006005
2	Detaljregulering Grure-eiendommen	30.04.2012	2010004
3	Årstadøyno	20.02.2012	1993002
4	FV 44 over Tellenes	20.02.2012	2010005
5	Sentrumsplan for Hauge	07.12.2009	2009001
6	Rekeland Næringspark	08.12.2008	2008004
7	Godthåp - Bebyggelsesplan	01.12.2008	2008003
8	FV 1 Mydland Poddetjørn	28.04.2008	2008001
9	Bjerkhaug	17.09.2007	2007003
10	Neset Hotelltomt	20.06.2007	2007002
11	Rekefjord øst del av Felt E - Mørkedalen bebyggelsesplan	17.01.2007	2007001
12	Malmkaien Bebyggelsesplan	25.10.2006	2006004
13	Timredalen Barstad	20.10.2006	2006003
14	Hommo	19.06.2006	2006002
15	Båthus Rekevik	13.02.2006	2006001
16	Igletjørn	19.09.2005	2005003
17	West Rock Motorsenter	06.04.2005	2005002
18	Bevaring Rekefjord	13.12.2004	2004001
19	Industriområde Rekefjord Øst	22.09.2003	2003002
20	Fritidsboliger "Stien"	10.02.2003	2003001
21	"Foreøyna" Barstadvatnet	16.09.2002	2002003
22	Revaknuten Oddsfjell	11.02.2002	2002001
23	Golfbane på Kjelland	10.12.2001	2001005
24	Del av Årstad	12.11.2001	2001004
25	Hytteområde Toks	26.03.2001	2001003
26	Industriområde Rekeland 1	12.02.2001	2001002
27	Hanebergheia Vottaskaret	12.11.2001	2001001
28	Hyttetomter Bjelland	27.03.2000	2000001
29	Hyttefelt Årsvold	14.06.1999	1999001

30	Barnehage Frøyland	03.05.1999	1999002
31	Immerstein II	15.12.1997	1997004
32	Hytter i Bu	10.11.1997	1997003
33	Måkehei Vågan	17.03.1997	1997002
34	Kirkegårdsarealer i Åna Sira	07.02.1997	1997001
35	Skarpenes Hytteområdet	21.06.1995	1995005
36	Hytteplan Vatland	15.05.1995	1995004
37	Steinbrudd/Industriområde i Knubedal Øvre Lauvåsområdet	15.05.1995	1995003
38	Del av Bømarka III Reguleringsendring	13.03.1995	1995002
39	Bømarka III	13.03.1995	1995001
40	Industriområdet Hellingen Jøosingfjord	14.02.1994	1994001
41	Landdeponi for avgangsmasse Titania	20.09.1993	1993004
42	Veg til Årstadøyna	14.06.1993	1993003
43	Del av Immerstein Reguleringsendring	30.03.1993	1993001
44	"Lilletangen" Bekkedalen Gamlestranda og Håvollenområdet i Åna Sira	04.05.1992	1992001
45	Industriområdet Rekefjord	18.06.1991	1991001
46	Lekeplass Langdalstien Reguleringsendring	17.09.1990	1990001
47	Mjelkevatn Hyttegrend	17.10.1986	1986001
48	Engelsholmen	28.01.1985	1985001
49	Nedre Skarås	03.09.1984	1984004
50	Tørneskog Sogndalstrand Reguleringsendring	03.09.1984	1984003
51	Industriområdet Drageland	02.03.1984	1984002
52	Åmodt Reguleringsendring	30.01.1984	1984001
53	Selebø	08.08.1983	1983001
54	Del av Hauge	21.12.1982	1982002
55	Del av Sogndalstrand og Åros som reguleres til bevaringsverdig bebyggelse	20.01.1982	1982001
56	Del av Bø og Hauge samt adkomstvei til Bømarka I	22.06.1981	1981001
57	Bømarka II	06.08.1980	1980001
58	Del av Åna Sira Reguleringsendring og Øvre Log	26.09.1979	1979001
59	Bømarka I endret tomteinndeling	08.09.1978	1978002
60	Folamyra Reguleringsendring	15.03.1978	1978001
61	Langdal II	03.08.1978	1978003
62	FV 35 Tørneskog Sogndalstrand	06.01.1977	1977001

63	Adkomst Lekeplass	15.12.1976	1976001
64	Bø Frøyland	17.12.1974	1974002
65	Langdal I og II	13.07.1974	1974001
66	Bømarka I	21.02.1973	1973001
67	Reguleringsplan for Åna-Sira	29.11.1968	1968001
68	Bø-området	12.01.1967	1967001