

# Kommuneplan for Rennesøy kommune 2018-2030

## Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt utlagt til offentlig ettersyn i kommunestyret 21.06.2018

## Høringsutkast

Frist for innspill: 08.10.2018

## Innhold

Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner .....	5
§ 1    GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9) .....	5
§ 1.1    Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) .....	5
§ 1.2    Bestemmelser om utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2) .....	5
1.2.1    Geografisk avgrensning: .....	5
1.2.2    Avgrensning etter omfang av tiltak m.v. ....	5
1.2.3    Tidspunkt for inngåelse av avtalen:.....	5
1.2.4    Avtalens innhold .....	5
§ 1.3    Rekkefølge for utbygging av boliger (pbl. § 11-9 nr. 4) .....	6
§ 1.4    Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4) .....	6
1.4.1    Krav om ferdigstillelse av ulike elementer i planområdet. ....	6
1.4.2    Rekkefølgekrav for område B4 og B12 på Sokn .....	6
1.4.3    Rekkefølgekrav for område B5 på Bru .....	6
1.4.4    Rekkefølgekrav for område B6 på Vestre Åmøy .....	6
1.4.5    Rekkefølgekrav for turistanlegg på Låder.....	7
1.4.6    Rekkefølgekrav for næringsområde N4 på Gangenes.....	7
§ 1.5    Rammebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 5).....	7
1.5.1    Tetthet .....	7
1.5.2    Universell utforming.....	7
1.5.3    Barn og unge.....	7
1.5.4    Barnetråkkregistrering .....	7
1.5.5    Arealkrav til private og felles uteoppholdsareal .....	7
1.5.6    Areal- og funksjonskrav til lekeplasser .....	8
1.5.7    Parkeringskrav .....	8
1.5.8    Utforming av nye naust .....	9
1.5.9    Utforming av nye brygger.....	9
§ 1.6    Forbud mot plassering av midlertidig og flyttbare konstruksjoner (pbl. § 11-9 nr. 6).....	9
§ 1.7    Bestemmelser om massehåndtering.....	9
1.7.1    Generelt.....	9
1.7.2    Matjord.....	9
1.7.3    Massefylling/nydyrking .....	10
§ 1.8    Bestemmelser om vannforvaltning (pbl § 11-9 nr 3) .....	10
1.8.1    Flomkapasitet for vassdrag .....	10

1.8.2	Håndtering av overvann .....	10
1.8.3	Åpning/lukking av elver og bekker .....	11
§ 1.9	Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl. § 11-9, pkt. 3 jfr. § 27-1) .....	11
§ 1.10	Samfunnsikkerhet .....	11
1.10.1	Flomfare .....	11
1.10.2	Rasfare.....	11
§ 1.11	Kulturminner og -miljøer (pbl. § 11-9, nr. 7) .....	11
1.11.1	Automatisk freda kulturminner .....	11
1.11.2	Nyere tids kulturminner .....	11
§ 1.12	Estetiske retningslinjer .....	12
1.12.1	Bebyggelse.....	12
1.12.2	Veier .....	12
§ 2	Bestemmelser til arealformål - bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10).....	12
§ 2.1	Unntak fra plankrav for tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer (pbl. 11-10 nr. 1) 12	
§ 2.2	Unntak fra plankrav for tiltak på fritidseiendommer innenfor FB10 på Brimse, FB11 på Askje og FB12 på Sørstrand-Fjøløy (pbl 11-10 nr 1).....	13
§ 2.3	Sentrumsformål.....	13
§ 2.4	Område for forretning Askje Vest .....	13
§ 2.5	Område for fritids og turistformål.....	13
2.5.1	Forbud mot deling .....	13
2.5.2	FT1, Sørstrand på Vestre Åmøy .....	13
2.5.3	FT7, Låder .....	13
§ 2.6	Område for råstoffutvinning .....	14
2.6.1	R1 på Dalaker.....	14
2.6.2	R2 på Gangenes .....	14
2.6.3	R3 Bjerga.....	14
§ 2.7	Område for næringsbebyggelse .....	14
2.7.1	Hanasand N1 .....	14
2.7.2	Vaula N2 .....	14
2.7.3	Gangenes N4 .....	14
2.7.4	Fenes N 10 .....	14
§ 3	Bestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsområde (pbl § 11-11).....	14
§ 3.1	Lokalisering av landbruksbygg.....	15
3.1.1	Generelt om lokalisering .....	15
3.1.2	Boliger på landbrukseiendom .....	15

3.1.3	Lokalisering i 100 metersbeltet .....	15
§ 3.2	LNF-område der det er tillatt med spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)....	15
3.2.1	Boligbebyggelse (pbl 11-9 nr 5).....	15
3.2.2	Fritidsbebyggelse (pbl 11-9 nr 5).....	16
§ 3.3	Byggeforbud langs vassdrag .....	16
§ 3.4	Bevaring av kantvegetasjon langs vassdrag .....	16
§ 3.5	Retningslinjer for dispensasjoner i LNF-områdene .....	16
3.5.1	Retningslinjer for søknad om dispensasjon for bruksendring av landbruksbygg.....	16
§ 4	Bestemmelser til områder for bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-11) .....	17
§ 4.1	Område for bruk og vern av sjø og vassdrag FFFNA .....	17
§ 4.2	Kombinert område i sjø og vassdrag, FFFN .....	17
§ 4.3	Område for akvakultur .....	17
§ 4.4	Naturområde i sjø.....	17
§ 4.5	Område for småbåthavn .....	17
4.5.1	SB1 Eltarvåg .....	17
4.5.2	SB3 Haugvaldstad .....	17
4.5.3	SB8 Brimse.....	17
§ 5	Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner .....	17
§ 5.1	Faresone ras og skredfare, H310.....	17
§ 5.2	Hensynssone friluftsliv, H530 og Grønnstruktur, H540.....	18
§ 5.3	Retningslinje for hensynssone landskap, H550.....	18
§ 5.4	Bevaring av naturmiljø, H560 .....	18
5.4.1	Gyteområder .....	18
§ 5.5	Bevaring av kulturmiljø.....	18
§ 5.6	Båndlegging etter lov om naturvern, H720.....	18
§ 5.7	Båndlegging for forsvaret H740 .....	18

## **Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner**

Plan- og bygningslovens prinsipp om forrang av siste planvedtak er gitt i lovens § 1-5

Virkninger av planer: «Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.»

For eldre reguleringsplaner betyr dette at der kommuneplanen eksplisitt angir ny føring for arealbruk eller utnyttelse, vil de delene av reguleringsplanen som er i motstrid med kommuneplanen tilsettes. I mange tilfeller vil reguleringsendring være påkrevd for at det skal bli mulig å gjennomføre tiltak der det er motstrid.

Når kommuneplanen rulleres, oppdateres arealvisningen slik at den gjenspeiler reguleringsplaner vedtatt etter forrige rullering. Kommuneplanens oppgave er å angi hovedtrekkene i arealbruken, kfr PBL § 11-5. Når kommuneplankartet oppdateres mot nyere regulering gjengis derfor kun dominerende arealformål. For eksempel vil veisystemer og mindre arealer med annet formål enn de omkringliggende ikke vises i kommuneplankartet. Kommuneplanens visning av hovedformål for slike områder, har ikke til intensjon å overstyre slike mindre arealer med ikke-dominerende formål.

## **§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9)**

### **§ 1.1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)**

I områder for bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur og småbåthavn kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan jfr. pbl § 11-9 nr. 1.

Se § 2.2 for unntak fra plankrav for tiltak på eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer

### **§ 1.2 Bestemmelser om utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2)**

#### **1.2.1 Geografisk avgrensning:**

Rennesøy kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

#### **1.2.2 Avgrensning etter omfang av tiltak m.v.**

Utbyggingsavtale skal som hovedregel bare benyttes til gjennomføring av plan for byggeområder som omfatter mer enn 5 boenheter eller mer enn 1000 m<sup>2</sup> næringsareal. Utbyggingsavtale kan også benyttes dersom det anses nødvendig for å oppfylle rekkefølgekrav ut over selve byggeområdet, eller dersom partene ønsker å inngå avtale om særlige forhold som det er naturlig å regulere i en utbyggingsavtale.

#### **1.2.3 Tidspunkt for inngåelse av avtalen:**

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse/tillatelse til tiltak gis.

#### **1.2.4 Avtalens innhold**

Avtalen kan generelt angå alle forhold som inngår i pbl § 17-3, herunder:

Regulere at kommunen har anledning til å erverve en andel av boligene, (maks 30 % av boligene) til markedspris.

Stille krav til universell utforming av utearealer og krav til boligens utforming, herunder krav om livsløpsstandard.

I utgangspunktet skal de enkelte utbyggingsområder bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur. Videre må utbygger påregne å dekke andel av kostnader til infrastruktur ut over det enkelte boligområdet, som anses nødvendig for å oppfylle rekkefølgekrav i plan, innenfor kravet om forholdsmessighet i pbl § 17-3, tredje ledd. Veier, lekeplasser og friområder skal som hovedregel overtas av kommunen etter opparbeidelse. Driftsavtale med lokal velforening skal vurderes.

Saksbehandlingen, jfr. pbl § 17-4 bør samordnes med reguleringsplanprosessen.

### § 1.3 Rekkefølge for utbygging av boliger (pbl. § 11-9 nr. 4)

Videre utbygging av boliger skal skje etter følgende prioritering

1. Arealer i Vikevåg, Østhusvik og Askje som er regulert/frigitt til utbygging
2. Allerede regulert og frigitte områder ellers i kommunen
3. Fortetting, særlig knyttet til sentrumsområdene
4. Fortetting i øvrige regulerte boligområder
5. Nye arealer innenfor langsiktig grense mot landbruk

### § 1.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

I områder for bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før nødvendige tekniske anlegg og samfunnstjenester er etablert.

#### 1.4.1 Krav om ferdigstillelse av ulike elementer i planområdet.

I reguleringsplan skal det i utgangspunktet stilles krav om at felles/offentlige uteoppholdsareal og lekeplasser, interne veier m.m. skal være ferdigstilt før boligtomtene innenfor området gis igangsettingstillatelse. Avkjørsler til riks- og fylkesveier skal godkjennes av Statens vegvesen og opparbeides etter gjeldende veinormaler. Dersom det gis igangsettingstillatelse før slike tiltak er ferdigstilt, skal ferdigstilling sikres på annet vis.

#### 1.4.2 Rekkefølgekrav for område B4 og B12 på Sokn

Område B4 og B12 på Sokn kan ikke bygges ut før gang- og sykkelvei er etablert langs Bruveien til bussholdeplassen ved E39.

#### 1.4.3 Rekkefølgekrav for område B5 på Bru

Område B5 på Bru kan ikke bygges ut før gang og sykkelvei er etablert fra Bru kai til bussholdeplassen ved E39 på Sokn.

#### 1.4.4 Rekkefølgekrav for område B6 på Vestre Åmøy

Område B6 på Vestre Åmøy kan ikke bygges ut før fortau er etablert langs Hegrebergveien fram til Åmøyveien.

#### 1.4.5 Rekkefølgekrav for turistanlegg på Låder

Område FT 7 kan ikke bygges ut før vei og teknisk infrastruktur fram til området er tilstrekkelig oppgradert.

#### 1.4.6 Rekkefølgekrav for næringsområde N4 på Gangenes

I område N4 kan ikke dyrka jord tas i bruk til næringsformål før det er skaffet til veie tilsvarende erstatningsareal.

### § 1.5 Rammebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 5)

#### 1.5.1 Tetthet

Ved planlegging av nye boligområder skal følgende minimumskrav til tetthet legges til grunn (interne veger og lekeplass inngår i arealet):

Vikevåg sentrum (areal vist til sentrumsformål):	4 boliger pr daa,
Inntil 1 km fra Vikevåg sentrum:	3 boliger pr daa.
Østhusvik og Askje Vest og Skorpefjell:	3 boliger pr. dekar
Øvrige områder:	2 boliger pr. dekar.

Ved kombinasjon bolig og næring i sentrumsområdene reduseres krav til antall boliger i forhold til innslag av næringsarealer.

#### 1.5.2 Universell utforming

I nye reguleringsplaner skal det i størst mulig grad planlegges etter prinsippet om universell utforming. Ved planlegging av nye boligområder skal følgende normer legges til grunn: Minimum 50 % av nye boenheter i Vikevåg og minimum 40 % av boenhetene i andre byggeområder skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse (tilgjengelig boenhet) slik det følger av bestemmelser i norsk standard. I reguleringsplan skal andelen av tilgjengelige boenheter fordeles i de ulike boligtypene.

#### 1.5.3 Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak

#### 1.5.4 Barnetråkkregistrering

Ved utarbeiding av reguleringsplan eller ved omdisponering av areal som blir eller kan bli brukt av barn skal registrert barnetråkk legges til grunn for vurderingene. Områdene som er viktig for barn skal så langt det er mulig innarbeides i reguleringsplan som grønnstruktur eller felles utearealer.

#### 1.5.5 Arealkrav til private og felles uteoppholdsareal

I reguleringsplaner og bygge- og delesaker med nye boliger skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal i samsvar med følgende minimumskrav:

Boligtype	Privat uteareal pr boenhet	Areal til lekeplass og andre felles uteoppholdsarealer pr boenhet
Leilighet i blokk	8 m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup>

4-manns bolig	20 m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup>
Annen boligtype	50m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup>

Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende.

#### 1.5.6 Areal- og funksjonskrav til lekeplasser

- I reguleringsplaner med nye boliger skal det settes av areal til lekeplasser som nevnt under.
- Arealene skal etableres der forholdene er best egnet i forhold til støy, sol, vind, trafiksikkerhet og universell utforming.
- Arealene skal være egnet som sosial møteplass for alle.
- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal ha tilfredsstillende støyforhold, maks 55 dBA.
- Lekearealene skal utformes og tilrettelegges for ulike typer lek og aktiviteter tilpasset aldersgruppen. Flere lekeplasser kan slås sammen til et større areal.
- Naturelementer skal der det er mulig innpasses i lekearealene. Variert natur kan, etter kommunens skjønn, erstatte opparbeiding og utstyr, dersom kvalitetene dokumenteres i tekst og bilder.
- Større områder skal ses i sammenheng for å gi god dekning av lekearealer og uteoppholdsareal for alle aldersgrupper.

##### a) Nærlekeplass

Ved bygging av mer enn tre boliger skal det innen gangavstand på 50 meter være nærlekeplass med størrelse på minimum 150 m<sup>2</sup>. Maksimalt 25 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal inneholde sandkasse, tre apparater for barn i alderen 1-6 år, benk og noe fast dekke.

##### b) Områdelekeplass

Ved bygging av mer enn 24 boliger skal det innen en gangavstand på 150 meter være kvartalslekeplass med størrelse på minimum 1500 m<sup>2</sup>. Maksimalt 150 boenheter kan være felles om lekeplassen, som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, sykling og lignende. Områdelekeplassen skal minimum inneholde sandkasse, huske, ballfelt og fire valgfrie lekeapparater for barn i alderen 6-15. Områdelekeplass skal være offentlig.

##### c) Grendelekeplass

For boligområder med flere enn 100 boenheter skal det være grendelekeplass på min. 3000 m<sup>2</sup> innenfor en avstand på 1km fra bolig.

#### 1.5.7 Parkeringskrav

I reguleringsplaner og byggesaker skal det avsettes plass for biler på egen grunn i samsvar med følgende norm

Type bebyggelse	Minimum antall parkeringsplasser pr boenhet
Enebolig	2
Bolig i rekke/kjedehus	2



Bolig i blokkbebyggelse	1,5
Sekundærleilighet	1
Næringsbygg	differensiering etter behov

Kommunen kan godkjenne at plassene helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom.

Det skal settes krav om sykkelparkering ved skoler, barnehager og næringsområder.

#### 1.5.8 Utforming av nye naust

Naust skal oppføres i en etasje med etasjehøyde inntil 2,5m. Maks-BYA=30m<sup>2</sup>.

Takform skal være saltak, med takvinkel over 30°. Det skal være knappe takutstikk og former. Arker, karnapp, altan og andre fremmedelementer tillates ikke. Vinduer tillates i endevegg, et vindu pr vegg og, maks 0,6 m<sup>2</sup> pr vindu. Materialvalg skal være naturstein eller tre og farge tilpasset omkringliggende omgivelser.

Naust kan ikke innredes eller brukes til varig opphold.

#### 1.5.9 Utforming av nye brygger

Nye brygger skal utformes i naturstein eller være kledd med tre. Anleggende skal gis en god estetisk utforming der størrelse, utforming, og materialvalg skal gjenspeile kvalitetene i området.

### § 1.6 Forbud mot plassering av midlertidig og flyttbare konstruksjoner (pbl. § 11-9 nr. 6)

Midlertidig og flyttbare konstruksjoner slik som campingvogn, bobiler og lignende kan ikke plasseres i 100-metersbeltet langs sjøen i lengre tid enn 2 måneder dersom annet ikke fremgår av eksisterende reguleringsplan eller at det er gitt særskilt tillatelse.

### § 1.7 Bestemmelser om massehåndtering

#### 1.7.1 Generelt

Håndtering av masser skal skje med utgangspunkt i massehåndteringspyramiden beskrevet i regionalplan for Jæren.

Ved planlegging og prosjektering av tiltak skal det legges vekt på å oppnå best mulig massebalanse.

Masser skal i størst mulig grad gjenbrukes lokalt.

Massefyllinger for større områder enn 30 daa kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Massedepotier, herav forurensede masser, tillates ikke.

#### 1.7.2 Matjord

Ved nedbygging av landbruksjord må matjorden brukes som en ressurs på en bærekraftig og landbruksmessig forsvarlig måte for videre bruk til matproduksjon. «Jordvernstrategi for matfylket Rogaland» skal anvendes dersom et område med dyrka eller dyrkbar mark faller bort eller blir kraftig forringet.

### 1.7.3 Massefylling/nydyrking

Ved behandling om søknad om midlertidig dispensasjon for massefylling skal følgende legges til grunn for vurderingen:

- Masser skal håndteres som en ressurs på en bærekraftig og landbruksmessig forsvarlig måte.
- Det skal være et jordbruks- og driftsmessig formål med massefyllingen.
- Massefyllingen skal utføres på en slik måte at arealet etter avsluttet fylling kan dyrkes opp til bedre kvalitet enn før fyllingen.
- Arealet skal etter fyllingen kunne høstes maskinelt.
- Ut fra et jordvern hensyn er det viktig at massefylling på jordbruksareal tilbakeføres innen rimelig tid.
- Massefyllinger skal legges til steder i terrenget der fyllingen underordner seg eksisterende landskapsbildet i området.
- Ved massefylling skal retningslinjer for flytting av jord gitt av Mattilsynet følges.
- Areal for fylling skal ikke komme i konflikt med viktige naturverdier, kulturverdier/fornminner eller biologisk mangfold
- Massefyllinger innenfor 100-metersbeltet langs sjø bør unngås.
- Massefyllingen bør være nær høystandard veinett.
- Det er kun masser innenfor kommunens grenser som skal tillates benyttet til massefyllingen.

## § 1.8 Bestemmelser om vannforvaltning (pbl § 11-9 nr 3)

### 1.8.1 Flomkapasitet for vassdrag

For områder i nedslagsfeltet til vassdraget i Østhusvik kan regulering ikke starte før utredning av flomsituasjonen for hele vassdraget er gjennomført.

Planer som er under utarbeiding skal håndtere flomrisiko og overvannshåndtering for vassdraget i sitt planarbeid.

### 1.8.2 Håndtering av overvann

- Overvann skal håndteres lokalt.
- Utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til innsjø, vassdrag eller eksisterende avløpssystem. Utbygging skal ikke medføre utslipp til sjø, innsjø eller vassdrag som kan ha negativ påvirkning på vannmiljøet. Tiltak for å forebygge flom og forurensing kan være infiltrasjon og fordrøyning. Åpne løsninger bør benyttes.  
Endring i arealformål skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem.
- Håndtering av overvann skal være et utrednings tema i alle planer for utbygging. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå egen plan for vann og avløp. Planen skal vise prinsipløsninger for vann og avløp i området samt sammenheng med eksisterende system. Overvannshåndtering og alternative flomveier skal vises i planen. Eksisterende flomveier i tilknytning til planområde må kartlegges. Disse må hensynstas og behov for forlengelse av disse gjennom planområde skal vurderes ved regulering. Det skal i reguleringsplan sikres tilstrekkelig areal for overvannshåndtering. Areal for overvannshåndtering kan inngå som del av felles uteoppholdsareal/lekeareal.
- Ved større byggetiltak i LNF-områdene skal det redegjøres særskilt for håndtering av overvann.

### 1.8.3 Åpning/lukking av elver og bekker

Elver og bekker skal ikke lukkes. Det kan vurderes unntak for korte strekninger. I planer og større tiltak som berører allerede lukkede bekker skal muligheten for gjenåpning vurderes.

## § 1.9 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl. § 11-9, pkt. 3 jfr. § 27-1)

I alle områder hvor offentlig vann- og avløp er eller blir gjort tilgjengelig, er det i henhold til pbl. §§ 27-1 og 27-1, 2. og 4. ledd, tilknytningsplikt. Dette gjelder også fritidsbebyggelse jfr. Pbl. § 30-6.

Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende regelverk.

## § 1.10 Samfunnssikkerhet

### 1.10.1 Flomfare

Ved etablering av bebyggelse med gulv lavere enn kote +3,0 meter over havet skal bygningens plassering vurderes med hensyn til flomfare.

### 1.10.2 Rasfare

Ved planlegging og/eller bygging innenfor områder med hensynssone ras- og skredfare skal området undersøkes og avklares av fagkyndig før vedtak. Se også § 5.1.

## § 1.11 Kulturminner og -miljøer (pbl. § 11-9, nr. 7)

### 1.11.1 Automatisk freda kulturminner

Før vedtak av nye reguleringsplaner skal eventuelle konflikter i forhold til automatisk freda kulturminner vurderes og avklares av kulturminnemyndighetene.

Tiltak i eldre reguleringsplaner der kulturminner ikke er tilstrekkelig vurdert tidligere, eller som er unntatt plankravet, skal sendes kulturminnemyndighetene til vurdering iht. Lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9. Dette gjelder også for tiltak innenfor formålene grønnstruktur og LNF.

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene iht. kulturminneloven §§ 9, 10 og 14.

Søknader innenfor Utstein kulturmiljø, H730\_1, skal behandles etter Forskrift om fredning av Utstein kulturmiljø, [FOR-1999-12-17-1452](#)

### 1.11.2 Nyere tids kulturminner

#### **Bevaringsverdige bygg**

Ved søknad som gjelder endring (til-, på- ombygging) eller riving av hus og anlegg som er vurdert til å være bevaringsverdig i kulturminneplanen, eller som er registrert i SEFRAC, skal kommunen sende saken på høring til kulturminnemyndighetene før vedtak treffes.

Kommunen og kulturminnemyndighetene vil da vurdere om det er konflikter mellom byggeplanen og verneinteressene. Gjeldende kulturminneplan skal være retningsgivende for kommunens forvaltning.

### **Bevaring av natur- og kulturelementer**

Kulturhistorisk verdifullt landskap med enkeltelementer skal i størst mulig grad bevares for å opprettholde helhetsopplevelsen. Eksisterende steingarder og piggsteingjerder (gjerder hvor steiner er benyttet som "påler") er viktige elementer i kulturlandskapet i Rennesøy som det skal tas særlig hensyn til.

I plan- og byggesaker skal enkeltstående natur- og kulturelementer i størst mulig grad integreres og ivaretas, eks. på slike elementer er vann, lokale høydedrag, steingarder og andre kulturminner, spesiell vegetasjon, større trær o.l.

## **§ 1.12 Estetiske retningslinjer**

### **1.12.1 Bebyggelse**

Ny bebyggelse skal ha god tilpasning til, og være utformet i samspill med omkringliggende bebyggelse, terreng og landskap og fortrinnsvis plasseres slik at eksisterende silhuettlinjer/horizontlinjer beholdes. Med samspill til omkringliggende bebyggelse menes bevist utforming som gjør at nye og gamle bygninger samlet danner et helhetlig miljø. Byggets takform, takvinkel, møneretningen evt. også takutspring bør være tilpasset nabohus. Materialbruken bør også ivareta evt. tradisjoner for materialbruk i området. Ved fargesetting av bygget bør det tas hensyn til landskap og ev. øvrige farger i nabolaget. Til-, på- og ombygging av eksisterende bebyggelse skal som hovedregel underordnes hovedbygget i volum og form og inngå i et helhetlig samspill med opprinnelig bygg. I enkeltsaker skal det beskrives hvordan nybygg, til-, på- eller ombygging tilpasses landskap, eksisterende terreng, nabobebyggelse og eksisterende bygg.

### **1.12.2 Veier**

Nye veianlegg skal i størst mulig grad følge eksisterende terreng.

## **§ 2 Bestemmelser til arealformål - bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10)**

### **§ 2.1 Unntak fra plankrav for tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer (pbl. 11-10 nr. 1)**

I eksisterende utbygde boligområder som ikke omfattes av reguleringsplan, unntas tilbygg/påbygg og erstatningsbygg samt faseendring og mindre tiltak krav om reguleringsplan etter § 1.2 (for boliger i LNF-områdene se § 3.2.)

Tiltak som nevnt kan tillates innenfor følgende rammer:

- Maks %BYA =30% for eiendommen.
- Maks BYA=250m<sup>2</sup> samla for bolig og garasje/uthus, i tillegg kommer areal til biloppstillingsplasser.
- Maks gesimshøyde for bolighuset 7 m, og maks mønehøyde 8,5 m
- Garasje og uthus inngår i maks BYA. Samlet BYA for garasje/uthus skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>
- Maks gesimshøyde for garasje 3.0 m og maks mønehøyde 4,5 m
- Det tillates ikke deling av eiendom eller økning av antall frittliggende boenheter.

- Sekundærleilighet på inntil 60 m<sup>2</sup> BRA kan tillates når forholdene ligger til rett med hensyn til uteareal og parkering m.m.
- Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse, det vises til § 1.12 estetiske retningslinjer.

## § 2.2 Unntak fra plankrav for tiltak på fritidseiendommer innenfor FB10 på Brimse, FB11 på Askje og FB12 på Sørstrand-Fjøløy (pbl 11-10 nr 1)

I eksisterende utbygde områder for fritidsbolig som ikke omfattes av reguleringsplan, unntas tilbygg/påbygg og erstatningsbygg samt fasadeendring og mindre tiltak krav om reguleringsplan etter § 1.2 (for fritidsboliger i LNF-områdene se § 3.2.)

Tiltak som nevnt kan tillates innenfor følgende rammer:

- Maks BYA =110 m<sup>2</sup> inkludert utvendig bod
- Maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 5,0 m.
- Det tillates kun en boenhet per tomt.
- Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep. Uteplasser skal ikke hindre ferdsel i strandsona.
- Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse, det vises til § 1.12 estetiske retningslinjer.

## § 2.3 Sentrumsformål

Innenfor områdene av satt til sentrumsformål i Vikevåg og Østhusvik kan det tillates boliger, forretninger, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, hotell, bevertning, servicebedrifter o.l.. Det skal legges vekt på høy utnytting og gode fellesarealer. Parkering skal fortrinnsvis legges i fellesanlegg.

## § 2.4 Område for forretning Askje Vest

I område avsatt til forretning på Askje Vest, Askjesenteret, kan det tillates inntil 3000 m<sup>2</sup> BRA med forretning.

## § 2.5 Område for fritids og turistformål

### 2.5.1 Forbud mot deling

I områder avsatt til turistformål og som er del av gårdsbruk skal jordloven § 12 fortsatt gjelde.

### 2.5.2 FT1, Sørstrand på Vestre Åmøy

I området tillates to nye utleiehytter i tillegg til eksisterende bebyggelse. Ved regulering av området skal det legges til rette for fri ferdsel forbi området. Bebyggelsen skal fargesettes i jordfarger slik at de går mest mulig i ett med omgivelsene. Området tillates ikke fradelt som egen eiendom jf pkt 2.5.1

### 2.5.3 FT7, Låder

I området tillates et reiselivsanlegg med utleieenheter samt fellesanlegg som er basert på naturkvalitetene i området. Området skal ikke bygges ut med enkeltstående hytter. Før utbygging av reiselivsanlegg skal vei til området opprustes med nødvendige møteplasser og annen nødvendig infrastruktur være etablert.

## § 2.6 Område for råstoffutvinning

### 2.6.1 R1 på Dalaker

Det skal utarbeides reguleringsplan før området kan tas i bruk til steinbrudd. Området skal så langt mulig tilbakeføres til landbruksformål som fulldyrka areal umiddelbart etter at uttaket av stein er ferdig. Det skal settes tidsbegrensing for driften i reguleringsplanen.

### 2.6.2 R2 på Gangenes

Området skal tilbakeføres til landbruk som fulldyrka areal når uttaket av stein er ferdig i samsvar med vedtatt reguleringsplan for området.

### 2.6.3 R3 Bjerga

Det skal utarbeides reguleringsplan før området kan tas i bruk til steinbrudd. Innenfor området kan det tillates mellomlagring og deponering av rene masser. Området skal så langt mulig tilbakeføres til landbruksformål som fulldyrka areal umiddelbart etter at uttaket av stein er ferdig. Det skal settes tidsbegrensing for driften i reguleringsplanen.

## § 2.7 Område for næringsbebyggelse

### 2.7.1 Hanasand N1

- Området kan bygges ut til sjøretta næringsvirksomhet i samsvar med vedtatt reguleringsplan.
- Opphogging av oljeinstallasjoner skal ikke tillates.
- Området kan brukes til midlertidig deponering (mellomlagring) av masser

### 2.7.2 Vaula N2

Det kan tillates salg av biler og landbruksmaskiner innenfor området

### 2.7.3 Gangenes N4

Innenfor området kan det etableres datasentervirksomhet og tilknyttede aktiviteter.

### 2.7.4 Fenes N 10

Næringsdriften på området skal ikke påføre boligene rundt vesentlig ulempe. Det tillates etablering av kai som en del av næringsdriften etter regulering.

## § 3 Bestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsområde (pbl § 11-11)

Innenfor områdene tillates kun nødvendige tiltak for drift av landbruk og gårdsdrifttilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

## § 3.1 Lokalisering av landbruksbygg

### 3.1.1 Generelt om lokalisering

Nye bygg og anlegg tilknyttet landbruksvirksomhet skal i hovedsak plasseres i tilknytning til eksisterende tun/bebyggelse. Bare i de tilfeller det ikke er hensiktsmessig å plassere bygning eller anlegg i tilknytning til eksisterende tun kan annen plassering vurderes.

### 3.1.2 Boliger på landbrukseiendom

Bolighus nr 1 kan ha inntil 250 m<sup>2</sup> BYA inkludert evt. tilhørende garasje. Dersom det er driftsgrunnlag på eiendommen kan det tillates bolig nr 2 på inntil 200 m<sup>2</sup> BYA inkludert evt. tilhørende garasje. Ved søknad om bolighus nr. 2 på en landbrukseiendom skal det vektlegges i positiv retning dersom landbrukseiendommen er i drift av eier. Bolighus nr 3 tillates ikke. Det tillates kun en boenhet pr bolighus.

### 3.1.3 Lokalisering i 100 metersbeltet

Nødvendige bygninger og anlegg (nybygg, til- på- og ombygning av eksisterende bebyggelse) i tilknytning til landbruksvirksomhet kan tillates oppført i 100-metersbeltet langs sjøen dersom bygning/anlegg plasseres i tilknytning til eksisterende tun som ligger innenfor 100-metersbeltet og ikke annen plassering er hensiktsmessig jfr. pbl § 11-11 nr. 4. Ved slik plassering skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jfr. pbl § 1-8.

## § 3.2 LNF-område der det er tillatt med spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2).

Lovlig oppført bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områdene er å anse som spredt bebyggelse i samsvar med plan- og bygningsloven § 11-7 nr 5 b.

Tiltak på lovlig oppført bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områdene kan behandles gjennom enkeltvis søknader dersom tiltaket ligger innenfor rammene under.

### 3.2.1 Boligbebyggelse (pbl 11-9 nr 5)

#### **Innenfor 100-metersbeltet**

- I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- Maks BYA= 150 m<sup>2</sup> inkl garasje/uthus.
- Maks mønehøyde for bolighus 7,0 m og maks gesims høyde 4,0 m
- Maks mønehøyde for garasje 4,5 m og maks gesims høyde 3,0 m
- Samlet BYA for garasje og uthus skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>
- Nye bygg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- Det tillates ikke nye boenheter utover tidligere gitte tillatelser
- Lovlig oppførte brygger og naust inngår i planen
- Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse, det vises til § 1.12 estetiske retningslinjer.

#### **Utenfor 100-metersbeltet**

- Maks BYA=300 m<sup>2</sup> inkl. garasje/uthus, i tillegg kommer areal til biloppstillingsplasser.
- Maks mønehøyde for bolighus er 8,5m og maks gesimshøyde for bolighus er 7m.
- Maks mønehøyde for garasje/uthus er 5,0 m og maks gesimshøyde for garasje/uthus er 3,5 m
- Samlet BYA for garasje og uthus skal samlet ikke overstige 70 m<sup>2</sup>

### 3.2.2 Fritidsbebyggelse (pbl 11-9 nr 5)

#### **Innenfor 100-metersbeltet**

- I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser
- Maks BYA= 110 m<sup>2</sup> inkl. bod/naust
- Maks mønehøyde fritidsbolig 5,0 m og maks gesims høyde 3,5 m
- Maks mønehøyde for bod 3,5 m
- Nye bygg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen
- Det tillates kun en boenhet per tomt
- Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep
- Uteplasser skal ikke hindre ferdsel i strandsona
- Lovlig oppførte brygger og naust inngår i planen
- Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse, det vises til § 1.12 estetiske retningslinjer

#### **Utenfor 100-metersbeltet**

- Maks BYA=110 m<sup>2</sup> inkl. bod.
- Maks mønehøyde 5,5 m og maks gesimshøyde 3,5 m
- Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.
- Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse, det vises til § 1.12 estetiske retningslinjer.
- Parkering på egen eiendom inngår ikke ved beregning av BYA

### § 3.3 Byggeforbud langs vassdrag

For område inntil 50 meter langs vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt å oppføre bygninger og anlegg jfr. pbl § 11-11 nr. 5.

### § 3.4 Bevaring av kantvegetasjon langs vassdrag

For område inntil fem meter langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget jfr. § 11 i vannressursloven.

### § 3.5 Retningslinjer for dispensasjoner i LNF-områdene

- #### 3.5.1 Retningslinjer for søknad om dispensasjon for bruksendring av landbruksbygg.
- Landbruksbygg skal brukes til landbruksformål. Ved søknad om bruksendring det legges særlig vekt på mulig konflikt med landbruket. Bruksendring skal ikke medføre vesentlig økt trafikk.



## § 4 Bestemmelser til områder for bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-11)

### § 4.1 Område for bruk og vern av sjø og vassdrag FFFNA

Området omfatter arealbruksformålene ferdsel, farleder, småbåthavn, fiske, akvakultur, drikkevann, naturområde og friluftsområde. Ved behandling av søknader innenfor områdene skal hensynene til alle formålene vurderes i forhold til omsøkt tiltak. Det skal tas særlig hensyn til verdifulle naturverdier.

### § 4.2 Kombinert område i sjø og vassdrag, FFFN

Området omfatter arealbruksformålene ferdsel, farleder, fiske, naturområde og friluftsområde. Ved behandling av søknader innenfor områdene skal hensynene til alle formålene vurderes i forhold til omsøkt tiltak. Det skal tas særlig hensyn til verdifulle naturverdier.

### § 4.3 Område for akvakultur

Akvakulturanlegg skal plasseres i samsvar med tillatelse gitt etter særlov. Arealet som er avsatt til akvakultur på plankartet viser avgrensing på vannoverflaten. Førteøyningsdelen av anlegget kan plasseres utenfor avsatt areal i kommuneplanen.

### § 4.4 Naturområde i sjø

I område avsatt til naturområde i Torsteinsvika ved Vestre Åmøy er det ikke *tillatt med motorisert ferdsel* i tidsrommet 1. november til 15. april.

### § 4.5 Område for småbåthavn

#### 4.5.1 SB1 Eltarvåg

I område SB1 skal utbygging av småbåthavna baseres på flytebrygger og ikke ytterligere utfylling i sjø. Det skal ikke tillates nye bygninger på land utover eksisterende naustretter.

#### 4.5.2 SB3 Haugvaldstad.

I område SB3 kan det tillates fire naust etter godkjent reguleringsplan.

#### 4.5.3 SB8 Brimse

Småbåthavna skal dekke behov for fastboende, fritidseiendommer og tilreisende. Etablering av småbåthavna forutsetter at eksisterende lekter i vika øst for området fjernes. Utbygging skal fortrinnsvis skje med flytende bølgebrytere og ikke utfyllinger i sjø.

## § 5 Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner

### § 5.1 Faresone ras og skredfare, H310

Innenfor hensynssonene skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak eller godkjennes ny regulering før det er vurdert om tiltaket er forsvarlig og eventuelt på hvilke vilkår. Som grunnlag for vurderingen skal det foreligge geoteknisk analyse og risiko- og sårbarhetsanalyse.

## § 5.2 Hensynssone friluftsliv, H530 og Grønnstruktur, H540

Innenfor områdene kan det tillates tiltak som tilrettelegger for ferdsel og friluftsliv. Tiltak som hindrer ferdsel skal ikke tillates. Ved opparbeiding av turveier og turstier skal landskap, naturverdier og forhold til kulturminner legges til grunn for plassering.

## § 5.3 Retningslinje for hensynssone landskap, H550

I områdene som er vist med hensynssoner for bevaring av landskap og som inngår i nasjonalt utvalgte kulturlandskap skal arealene drives i henhold til skjøtselsplaner og grunneieravtaler godkjent av Rennesøy kommune og Fylkesmannen i Rogaland. Turstier kan opparbeides i terreng. Naturverdiene skal ikke reduseres.

## § 5.4 Bevaring av naturmiljø, H560

### 5.4.1 Gyteområder

Nye tiltak i sjø skal ikke være vesentlig i konflikt med gyteområdene. Ved vurdering av nye søknader om akvakultur skal nyeste registreringer av gyteområder hos Fiskeridirektoratet legges til grunn.

## § 5.5 Bevaring av kulturmiljø

Tiltak innenfor områdene skal sendes kulturminnemyndighetene til uttalelse før vedtak.

## § 5.6 Båndlegging etter lov om naturvern, H720

For områdene gjelder egne forskrifter

Nord for Rennesøy ved Mortavika, H720\_1. Forskrift om fredning for Nordre Rennesøy fuglefredningsområde [FOR-1982-05-07-848](#)

Vignesholmane, H720\_2. Forskrift om fredning for Vignesholmane fuglefredningsområde [FOR-1982-05-07-847](#)

Førsvoll, H720\_3. Forskrift om fredning av Førsvollvatna som naturreservat [FOR-1996-12-20-1283](#)

Bjergavatnet, H720\_4. Forskrift om fredning av Bjergavatnet som naturreservat [FOR-1996-12-20-1282](#)

## § 5.7 Båndlegging for forsvaret H740

For områdene gjelder egen forskrift for militære forbudsområder innen Sjøforsvaret [FOR-2016-12-31-1914](#)