

## 3.2 Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Rennesøy kommunestyre 08.09.2011 i henhold til plan- og bygningsloven §§ 11-15 og 11-16. (Egengodkjenning av kommuneplan med unntak av innsigelsesområder.)

Mekling av innsigelsesområder ble foretatt 14.01.2011

Resultat av mekling ble vedtatt i Rennesøy kommunestyre 29.03.2012

Bestemmelsene til kommuneplanen er en videreføring fra gjeldende plan med en del endringer og tillegg. Rennesøy kommune har ikke hatt kommunale vedtekter som er videreført i bestemmelsene. Bestemmelsene er utarbeidet etter plan- og bygningsloven § 11-9 og § 11-10.

### Innhold

Generelle bestemmelser etter plan- og bygningsloven § 11-9.

- § 1. Forholdet til eksisterende reguleringsplaner
- § 2. Plankrav
  - 2.1. Særlige plankrav
  - 2.2. Unntak fra plankrav for tiltak på eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer  
Se § 12.
- § 3. Utbyggingsavtaler
- § 4. Utbyggingstakt.
- § 5. Rekkefølgekrav
  - 5.1. Krav om ferdigstillelse av ulike elementer i planområdet.
  - 5.2. Rekkefølgekrav for område B4 og B12 på Sokn
  - 5.3. Rekkefølgekrav for område B5 på Bru
  - 5.4. Rekkefølgekrav for område B6 på Vestre Åmøy  
Område B 6 på Vestre Åmøy kan ikke bygges ut før gang og sykkelvei er etablert langs Hegrebergveien fram til Åmøyveien.
  - 5.5. Rekkefølgekrav for turistanlegg på Låder  
Område FT 7 kan ikke bygges ut før vei og teknisk infrastruktur er oppgradert.
- § 6. Rammebestemmelser gitt i medhold av plan og bygningsloven § 11-9 nr 5
  - 6.1. Tetthet
  - 6.2. Universell utforming
  - 6.3. Barn og unge
  - 6.4. Barnetråkkregistrering
  - 6.5. Areal krav til lekeplasser og andre felles uteoppholdsareal
  - 6.6. Areal og funksjonskrav til lekeplasser
  - 6.7. Parkeringskrav
  - 6.8. Utforming av nye naust og brygger
- § 7. Forbud mot plassering av midlertidig og flyttbare konstruksjoner
- § 8. Matjord
- § 9. Byggehøyde (kotehøyde) i sjønære områder. **Tatt ut.**
- § 10. Estetiske retningslinjer

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-10.

§ 11. Område for bolig.

§ 12. Unntak fra plankrav for tiltak på eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer

12.1. Boligbebyggelse

12.2. Fritidsbebyggelse, (Fjøløy, Askje vest og Brimse)

§ 13. Område for forretning

§ 14. Område for fritids og turistformål

§ 15. Område for råstoffutvinning

§ 16. Område for næringsbebyggelse

16.1. Hanasand

Bestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsområde etter plan- og bygningsloven § 11-11

§ 17. Lokalisering av landbruksbygg

§ 18. LNF-område der det er tillatt med spredt bolig- og fritidsbebyggelse

18.1. Utenfor 100-metersbeltet langs sjø

18.2. Innenfor 100-metersbeltet langs sjø

§ 19. Byggeforbud langs vassdrag

§ 20. Bevaring av kantvegetasjon langs vassdrag

§ 21. Retningslinjer for dispensasjoner i LNF-områdene

Bestemmelser til områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, plan- og bygningsloven § 11-11

§ 22. Område for bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 23. Kombinert område i sjø og vassdrag

§ 24. Område for akvakultur

§ 25. Naturområde i sjø

§ 26. Område for småbåthavn

26.1. SB1

26.2. SB3

26.3. SB6 og SB7

§ 27. Bestemmelser for hensynssoner

## **Generelle bestemmelser etter plan- og bygningsloven § 11-9.**

### **§ 1. Forholdet til eksisterende reguleringsplaner**

Alle eksisterende reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel der arealbruken i reguleringsplanen er i samsvar med arealbruken i kommuneplanens arealdel.

2. ledd er tatt ut som følge av kommunestyrets vedtak om å ta ut § 9

### **§ 2. Plankrav**

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.

Utbygging skal ikke komme i konflikt med automatisk freda kulturminner, eller gjøre disse mindre tilgjengelige, jf. Kulturminneloven § 3. Kulturminnene skal sikres i framtidig regulering ved bruk av Hensynssone d), jf. pbl. § 11-8. Rogaland fylkeskommune, som regional kulturminnemyndighet, vil ta stilling til hensynssonens utstrekning og bestemmelser på reguleringsplannivå.

#### **2.1. Særlige plankrav**

For næringsområde på Hanasand, forretningsområde Askje Vest og område for småbåthavn i Båsen gjelder krav om felles plan. Se §§ 13, 16 og 26

#### **2.2. Unntak fra plankrav for tiltak på eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer** Se § 12.

### **§ 3. Utbyggingsavtaler**

#### **3.1. *Geografisk avgrensning:***

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

#### **3.2. *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.

#### **3.3. *Tidspunkt for inngåelse av avtalen:***

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse/tillatelse til tiltak gis.

#### **3.4. *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.

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

#### § 4. Utbyggingstakt

Gjennomsnittlig 40 boliger pr år legges til grunn for boligplanleggingen i planperioden. Det kan utarbeides reguleringsplaner som legger til rette for utbygging i henhold til tabellen under.

Rennesøy:	Første utbyggingsår:
Reg. plan Vikevåg N9	2012
Reg. plan Vikevåg N8	2012
Reg. plan Vikevåg N13	2012
B1 Eltarvåg	2012
Reg. plan Vikevåg N1	2013
Reg. plan Vikevåg B4	2013
Reg. plan Vikevåg N7	2014
Reg. plan Del av Østhusvik B5	2014
B2 Østhusvik	2016
Reg. plan Vikevåg N6	2018
Reg. plan Vik (kombinert)	2018

Mosterøy, Askje, Sokn, Bru og Vestre Åmøy:

B5 Bru	2014	6
B6 Vestre Åmøy	2014	30
B4 Sokn	2014	12
B12 Sokn	2014	6

På Vestre Åmøy kan det bygges fire boliger pr år.

På Bru/Sokn kan det bygges tre boliger pr år.

#### § 5. Rekkefølgekrav

I områder for bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før nødvendige tekniske anlegg og samfunnstjenester er etablert jfr. pbl § 11-9 nr. 4.

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. Rekkefølgekrav for turistanlegg på Låder

Område FT 7 kan ikke bygges ut før vei og teknisk infrastruktur er oppgradert.

**§ 6. Rammebestemmelser gitt i medhold av plan og bygningsloven § 11-9 nr 5**

6.1. Tetthet

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

Vikevåg sentrum:	3,5 boliger pr daa,
Inntil 1 km fra Vikevåg sentrum:	3 boliger pr daa.
Østhusvik og Askje:	2,2 boliger pr. dekar
Øvrige områder:	2 boliger pr. dekar.

6.2. 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 boenheter 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.

6.3. Barn og unge

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

6.4. Barnetråkkregistrering

Ved utarbeiding av reguleringsplan eller ved omdisponering av areal som blir eller kan

bli brukt av barn skal det utføres og dokumenteres barnetråkkregistrering. Registreringen foregår ved å merke arealene som brukes til lek, egenorganisert aktivitet og møteplasser på kart. Områdene som er viktig for barn skal innarbeides i reguleringsplan.

#### 6.5. Arealkrav til lekeplasser og andre 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>	50m <sup>2</sup>
Annen boligtype	50m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup>

#### 6.6. Areal og funksjonskrav til lekeplasser

I reguleringsplaner med nye boliger skal det være/settes av areal til lekeplasser som nevnt under. Arealet skal opparbeides med anlegg/utstyr som nevnt.

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal ha tilfredsstillende støyforhold, maks 55 dBA.

##### *Nærlekeplass*

Alle boenheter skal innen gangavstand på 50 meter ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 150 m<sup>2</sup>. Maksimalt 20 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.

##### *Områdelekeplass*

Alle boenheter skal innen en gangavstand på 150 meter ha en 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 valgfri lekeapparater for barn i alderen 6-15. Eksisterende topografi og større trær bør innarbeides i lekeplassen. Variert natur kan, etter kommunens skjønn, erstatte opparbeiding og utstyr, dersom kvalitetene dokumenteres i tekst og bilder. Områdelekeplass skal være offentlig.

##### *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.

### 6.7. 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.

### 6.8. Utforming av nye naust og brygger

#### *Naust*

Naust skal oppføres i en etasje med etasjehøyde inntil 2,5m. T-BRA=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.

#### *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.

### § 7. **Forbud mot plassering av midlertidig og flyttbare konstruksjoner**

Midlertidig og flyttbare konstruksjoner slik som campingvogn, bobiler og lignende kan ikke plasseres i 100-metersbeltet langs sjøen dersom annet ikke fremgår av eksisterende reguleringsplan jfr. pbl § 11-9 nr. 6.

### § 8. **Matjord**

Ved nedbygging av dyrka mark må matjorden brukes som en ressurs på en bærekraftig og landbruksmessig forsvarlig måte for videre bruk til matproduksjon.

### § 9. **Byggehøyde (kotehøyde) i sjønære områder**

Bestemmelsen er tatt ut etter vedtak i Rennesøy kommunestyre 08.09.2011

### § 10. **Estetiske retningslinjer**

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/horisontlinjer 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.

#### *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 SEFRAK, 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.

#### *Vei*

Nye veianlegg skal i størst mulig grad følge eksisterende terreng.



## Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-10.

### § 11. Område for bolig

For områder avsatt til boligformål skal det utarbeides reguleringsplan i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen..

### § 12. Unntak fra plankrav for tiltak på eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer

I eksisterende utbygde bolig- og fritidsområder som ikke omfattes av reguleringsplan, unntas tiltak som nevnt i § 12.1 og 12.2 krav om reguleringsplan etter § 2 jfr. pbl § 11-nr. 1. ( for boliger og fritidsbebyggelse i LNF-områdene se § 18)

#### 12.1 Boligbebyggelse

Tiltak som nevnt under kan tillates innenfor følgende rammer:

- Grad av utnyttning for tomta skal ikke overskrider %BYA=25%.
- Det tillates ikke økning av antall frittliggende boenheter.
- Sekundærleilighet kan tillates.
- Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse, det vises til § 10 - estetiske retningslinjer.

##### 12.1.1 *Bolighus:*

- a. Fasadeendring
- b. Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving tillates innenfor følgende rammer:
  - Maks BYA 200m<sup>2</sup>, maks BRA 250m<sup>2</sup>.
  - Maks mønehøyde 8,5m og maks gesimshøyde 7m. Tilbygg med høyere møne og/eller gesims kan tillates dersom det er en videreføring av boligens eksisterende høyde og en slik videreføring ikke er til vesentlig ulempe for landskap.

##### 12.1.2 *Garasje/uthus:*

- a. Det tillates en garasje eller et uthus på hver boligtomt innenfor følgende rammer (gjelder også når garasje er integrert i boligen):
  - BYA inntil 50m<sup>2</sup>, maks.
  - Gesimshøyde 2,7 m. Det kan tillates flere mindre bygninger dersom totalt bebygd areal ikke overskrider 50 m<sup>2</sup>.

##### 12.1.3 *Mindre tiltak:*

- a. Forstøtningsmur, levegg og andre mindre tiltak kommunen finner at kan unntas fra plankravet.

#### 12.2 Fritidsbebyggelse, (Fjøløy, Askje vest og Brimse)

Tiltak som nevnt under kan tillates innenfor følgende rammer:

- Grad av utnyttning for tomta skal ikke overskrider %BYA=20%.
- Det tillates ikke økning av antall boenheter.

-Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse, det vises til § 10 – estetiske retningslinjer.

- a. Fasadeendring
- b. Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving tillates innfor følgende rammer:
  - Maks BYA eller BRA på fritidsboligen på 110 m<sup>2</sup>
  - Maks gesimshøyde 3,5m. Tilbygg med høyere gesims kan tillates dersom det er en videreføring av fritidsboligens eksisterende høyde og en slik videreføring ikke er til vesentlig ulempe for landskap.
- c. Levegg, forstøtningsmur og andre mindre tiltak kommunen finner at kan unntas fra plankravet.

### **§ 13. Område for forretning Askje Vest**

- 13.1. I område avsatt til forretning på Askje Vest, Askjesenteret, kan det tillates inntil 3000m<sup>2</sup> BRA med forretning.
- 13.2. Før videre utbygging av Askjesenteret skal det utarbeides og vedtas ny reguleringsplan for hele forretningsområdet.

### **§ 14. Område for fritids og turistformål**

- 14.1. Krav om regulering gjelder også for områder avsatt til fritids- og turistformål. Jf § 2
- 14.2. I områder avsatt til turistformål og som er del av gårdsbruk skal jordloven § 12 fortsatt gjelde.
- 14.3. I område FT1, Sørstrand på Vestre Åmøy, 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 3.4.2.
- 14.4. I område FT7, Låder, tillates et reiselivsbygg med utleieenheter samt fellesbygg som er basert på naturkvalitetene i området. Området skal ikke bygges ut med enkeltstående hytter.  
Før utbygging av reiselivsbygg skal vei til området opprustes med nødvendige møteplasser og annen nødvendig infrastruktur være etablert.

### **§ 15. Område for råstoffutvinning**

Området skal så langt mulig tilbakeføres til natur og/eller landbruksformål. Tilbakeføring skal skje umiddelbart etter at stein er tatt ut. Inntil 10 daa av området kan være i drift som steinbrudd av gangen.

## **§ 16. Område for næringsbebyggelse**

### 16.1. Hanasand

For område avsatt til næringsbebyggelse på Hanasand skal det utarbeides samlet reguleringsplan for hele næringsområdet, både nytt område og tidligere regulert område, før utbygging av nye områder kan finne sted.

16.1.1. Området skal reguleres til industri med formål å tilrettelegge for sjøretta næringsvirksomhet.

16.1.2. Hensyn til landskap og biologisk mangfold skal ivaretas i planarbeidet. Området langs sjøen vest for utfylling må vurderes særlig og integreres som positive avgrensinger og landskapselement i tilknytning til kai- og næringsareal. For område N6 skal eksisterende strandsoneverdier integreres som positive element i utforminga av byggeområdet.

16.1.3. I reguleringsarbeidet må behovet for størrelse på kaiareal utredes og streng prioritering av næring med behov for kaiareal må vektlegges i bestemmelsene. Eksakt utforming av funksjonell kaifront med dybde inntil 20 meter skal fastlegges i reguleringsplan. Formålet med utfylling i sjø skal være å oppnå kaiareal, det skal legges vekt på minst mulig utfylling og mest mulig funksjonell kai.

16.1.4. Opphogging av oljeinstallasjoner skal ikke tillates.

## **Bestemmelser til landbruks-, natur- og friluftsområde etter plan- og bygningsloven § 11-11**

### **§ 17. Lokalisering av landbruksbygg**

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.

Bolighus tilknyttet gårdsbruk skal ikke overstige BYA på 300 m<sup>2</sup>.

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.

### **§ 18. LNF-område der det er tillatt med spredt bolig- og fritidsbebyggelse**

Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områdene er å anse som

område der det er tillatt med spredt utbygging jfr. Pbl § 11-7 nr. 5 b. Rammene for utbygging er satt i § 18.1 og 18.2.

#### 18.1. Utenfor 100-metersbeltet langs sjø

Tiltak på eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer der tiltaket ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjøen, kan behandles gjennom enkeltvise søknader dersom tiltaket ligger innenfor rammene under.

##### 18.1.1. *Eksisterende boligeiendommer*

- a. Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving på eksisterende bolig tillates innenfor følgende rammer:
  - Maks BYA 200m<sup>2</sup> Maks BRA 250m<sup>2</sup>
  - Maks Mønehøyde: 8,5m og maks gesimshøyde 7m. Tilbygg med høyere møne og/eller gesims kan tillates dersom det er en videreføring av boligens eksisterende høyde og en slik videreføring ikke er til vesentlig ulempe for landskap.
- b. Det er i tillegg tillatt med fasadeendring.
- c. Det tillates en garasje eller et uthus på hver boligeiendom innenfor følgende rammer (gjelder også når garasje er integrert i boligen):  
BYA inntil 50m<sup>2</sup>, gesimshøyde maks 3,2 m, det kan tillates flere mindre bygninger dersom totalt bebygd areal ikke overskrider 50.m<sup>2</sup>.

##### 18.1.2. *Eksisterende fritidseiendommer*

- a. Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving på eksisterende fritidsbolig tillates innfor følgende rammer:
  - Maks BYA/BRA: 110 m<sup>2</sup>
  - Maks gesimshøyde: 3,5m. Tilbygg med høyere gesims kan tillates dersom det er en videreføring av boligens eksisterende høyde og en slik videreføring ikke er til vesentlig ulempe for landskap.
- b. Det er i tillegg tillatt med fasadeendring

#### 18.2. Innenfor 100-metersbeltet langs sjø

I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak enn fasadeendring kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter, jf plan- og bygningsloven § 1-8.

Søknad om tiltak på eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer der tiltaket ligger i 100-metersbeltet langs sjøen skal behandles som søknad om dispensasjon, jf plan- og bygningsloven § 19-1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Jf plan- og bygningsloven § 19-2

**§ 19. 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.

**§ 20. 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.

**§ 21. Retningslinjer for dispensasjoner i LNF-områdene**

21.1. Retningslinjer for søknad om dispensasjon for fortetting av boliger

Ved søknad om fortetting på fradelte boligeiendommer skal følgende forhold legges stor vekt: Infrastruktur, landskap, konflikt med landbruk

21.2. Retningslinjer for søknad om dispensasjon for bruksendring av landbruksbygg.

Ved søknad om bruksendring for landbruksbygg skal konflikt med landbruk legges stor vekt.

**Bestemmelser til områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, plan- og bygningsloven § 11-11**

**§ 22. Område for bruk og vern av sjø og vassdrag**

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

**§ 23. Kombinert område i sjø og vassdrag**

Området omfatter arealbruksformålene ferdsel, farleder, småbåthavn, fiske, naturområde og friluftsområde. Ved behandling av søknader innenfor områdene skal alle formålene vurderes i forhold til omsøkt tiltak.

For kombinerte områder der det er vist bokstavkoder på plankartet viser disse kodene arealbruk for området.

**§ 24. 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.

Førtøyningsdelen av anlegget kan plasseres utenfor avsatt areal i kommuneplanen.

**§ 25. 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.

**§ 26. Område for småbåthavn**

Krav om reguleringsplan gjelder også for områder avsatt til småbåthavn. Jf § 2.

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

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

26.3. Båsen-vestre Åmøy

For område avsatt til småbåthavn SB6 og SB7 skal det utarbeides felles plan før utbygging kan finne sted. I reguleringsplanen skal det grunne sjøområdet (Båsen) og fuglefunksjonsområdet i Torsteinsvika bli ivaretatt.

## **Hensynsoner**

### **§ 27. Retningslinje for hensynssone landskap**

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.