

KOMMUNEPLAN 2026 - 2038

FORSLAG TIL REVIDERTE KOMMUNEPLANBESTEMMELSER

Endringer i dokumentet i forhold til vedtatt plan er markert som følgende:

Uendret: svart tekst

Omformulert: blå tekst og kursiv

Ny: grønne tekst og understrek

Fjernes: rødt

Sist endret: **06.08.2026**

Innhold

1	
1.	Planområde4
2.	Virkning av kommuneplanen4
3.	Definisjoner5
4.	Bestemmelser og retningslinjer7
5.	Generelle bestemmelser (pbl. §11-9).....8
	Bestemmelser til arealformål (pbl. § 11-7).....14
6.	Bygg og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)14
6.1	Bolig15
6.2	Skeiseid17
6.3	Fritidsbolig18
6.4	Sentrumsformål19
6.5	Fritids- og turistformål20
6.5.1	Reiselivsanlegg20
6.5.2	Campingplasser21
6.6	Næringsområde23
6.7	Idrettsanlegg24
6.8	Andre typer bygninger og anlegg24
6.8.1	Naust24
6.9	Uterom/ lekeareal.....26
6.10	Frikjøp fra parkeringskrav i Aksdal.....28
7.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 2).....28
7.1	Vei28
8.	Grønnstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3).....29
9.	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF-område) (pbl. § 11-7 nr. 5)29
9.1	Felles bestemmelser29
9.2	LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt30
9.3	LNF-områder der spredt fritidsbebyggelse er tillatt.....32
10.	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. § 11-7 nr. 6)...32
10.1	Generelle bestemmelser.....32

10.2 Småbåthavner	32
10.3 Yrkefjorden	33
10.4 Oppankring	34
10.5 Farleder	34
10.6 Akvakultur	34
11. Hensynssoner (pbl. § 11-8)	34
11.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8a)	34
11.1.1 Generelle bestemmelser	34
11.1.2 Sikringssone langs gassrørledning	35
11.1.3 Sikringssone nedslagsfelt for drikkevann	35
11.1.4 Sone for videreføring av gjeldende reguleringsplan	36
11.2 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8b)	36
11.3 Sone med særlig hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8c)	36
11.3.1 Hensynssone for friluftsliv	36
11.3.2 Hensynssone for bevaring av naturmiljø	36
11.3.3 Hensynssone for bevaring av kulturlandskap og biologisk mangfold	37
11.3.4 Hensynssone utvalgte naturtyper	37
11.3.5 Kjerneområde landbruk	37
11.3.6 Hensynssone for kulturmiljø	38
11.3.7 Hensynssone for funksjonell strandsone	38
11.4 Sone for båndlegging (pbl. § 11-8d)	38
11.4.1 Kulturminner og kulturmiljø	38
11.4.2 Sone for båndlegging friluftsområde	39
11.4.3 Sone for båndlegging – Kraftlinjer	39
11.4.4 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover.	39

1. Planområde

Kommuneplanen er utarbeidet med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (pbl.) § 11-5. Planområdet omfatter hele Tysvær kommune og er vist med plangrense på plankartet.

2. Virkning av kommuneplanen

Kommuneplanens arealdel omfatter planbeskrivelse, bestemmelser, retningslinjer og plankart. Bestemmelsene og plankartet er rettslig bindende og utformet i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) av 2008.

Kommuneplanen og kommunedelplan kulturminner skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, jf. pbl. § 11-6. Tiltak etter loven må, om ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser som er gitt i planen. Det samme gjelder tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen. Kommuneplanens arealdel skal vise hovedtrekkene i arealdisponeringen, rammer og vilkår for hva som gjelder for nye tiltak, ny arealbruk og viktige hensyn kommunen må ta ved disponering av arealene. Av planbeskrivelse, bestemmelser og plankart går det frem hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og dessuten overordnede planer for arealbruk blir ivaretatt, jf. pbl. § 11-5. Plankartet viser hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealene.

Der det ikke foreligger gjeldende reguleringsplan eller blir stilt krav om en slik plan (jf. pbl. § 12-1 andre ledd), skal arealdelen av kommuneplanen følges når man skal behandle søknader om tillatelse til tiltak, jf. pbl. § 11-6, tredje ledd, om rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.

Tidligere godkjente reguleringsplaner som fremgår av tabell 26 skal gjelde uendret, jf. pbl. § 1-5 andre ledd.

Kartutsnittene delplan 1 til og med delplan 7 i målestokk 1:10000 og delplan 8 i målestokk 1:12000 viser den juridisk bindende arealbruken. I resten av planområdet viser hovedplankartet i målestokk 1:50 000 den juridisk bindende arealbruken.

Der det blir vurdert nødvendig, skal det i arealdelen av kommuneplanen vises hensyn og restriksjoner som har virkning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i pbl. § 11-8, andre ledd bokstav a til f, skal markeres i arealdelen som hensynssone med tilhørende bestemmelser og retningslinjer. Det kan vises flere hensynssoner for samme areal.

3. Definisjoner

Plan- og bygningsloven forkortes og omtalt som pbl. Pbl. er det hjemmelsgrunnlaget som blir brukt i kommuneplansammenheng. Alle forhold i kommuneplanen som handler om plankart og bestemmelser, skal ha hjemmel i pbl.

Kommuneplanens arealdel viser hovedtrekkene i hvordan arealene skal brukes og vernes. I dette ligger hvilke viktige hensyn som skal ligge til grunn ved disponering av arealene, og hvordan arealene skal disponeres samlet sett for å oppnå målene for samfunnsutviklinga.

Arealdelen omfatter arealkart, bestemmelser, retningslinjer og en planbeskrivelse med konsekvensutredning med risiko- og sårbarhetsanalyse for nye utbyggingsareal, jf. pbl. § 4-2, andre ledd og § 4-3, første ledd. En vedtatt plan skal legges til grunn for videre planlegging og forvaltning, jf. § 1-5. Plankartet og bestemmelsene er bindende for fremtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-6.

Kommunedelplan kan være arealplan for et delområde eller en temaplan. Slike delplaner bør omfatte de utfyllende bestemmelsene som loven gir adgang til, og kan for eksempel gjelde for et tettsted, hytteområder, kystsonen, fjellområde eller lignende.

Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende beskrivelse og bestemmelser som fastsetter bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgivelser. Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering eller detaljregulering, pbl. §§ 12-2 og 12-3.

Områderegulering er en planform som kan utarbeides av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter forholdene finner det nødvendig å utarbeide slik reguleringsplan for et område av vernehensyn eller for å legge til rette og sette rammer for videre planlegging, utvikling og bygging. Å utarbeide områdeplan er i utgangspunktet en kommunal oppgave, men kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter eller private å utarbeide forslag til områderegulering.

Detaljregulering *er en reguleringsplan som fastsetter detaljert arealbruk, vern og utforming innenfor et avgrenset område. Planen brukes for å konkretisere arealbruk som er avklart i kommuneplanens arealdel eller områderegulering, og gir normalt grunnlag for gjennomføring av tiltak.* Både private og offentlige aktører kan utarbeide detaljregulering.

Konsekvensutredning (KU) er en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkning for miljø og samfunn. Utredningen skal sikre at disse virkningene blir tatt i betraktning under planlegging av tiltak og når det tas stilling til om, og eventuelt på hva vilkår, tiltaket kan gjennomføres. Pbl. setter krav til KU for regionale planer og *kommunale planer* med retningslinjer eller rammer for fremtidig utbygging, og for reguleringsplaner som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn.

ROS-analyse er en analyse av risiko og sårbarhet. Analysen skal gi grunnlag for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdier. Dette gjelder både naturgitt og menneskeskapt risiko og sårbarhet.

Utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Avtalen har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter plan- og bygningsloven, som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

Rekkefølgekrav er krav som blir stilt i kommuneplan eller reguleringsplan for å sikre tilstrekkelig kapasitet på infrastruktur m.m. før videre utbygging blir tillatt. Utbygging kan først settes i gang etter at rekkefølgekrava er løst. Utbyggingsinteresser kan inngå avtale om felles utbygging og finansiering for å løse rekkefølgekrav.

Nødvendige tiltak i landbruket er definert som i veileder Garden som ressurs, H-2401.

Hytter er fritidsboliger brukt til overnatting i forbindelse med privat fritidsbruk. Bygninger brukt til utleie/næring kommer som hovedregel inn under arealformålet fritids- og turistformål.

Næringsområde er område som er brukt til industri, håndverks- og lagervirksomhet. Næringsvirksomhet som er nevnt som eget formål i loven, som for eksempel kjøpesenter, forretning, tjenesteyting, er ikke regnet under næringsområde.

Småbåthavn er et område i og ved sjø/vann hvor infrastruktur, adkomst og organisering legger til rette for fast og sikker fortøyning av båter inntil ca. 40 fot. En småbåthavn har minimum 20 båtplasser og har vanligvis deling av investerings- og driftskostnader, felles reglement, renovasjon, driftsansvar, parkering m.m.

Småbåtanlegg er et felles bryggeanlegg for nærmere angitte brukere, som oftest nærliggende bolig- og fritidseiendommer. Er av mindre størrelse enn en småbåthavn.

Naust er uthus i strandsonen som blir brukt til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap. Bygninger for næringsvirksomhet som for eksempel fiskeri, fiskeoppdrett og gårdsturisme/reiseliv inngår ikke i denne kategorien. Naust skal ikke brukes til opphold eller overnatting.

Naustområde er et område som er disponert til naustbygging i kommuneplankartene.

Brygge er en fast eller flytende konstruksjon i sjø eller vassdrag som gir adkomst til vannet eller legger til rette for opphold, rekreasjon, bading eller fortøyning av båt. Badeplattformer regnes som brygge.

Naustmiljø kan være et område med flere eksisterende naust, **uavhengig av arealformål.**

Lekeareal er areal som er satt av til lek, mens **lekeplass** er areal som er opparbeidet til lek, for eksempel med fallunderlag og lekeapparat. Lekeplass kan inngå i lekeareal.

Samlevei vil si forbindelsesveger innenfor område og tettsteder, industriveger og veger med busstrafikk.

Adkomstveger vil si boligveger og stikkveger i industriområde.

Strandsonen er det arealet som ligger i 100-metersbeltet langs sjøen [og langs vassdrag](#), og som omfattes av pbl. § 1-8; forbud mot tiltak o.l. langs sjø og vassdrag.

Funksjonell strandsone er den sonen som står i innbyrdes direkte samspill med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Kan være smalere eller bredere enn 100-metersbeltet. Funksjonell strandsone er vist som hensynssone i plankartene.

Universell utforming vil si at produkt, byggverk og uteområder som er i allmenn bruk, skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke den på en likestilt måte så langt som mulig, uten spesiell tilpasning eller hjelpemiddel.

MUA er minste uteoppholdsareal. Arealet skal være godt egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubygde delen av tomten som ikke er avsett til trafikkareal. Restareal og areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og regnes ikke med. Areal til private uteplasser regnes ikke med, jf. TEK 17.

BYA er bebygd areal og er det arealet som bygningen opptar i terrenget. I bebygd areal regner man også med parkeringsareal, overbebygd areal, utkragede bygningsdeler og konstruksjoner og bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 m over gjennomsnittsnivået i terrenget, jf. TEK 17.

BRA er bruksareal og er arealet målt ved innvendig yttervegg i alle målverdige etasjer, jf. TEK 17.

TEK 17. Forskrift om tekniske krav til byggverk er forkorta til TEK 17. Se også veilederen Grad av utnyttning.

4. Bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelser til kommuneplanen er juridisk bindende og skal ved behandling av tiltak og planer utgjøre hjemmelsgrunnlaget for vedtak, jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11. Avvik fra bestemmelsene må behandles som dispensasjonssak, jf. pbl. §§ 19-1 og 19-2.

Retningslinjer er rådgivende, men ikke juridisk bindende, og gir ikke selvstendig hjemmel for vedtak. Den er hovedsakelig utfyllende og gitt for å vise hvordan kommunen vil bruke bestemmelsene ved behandling av tiltak og planer. Planbeskrivelsen inneholder retningslinjer for utvikling og utbygging av kommunen.

I teksten nedenfor har de juridisk bindende bestemmelsene lys brun bakgrunn. Annen tekst er utfyllende retningslinjer og føringer. Bestemmelser og retningslinjer er inndelt etter arealbruksformål og hensynssoner, jf. inndelingen i plan- og bygningsloven.

Tabeller med oversikt over disponible areal er samlet bak i heftet.

5. Generelle bestemmelser (pbl. §11-9)

PLANKRAV

1. Innenfor planlagte byggeområder kan utbygging eller arbeid og tiltak som er nevnt i pbl. § 11-7 nr. 1 og nr. 2, og likeledes fradeling til slike formål, ikke settes i verk før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygninger og anlegg, planerings- og bygningshøyder og terrengbehandling, jf. pbl. § 11-9 nr. 1.
2. Alle nye reguleringsplaner med utbyggingsområde mindre enn 100 meter fra [sjøen eller vassdrag](#) skal vise byggegrense mot vannet, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
3. For områder med byggegrense i strandsonen skal det ikke bygges nærmere vann enn til byggegrensen, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
4. [For Aksdalsvatnet, Fuglavatnet og Grindevatnet tillates det ikke andre tiltak etter pbl. § 1-6 enn fasadeendringer nærmere vassdraget enn byggegrensen. Jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5, 11-11 femte ledd og pbl. § 1-8 femte ledd.](#)
5. Utbyggingsavtaler skal sikre gjennomføring av planen og tilhørende rekkefølgebestemmelser. I samsvar [med den aktuelle planen](#) skal utbyggingsavtalen fastsette endelig boligandel for boligsosialt formål, antallet på boliger, boligens minste/største størrelse og bruk av fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Utbyggingstakt som tar i vare teknisk planlegging og gjennomføring og som sikrer gjennomføring i samsvar med tilgjengelig eksisterende og ny tilført skolekapasitet fastsettes i forhandlingen om utbyggingsavtalen. Utbyggingsavtaler skal sikre gjennomføring av reguleringsplaner med tilhørende rekkefølgebestemmelser. Det kan inngås utbyggingsavtale for gjennomføring av områdereguleringsplaner og detaljreguleringsplaner jf. pbl. § 11-9 pkt. 2 og 8 jf. § 17-2.
6. [Krav til reguleringsplan gjelder likevel ikke for:](#)
 - [Mindre tiltak etter pbl § 20-4 første ledd bokstav a\), c\) og e\) på eksisterende bebygde boligeiendommer](#)
 - [Kommunaltekniske anlegg innenfor bebyggelsesformål i kommuneplanen slik som pumpestasjoner for avløp, trykkøkning-stasjoner for vann og renovasjonsanlegg](#)
7. [I 100 meters beltet langs sjøen er det tillatt å legge av vann- og avløpsledninger og etablere nedgravde private avløpsanlegg dersom det ikke finnes andre](#)

egnede, alternative plasseringer utenfor 100 beltet langs sjøen. Inngrep må utføres skånsomt og terrenget må tilbakeføres. Pbl § 11-9 nr 3.

8. I alle områder der offentlig vann- og avløpsledninger er, eller blir gjort tilgjengelig, er det tilknytningsplikt jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6. Pbl §11-9 nr 5.
9. Ved reguleringsarbeid eller enkelttiltak skal kriteriene for maksimalt støynivå i T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn. Kommunen kan kreve støysonekartlegging ved vurdering av reguleringsplaner der tiltak kommer i konflikt med støyrelatert virksomhet, jf. pbl. § 11-8a. Støy fra vei er vist i temakart for støy.
10. For tiltak som medfører støy over grenseverdiene i T-1442, skal det foreligge et støysonekart, jf. pbl. § 11-8a.

REKKEFØLGEKRAV OG UTFORMING

11. Areal satt av til bygg og anlegg, jf. pbl. § 11-7 nr. 1, skal ikke tas i bruk før vei, vann- og avløpsanlegg, energiforsyning og trafikksikker adkomst for kjørende og myke trafikanter er etablert.
12. *Utbygging kan ikke gjennomføres før det er dokumentert tilstrekkelig kapasitet i sosial infrastruktur, herunder skole- og barnehage tilbud. Kravet skal vurderes og avklares i forbindelse med reguleringsplan.*
13. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak, bygninger, uteområder og *gjennomgående ferdselslinjer* skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper i samsvar med de tilgjengelighetskriteriene som er nedfelt i veinormalene og byggeteknisk forskrift. Bygninger, uteområder *og gjennomgående ferdselslinjer* skal utformes slik at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig uten behov for tilpasning eller spesiell utforming, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
14. Reguleringsplaner i sentrums- og boligområder skal inneholde rekkefølgekrav som sikrer tilrettelegging og opparbeiding av omkringliggende overordnede grøntstruktur.
15. Nye tiltak skal ha god tilpasning til terreng og bygde omgivelser, arkitektoniske kvaliteter utførte i varige materialer og godt gjennomarbeidede detaljer. Det skal vises særlig hensyn ved plassering og utforming av bygg som er eksponerte i landskapet. Bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger skal begrenses mest mulig, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
16. Alle flytebrygger skal ha nødstige. Brygger fra land der det ikke er enkel adkomst opp fra sjøen skal også ha nødstige, og deretter minst én nødstige for hver 20 meter bryggefront. Pbl § 11-8 nr. 5.

MASSEHÅNTERING

17. *For reguleringsplaner og andre større bygge- og anleggstiltak skal det utarbeides en massehåndteringsplan som redegjør for håndtering, gjenbruk, transport og*

deponering av overskuddsmasser. Før det gis tillatelse til tiltaket, skal massehåndteringsplanen være godkjent. Nødvendige tillatelser og godkjenninger etter annet relevant lovverk, herunder jordloven og forurensningsloven, skal foreligge før igangsetting av tiltaket, jf. pbl. § 11-9 nr. 8., jf. pbl. § 11-9 nr. 8.

18. Matjord fra nye godkjente byggeområder skal skilles fra andre jordmasser, og brukes som ressurs for videre matproduksjon i jordbruksområde, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
19. *Ved omdisponering av mer enn 3 dekar sammenhengende dyrket mark skal det opparbeides nytt dyrket areal med tilsvarende størrelse og kvalitet. Nydyrking skal som hovedregel skje i tilknytning til, og i nærheten av, det gårdsbruket som taper dyrket mark og krever godkjenning etter nydyrkingsforskrifta, jf. pbl. § 11-9 nr. 6. Dersom opparbeiding av erstatningsarealet ikke kan godkjennes etter nydyrkingsforskriften, må arealbruken avklares etter plan- og bygningsloven. Nødvendige tillatelser, herunder dispensasjon fra LNF-formålet, skal foreligge før tiltaket kan gjennomføres.*
20. Ved tiltak der man skal ta ut mer enn 10000 m³ med masser er dette konsesjonspliktig og må meldes til Direktoratet for mineralforvaltning.
21. *Ved masseforflytning, terrenginngrep, graving, fylling, deponering eller transport av jord-, stein- og matjordmasser skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av masser som kan inneholde skadelige fremmede arter, jf. pbl. § 11-9 nr. 6. Tiltaksplanen skal minst beskrive:*
 - *Om massene kan inneholde fremmede arter eller frø/rotdeler*
 - *Metode for sikring, lagring, behandling og deponering*
 - *Rutiner for rengjøring av maskiner og kjøretøy*
 - *Hvordan masser skal holdes adskilt for å hindre spredning*
 - *Dokumentasjon på hvor masser deponeres eller gjenbrukes.*
22. *Ved tiltak som innebærer terrenginngrep, masseuttak, sprenging, graving eller flytting av løsmasser innenfor områder med kjent eller mulig forekomst av fyllitt eller andre sulfidholdige bergarter, skal det dokumenteres at massene er vurdert for risiko for forurensning.*
23. *Dersom massene inneholder sulfidholdige bergarter som kan gi sur avrenning eller tungmetallutlekking, skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av massene før tiltaket kan igangsettes, jf. forurensningsforskriften kap 2. Pbl § 11-9 nr 6.*

TRYGGINGSTILTAK OG KLIMATILPASSING

23. *Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal det tas hensyn til forskrift om miljørettet helsevern.*
24. *For tiltak som ligger i områder der tilgjengelige aktsomhetskart for steinsprang, skred eller flom, eller andre forhold, tilsier potensiell naturrisiko, skal det utarbeides faresonekart og nødvendige sikringstiltak, jf. pbl. § 11-9 nr. 8*

25. I 100-metersbeltet langs sjøen, og for område langs vassdrag inntil 50 m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved høyeste vanlige flomvannstand, skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Tiltak skal ikke forringe allmennhetens tilgang til strandsonen eller redusere områdets landskapsmessige eller økologiske verdi. Jf. pbl. § 1-8.
26. Ved tiltak i strandsonen skal det tas hensyn til nivået for 200-års stormflo. Underkant gulv i oppholdsrom skal ikke etableres lavere enn kote +2,5 m. Fundament og lager kan etableres lavere såfremt at konstruksjonen er dimensjonert for 200-års stormflo, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
27. Nye bygg skal ligge over nivået for 200-årsflom inkludert tillegg for klimaendringer, og vannveger og overvannssystem skal dimensjoneres for dette, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
28. *Overvann skal håndteres ved kilden med lokal infiltrasjon, fordrøyning og åpne løsninger der dette er mulig (pbl § 11-9 nr 3 og 4). Lukkede rørføringer skal kun benyttes der åpne løsninger ikke er gjennomførbare eller gir uakseptabel risiko (pbl § 11-9 nr 3). Ny utbygging skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag eller kommunalt avløpssystem. Det kreves separat system for avløp og overvann (pbl. § 11 9 nr. 3 og pbl. § 27 2).*
29. *Håndtering av overvann skal være et utredningstema ved alle planer for utbygging. Ny utbygging skal ikke medføre økte utslipp til vassdrag i form av forurensning, inkludert partikler og næringsalter, som kan påvirke vannkvaliteten og biologien negativt i hele eller deler av vassdraget. (pbl § 11-9 nr 6 og 8).*
30. Alle planer og tiltak skal utformes slik at de er robuste mot forventede klimaendringer, herunder økt nedbør, havnivåstigning, stormflo, flom, skredfare og økt belastning på overvannssystemer. Det skal dokumenteres hvordan tiltaket ivaretar klimatilpasning (pbl. § 11 9 nr. 8).
31. Planer skal bevare og styrke blågrønne strukturer som bekker, våtmarker, grøntdrag og vegetasjonssoner. Slike strukturer skal brukes aktivt som klimatilpasningstiltak for overvann, flomdemping, erosjonskontroll og økt naturmangfold (pbl. § 11-9 nr. 6).
32. Ved regulering og utbygging skal naturbaserte løsninger vurderes og prioriteres der dette er mulig. Dette kan omfatte regnbed, åpne grøfter, permeable dekker, grønne tak og gjenåpning av bekker (pbl. § 11-9 nr. 3 og 6.)
33. Naturlige flomveger skal bevares og sikres. Nye tiltak skal ikke hindre eller endre naturlige flomveger. Der flomveger berøres av tiltak, skal det etableres alternative løsninger med tilsvarende kapasitet. (pbl § 11-9 nr 6 og 8).
34. Overvannssystemer, flomveger og vannveger skal dimensjoneres for fremtidige klimaendringer i tråd med anbefalinger fra NVE og Norsk Vann. Det skal legges til grunn minst 200 års gjentakintervall for kritisk infrastruktur.

35. Ved regulering og utbygging skal muligheten for gjenåpning av lukkede bekker vurderes. Bekker som er viktige for overvannshåndtering eller økologiske funksjoner skal så langt som mulig åpnes (pbl. § 11-9 nr. 6).

TEKNISK INFRASTRUKTUR

36. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det foreligge teknisk plan som viser løsning for veg, renovasjon, energiforsyning og vann og avløp før førstegangsbehandling av planforslaget.
37. Vannstandard utgitt av Norsk Vann, gjeldende på tidspunkt for vedtak av denne kommuneplanen, skal legges til grunn for opparbeidelse av vann- og avløpsløsninger. Kommunen kan gjøre unntak fra krav i Vannstandard ved behandling av søknad om byggetillatelse
38. Ved ny utbygging skal det legges til rette for energieffektive løsninger og fornybare energikilder. Tiltak skal utformes slik at energibruk og klimagassutslipp reduseres (pbl. § 11 9 nr. 3)

KARBONRIKE AREAL

39. Karbonrike arealer skal i størst mulig grad bevares. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det legges vekt på å unngå inngrep som medfører tap av lagret karbon eller reduserer arealenes evne til karbonopptak. Karbonrike arealer er arealer med betydelige karbonlagre i jord og vegetasjon, herunder myr, våtmark, torvmark og skogområder med høyt karbonlager.

KLIMAGASSREGNSKAP

40. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større utbyggingsprosjekter som kan medføre vesentlige klimagassutslipp skal det utarbeides klimagassregnskap som dokumenterer forventede utslipp og mulige utslippsreduserende tiltak. Regnskapet skal legges til grunn ved valg av løsninger og utforming av tiltak

MILJØRETTET HELSEVERN OG FOLKEHELSE

41. Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal det tas hensyn til forskrift om miljørettet helsevern. For planer som kan få vesentlig betydning for befolkningens helse, bomiljø eller nærmiljø, skal planbeskrivelsen redegjøre for relevante folkehelsekonsekvenser og aktuelle avbøtende tiltak. Vurderingen skal tilpasses planens omfang og kan blant annet omfatte oppvekstvilkår, sosial ulikhet, fysisk aktivitet, trafiksikkerhet, støy, luftkvalitet og tilgang til natur, møteplasser og sentrale hverdagsfunksjoner

RETNINGSLINJER BARN OG UNGE

42. *Ved planer som berører barn og unges nærmiljø, skolevei, lekeområder eller fritidsarenaer skal barn og unges bruk av området kartlegges gjennom barnetråkk eller annen egnet medvirknings- og kartleggingsmetode, jf. pbl. § 11-9 nr. 8.*

RETNINGSLINJER UTFORMING

43. For alle reguleringsplaner skal det utarbeides vegetasjonskart som viser vegetasjon og landskap man skal verne om, og eventuell nyplantet vegetasjon, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 8.
44. Ved regulering av nye byggeområde skal man legge vekt på tiltak som kan redusere samlet energibruk. Bruk av fornybare energikilder skal prioriteres, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 8.
45. Det skal tas hensyn til klimatiske forhold, inkl. sol, vind, kaldras og lignende. på en slik måte at man reduserer energiforbruket mest mulig, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
46. Eksisterende vegetasjon bør bevares og integreres i nye tiltak der dette er mulig. Ny vegetasjon bør tilpasses lokale natur- og landskapsforhold.
47. Bygninger, uteområder og adkomster bør utformes etter prinsippene om universell utforming.
48. Tiltak bør tilpasses landskapets form, terreng og naturlige høydeforskjeller. Unødvendige terrenginngrep, skjæringer og fyllinger bør unngås.
49. Bebyggelse bør ha volum, høyde og proporsjoner som harmonerer med omkringliggende bebyggelse og landskap.

RETNINGSLINJER KULTURMINNER

49. Kommunen plikter å sende søknad om rivning eller vesentlig endring av fredede bygg/anlegg og ikke fredede bygg/anlegg oppført før 1850 til vedkommende myndighet senest fire uker før søknad blir avgjort. Vedtak om rivning eller vesentlig endring av slike byggverk og anlegg skal sendes umiddelbart til vedkommende myndighet, dersom denne myndigheten har uttalt seg mot rivning eller vesentlig endring, jf. kulturminnelovens § 25.
50. Kulturminner i planområdet skal så langt som mulig tas vare på, dette gjelder også moderne kulturminner som ikke er vernet etter kulturminneloven samt skipsfunn. Så langt det er mulig, skal steingjerder og andre kulturminner inngå som en del av utformingen av de ulike områdene. Kommunen kan sette krav til faglig vurdering dersom det er tvil om verdien et objekt eller et område har som kulturminner, jf. pbl. § 11-9 nr. 7.
51. Til automatisk fredede kulturminner hører minimum 5 meter sikringssone, jf. kulturminneloven § 6. Når man vurderer tiltaket, bør man vurdere et større areal rundt det verne området eller minnet, fordi det kan utgjøre en viktig ramme for å kunne tolke og forstå i hvilken sammenheng kulturminnet ble til, hva ressurser

som ble ubrukte, og hvilken samfunnsstruktur som tidligere rådde i området, jf. pbl. § 11-9 nr. 7.

52. Kjente kulturminner finner man i kommunens kulturminneplan og på temakart-rogaland.no. Bestemmelsene i kulturminneloven gjelder også for ikke kjente automatisk fredede kulturminner.

RETNINGSLINJER VAKRE LANDSKAP

53. Innenfor områder registrert som Vakre landskap i Rogaland bør det legges særlig vekt på landskapstilpasning i utforming og plassering av nye bygg.

RETNINGSLINJER IVARETAKELSE AV NATUR

54. Store gamle trær med særlig biologisk, kulturhistorisk eller landskapsmessig verdi bør bevares
55. Sammenhengende grønnstruktur bør bevares og videreutvikles. Tiltak som medfører oppsplitting av viktige naturområder eller økologiske forbindelser bør unngås.
56. Naturlig kantvegetasjon langs vassdrag bør bevares og styrkes. Inngrep som svekker vegetasjonens økologiske funksjon bør unngås.
57. Myr, våtmark, dammer og andre små vannforekomster bør bevares på grunn av deres betydning for naturmangfold, karbonlagring og overvannshåndtering.
58. Forekomster av utvalgte naturtyper, herunder hul eik og kystlynghei, bør ivaretas ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Tiltak som kan redusere naturtypens verdi, tilstand eller økologiske funksjon bør unngås

Bestemmelser til arealformål (pbl. § 11-7)

6. Bygg og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)

1. Mulige formål for BA2 Eikje skole er bolig, fritidsbolig, kulturformål, fritids- og turistformål, næring, eller en kombinasjon av disse, jf. pbl. § 11-9 nr. 1. Kommunen kan kreve reguleringsplan i forbindelse med bruksendring.
2. Det skal utarbeides felles kommunedelplan eller områderegulering for område BA4 og BA5 Tysværvåg, BA6, BA7, OR3 og N14 Slåttevik, og omkringliggende område, jf. pbl. § 11-9 nr. 1. Det skal også reguleres et fullverdig toplanskryss E39–fv. 780, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

3. I område BA4 Bjørnsvik kan det settes av areal til skole, idrettsanlegg og friområde, jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Området skal brukes til offentlige formål, jf. pbl. § 11-10 nr. 3.
4. I område BA5 Tysværvåg kan det settes av areal til offentlig eller privat tjenesteyting, idrettsanlegg og bolig, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
5. I område BA6 Slåttevik kan det settes av areal til sentrumsformål og offentlig eller privat tjenesteyting, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
6. I område BA7 Slåttevik kan det settes av areal til sentrumsformål, bolig, og noe offentlig eller privat tjenesteyting, for eksempel barnehager, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
7. Det skal ikke settes i gang boligbygging på BA7 Slåttevik før 70 % av B54 er utbygd.
8. BA9 Stranda skole kan brukes til kulturformål, fritids- og turistformål, eller en kombinasjon av disse, jf. pbl. § 11-9 nr. 1.

Kombinerte formål

1. Område BA12 Grinde kan brukes til idrettsanlegg og offentlig eller privat tjenesteyting.
2. Område BA10 Hinderåvåg skal brukes til kombinert sentrums- og boligformål. Det skal ikke bygges mer enn to nye frittliggende boliger på området, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
3. Område BA11 Hinderåvåg kan brukes til fritidsboliger eller næring, der næring er avgrenset til kontor, hotell, bevertning og annet reiselivsrelatert servicevirksomhet. Det skal utarbeides felles reguleringsplan for BA11 og N17.
4. Område A-8.3 og 5 Gismarvik kan brukes til naust og småbåthavn.
5. Område C-20.5 Longøy kan brukes til småbåthavn, naust og fritids- og turistformål.

6.1 Bolig

1. Formålet gjelder byggeområde for boliger med tilhørende teknisk anlegg, garasje, uthus, veger, parkering og annet fellesareal, jf. pbl. § 11-7 nr. 1.
2. Reguleringsplaner for boligområde skal inneholde rekkefølgekrav som sikrer at vei, vann, avløp, renovasjon, trafikk sikker skolevei, lekeplasser og annen nødvendig infrastruktur er opparbeidet og ferdigstilte før det kan gis brukstillatelse for boliger, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
3. Adkomstveger mellom boliger og lekeplasser, *samt nærmiljøfunksjoner*, skal være trafikk sikre og universelt utformet, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
4. *Det skal tilrettelegges for minimum en biloppstillingsplasser per boenhet. Biler må kunne snu på egen grunn dersom ikke annet blir fastsatt i reguleringsplan. For nye boligfelt skal det i tillegg settes av areal til felles gjesteparkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.*

5. Frittliggende garasje skal ha maks BYA 50 m², jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Maks byggehøyde 5 meter. Garasjen skal være underordnet bolighuset. Garasjer skal ikke ha takopplett, takark, karnapp, altan o.l
6. Innenfor områder der det skal bygges mer enn ti boenheter i konsentrert form, skal det settes av areal til felles parkering og sykkelparkering. Arealet kan vises i plankartet, eller det kan stilles krav til at dette skal løses i parkeringsanlegg eller lignende. Lokalisering av større parkeringsplasser skal skje i nær tilknytning til kjøreveinett, enten innenfor planområdet eller etter avtale i tilknytning til planområdet. Innenfor områdene skal det også settes av areal til felles oppsamlingsplasser/henteplasser for avfall, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
7. Maksimal utnyttingsgrad i områder med reguleringskrav skal fastsettes gjennom plan, jf. pbl. § 11-9 nr. 8.
8. **Område B2 på Susort skal ikke bygges ut før det er etablert tilstrekkelig tilgang på vann og kapasitet avløp, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.**
9. For områdene B23 og B24 i Akdsdal skal turveger og annet opparbeiding og tilrettelegging for allmenn bruk av omkringliggende friluftsområde gjennomføres parallelt med utbygging, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
10. For områdene B41 og B42 på Førland skal bygging ikke skje før tilstrekkelig tilgang på vann er etablert, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
11. For område B43 på Padlane kan utbygging skje etappevis. Utbyggingstakt skal tilpasses kapasitet på vann og avløp. Utbyggingsetapper skal avklares med Tysvær kommune, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
12. **Område B73 Skjoldastraumen skal ikke bygges ut før det er etablert tilstrekkelig kapasitet på avløp, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.**
13. Rekkefølge og utbyggingstakt blir fastsatt i Tysvær kommunes utbyggingsstrategi og boligbyggeprogram. I de delene av kommunen der det ikke blir lagt særlige føringer, er hovedprinsippet at de områdene som er regulert og byggemodnet blir bygget ut før man starter byggemodning av nye områder, og at områdene nær bygdesentra blir bygget ut før områder lenger vekk.

RETNINGSLINJER

14. I skrånende terreng bør bolig ha underetasje, eller avtrappes med flere plan, eller halvetasjer for å tilpasses terrenget, jf. pbl. § 11-10 nr. 2. Med skrånende terreng menes terreng som faller minst 1,5 m over husets bredde.
15. Minst 50 % av nye boliger bør ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet slik at det blir tilgjengelige boenheter i samsvar med teknisk forskrift (TEK17). Hovedfunksjoner er definerte som stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Detaljregulering skal vise hvilke boliger som skal være tilgjengelige boenheter, redegjøre for hvordan planen bidrar til variasjon i boligtyper og boligstørrelser og til et boligtilbud som kan møte ulike behov og livsfaser. Unntak kan gis der topografien gjør det særlig vanskelig å oppfylle disse krava, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

16. I eldre reguleringsplaner med utnyttingsgrad lavere enn 35 % BYA kan det åpnes for tilbygg og garasjer med BRA opp til 50 m², så frem til at total utnyttingsgrad ikke overstig 35 % BYA. Tilbygg og garasje skal ha en utforming og takvinkel tilpasset hovedhuset.
17. Boenheter skal ikke ha ensidig orientering mot nord eller øst, jf. pbl. § 11-10 nr. 2

6.2 Skeiseid

1. I tillegg til de generelle bestemmelsene for den ulike arealformålene gjelder følgende bestemmelser for områdene B18, OP3 og S1 Skeiseid, jf. pbl. § 11-9.
2. Det skal utarbeides felles områderegulering, OR1, for områdene B18-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9, OP3-1, 2 og 3, S1 og n1, jf. pbl. § 11-9 nr. 1.
3. Det skal utarbeides felles områderegulering, OR2, for områdene B18-10, 11 og 12 og OP3-5, jf. pbl. § 11-9 nr. 1.
4. Områdereguleringsplanene skal inneholde formål med utnyttingsgrad, infrastruktur, parkeringsanlegg, lekeareal, turveger og grønndrag, jf. pbl. § 11-9 nr. 1. Kollektivtraseer og bussholdeplasser skal sikres i områdereguleringene. Det skal sikres gode gang- og sykkelforbindelse frem til holdeplassene, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.
5. OR2 skal ikke bygges ut før 80 % av OR1 er utbygd, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
6. B18-5 skal ikke bygges ut før 80 % av B18-3 er utbygd, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
7. B18-6 og B18-9 skal ikke bygges ut før 80 % av B18-8 er utbygd, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
8. Områdereguleringene skal inneholde rekkefølgekrav som sikrer utbygging fra nord mot sør. Nordre sløyfe av kollektivaksen IS5 skal være klar til bruk når til sammen 50 % av B18-3 og B18-7 er byggemodent. Søre sløyfe av kollektivaksen IS5 skal være klar til bruk når 50 % av B18-8 er byggemodent, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
9. Innenfor område B18-1, 2, 3, 7, 8 og 10 skal det bygges ut med en tetthet på minimum 3,0 boliger per dekar. Område B18-4 skal bygges ut med en tetthet på minimum 2,5 boliger per dekar. Innenfor område B18-5, 6, 9, 11 og 12 skal det bygges ut med en tetthet på minimum 2,0 boliger per dekar, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
10. Nødvendig infrastruktur, grøntområder, lekeareal og turveger i og rundt hvert enkelt utbyggingsområde skal opparbeides senest parallelt med utbygging av området, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
11. Det skal legges til rette for trafikksikker kryssing av Høieveien ved S1, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.
12. På B18 Skeiseid skal det ikke bygges mer enn 100 boliger før det er dokumentert tilstrekkelig kapasitet for av- og påkjørsel til E134. Dette inkluderer kapasitet på adkomstveger mellom B18 og E134, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
13. Det er tillatt å etablere flytebrygger i hamneområdene knyttet til naustområde n1. Allmennheten skal ha uhindret tilgang til området. Parkeringsplass tilhørende

anlegget skal være ferdig opparbeidet før anlegget kan tas i bruk, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.

14. Alle vassdrag med tilhørende strandsone skal så langt som mulig opprettholdes som naturområde. Tilrettelegging for friluftsmål kan tillates, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.

RETNINGSLINJER

15. *Våtmarksområdet Svarteløkjen skal forvaltes slik at naturverdier, vannstand og naturlige hydrologiske forhold opprettholdes. Tiltak som kan forringe områdets økologiske funksjon bør unngås.*

6.3 Fritidsbolig

1. Formålet gjelder byggeområde for fritidsbolig med tilhørende teknisk anlegg, uthus, veger, parkering og annet fellesareal, jf. pbl. § 11-7 nr. 1.
2. Det skal ikke skilles ut hyttetomter større enn 1000 m². Nausttomt knytt til samme matrikkeleining kommer i tillegg.
3. En fritidsbolig skal ha maksimum størrelse (BYA) 135 m² utenfor 100-metersbeltet, og 90 m² innenfor 100-metersbeltet. Arealet kan være fordelt på 2 bygg med inntil 8 m avstand. Det minste bygget skal ikke være større enn BYA 20 m². Naust og parkeringsplass blir ikke regnet inn i arealet. Ved byggesøknad skal eksisterende og fremtidig terreng vises på fasadetegningene. Byggesøknad skal også ha kart som viser parkeringsplass og eventuelt båt plass, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
4. *Hytter med saltak skal ha maksimal gesimshøyde på 4 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter. For hytter med pulttak skal maksimal gesimshøyde på laveste gesims være 4 meter, og maksimal gesimshøyde på høyeste gesims være 5,9 meter. Hytter med flatt tak skal ha maksimal høyde på 4 meter. Takvinkelen skal ikke være større enn 40°, og takets helning skal følge terrenget, jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Høyde fastsettes ut fra gjennomsnittlig planert terreng.*
5. Det skal være minimum én biloppstillingsplass per hytte. Parkering kan skje på egen grunn, eller på felles parkeringsplass, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
6. For eksisterende hytteområder utenfor strandsonen, jf. pbl. § 1-8, som helt eller delvis er utbygget uten interne adkomstveger, kan veiadkomst avklares ved reguleringsendring. Det skal dokumenteres en helhetsvurdering av området under ett, og antall interne veger skal minimaliseres. En skal fortrinnsvis etablere felles adkomstveger med tilhørende felles parkeringsplass. Veger skal etableres naturlig i terrenget i reverserbar standard, uten sprengning eller asfaltdekke, jf. pbl. § 11-10 nr. 1.
7. Hytteområde skal lokaliseres slik at bygninger og anleggsmessige inngrep ikke blir dominerende i landskapet. Store skjæringer skal unngås. I skrånende terreng skal skjæringer og fyllinger være tilnærmet like. Fjernvirkning sett fra sjø og sentrale standpunkt på land skal dokumenteres.

8. Skarpe farger på fritidsboliger blir ikke tillatt som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier, grunnmur m.m.. Eventuelle sidebygg skal være i samme farge som hovedbygget. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i byggets hovedfarge. Hvilke farger som kan brukes må konkretiseres i reguleringsplan.
9. Dersom fritidsboliger skal plasseres i et eksisterende bygningsmiljø skal nye bygg tilpasses bygningsmiljøet. I slike tilfeller kan man bruke de fargene og materialer som best integrerer de nye byggene i det eksisterende bygningsmiljøet.
10. I reguleringsplanen skal det settes av areal til felles oppsamlingsplasser/ henteplasser for avfall, og areal for felles gjesteparkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
11. I forbindelse med reguleringsplan skal det dokumenteres løsninger som sikrer tilstrekkelig tilgang på slokkevann hele året.
12. I områder der offentlig vann- [eller avløpsledning](#) går over fritidseiendommen eller i veg som grenser til den, eller over nærliggende areal, skal boenheter som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning, jf. pbl. §§ 27-1, 27-2 [og 30-6](#).
13. På Borgøy skal det være tilgang på en båtplass per hytte, i tillegg til gjestehavn, jf. pbl. § 11-9 nr. 8.
14. Innenfor område C-15.1 (Stong) kan det etableres konsentrert fritidsbebyggelse i tillegg til ordinære fritidsboliger. Plassering og utforming skal avklares i reguleringsplan. Det skal legges vekt på god landskapstilpasning.

RETNINGSLINJER

15. Det bør settes av areal til båtplasser for sjønære hytter i reguleringsplan.
16. Taktekking med sterke farger eller reflekterende overflate, for eksempel glatte metallplater, bør ikke tillates. Solcellepanel er tillatt.

6.4 Sentrumsformål

1. Formålet gjelder sentrumsområder [i samsvar med](#) pbl. § 11-7 nr. 1.
2. Innenfor områdene med sentrumsformål kan det legges til rette for nærings- og servicevirksomhet, boliger, og offentlige og private bygg til skole, omsorgsboliger, kulturtilbud, institusjoner og helsetjenester. Det skal ikke etableres plasskreverende varehandel, industri eller lager i områdene. Allmenn tilgjengelighet skal ha fortrinnsrett på gatenivå, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
3. Det skal dokumenteres tilfredsstillende forhold for varelevering og adkomst for renovasjon, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.
4. [Det skal tilrettelegges for minimum en biloppstillingsplasser per boenhet.](#) Parkering skal skje i fellesanlegg, [enten innenfor planområdet eller etter avtale i tilknytning til planområdet](#). Det skal settes av areal til sykkelparkering og felles oppsamlingsplasser/ henteplasser for avfall, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

5. For andre sentrumsfunksjoner enn bolig skal det dokumenteres tilstrekkelig parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
6. I områder med sentrumsformål kan kommunen kreve at parkering for boliger skal skje i parkeringsanlegg. For andre sentrumsfunksjoner kan kommunen kreve at parkering for ansatte skal skje i parkeringsanlegg. Gjeste- og kundeparkering kan skje på gateplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
7. Detaljreguleringer skal ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, skilt og reklame, jf. pbl. § 11-9 nr. 8.
8. På S2 Frakkagjerd skal det ikke bygges mer dagligvare før krysset E134-Frakkagjerdvegen er utbedret. Annen utbygging kan tillates før krysset blir utbedret, dersom det blir dokumentert at utbygginga ikke fører til økt trafikkbelastning i krysset. Omdisponering av arealbruk i eksisterende bygningsmasse som fører til en økt trafikkbelastning i krysset, blir ikke tillatt før krysset er utbedret, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.

6.5 Fritids- og turistformål

6.5.1 Reiselivsanlegg

1. Formålet gjelder bygg og anlegg der det blir drevet kommersiell aktivitet rettet mot turister, for eksempel overnattingstilbud, servering, salg av varer og tjenester rettet mot turister eller andre reisende, opplevings- og aktivitetstilbud, gårds- og bygdeturisme, jf. pbl. § 11-7 nr. 1.
2. Byggegrense mot vann skal fastsettes i reguleringsplan. For nye områder skal fellesareal ned mot vann skal være allment tilgjengelige, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 4, 5 og 6, og 11-10 nr. 3. 9. Tiltak knyttet til badeplass og båthamn kan ligge nærmere vannet, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
3. Kommunen kan gi tillatelse til utleieenheter med overnattingsplasser nærmere sjø enn byggegrensa. Det skal etableres en allment tilgjengelig passasje i form av gangveg eller tursti på sjøsida av enhetene, og underkant gulv for alle oppholdsrom skal være minimum på kote + 2,5 meter. Bygningene skal plasseres slik at det ikke blir oppfattet som en barriere mellom sjøen og resten av campingplassen.
4. For nye reiselivsanlegg og overnattingsvirksomheter skal det utarbeides reguleringsplan.
5. For utleiehytter gjelder bestemmelsene punkt 6.3 om fritidsboliger.
6. I byggeområde som er del av landbrukseiendommer, skal jordloven § 9 (om bruk av dyrket og dyrkbar mark) og § 12 (om deling) være gjeldende.
7. Punkt 1 til 6 gjelder og campingplasser og punkt 6.5.2.
8. Område FT9 Fåra kan brukes til servering og utleieenheter. All utbygging, og eventuelle anlegg i vann, skal avklares i reguleringsplan. Det skal i reguleringsplan være en utbygging av området i 2 trinn. Det skal ikke gjøres store

terrenginngrep i området. Det skal ikke plasseres bygg på toppen av kollen eller slik at det oppstår en markant silhuettvirkning. Det skal opparbeides en allment tilgjengelig tursti langs Botnavatnet senest parallelt med utbygging vest for veien. Kaianlegg og andre fellesareal ned mot vann skal være allment tilgjengelige, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 4, 5 og 6, og 11-10 nr. 3.

9. I forbindelse med utbygging av C20 Langøysund skal det i felles reguleringsplan være en utbygging av området i 2 trinn.

6.5.2 Campingplasser

1. Formålet gjelder område som er tilrettelagde for camping. Dette inkluderer område for campingvogner, husvogner og bobiler, terrenginngrep og faste konstruksjoner knyttet til vognene, område for telt, utleiehytter, servicefunksjoner og fellesareal, jf. pbl. § 11-7 nr. 1.
2. For tiltak på campingplasser er følgende definisjoner lagde til grunn:
 - Med vogn menes her campingvogn, husvogn og bobil.
 - Med mobil konstruksjon menes her vogn som lett kan slepes vekk med traktor, bil e.l., telt og fortelt.
 - Med fast konstruksjon menes her alle vogner som ikke kan regnes som mobile, og i tillegg terrasser og tilbygg.
 - Med campingenhets menes her vogn, terrasse, tilbygg, levegger og rekkverk.
 - Med plattning menes en konstruksjon som ikke er høyere enn 50 cm over gjennomsnittlig terrengnivå.
 - Med terrasse menes her konstruksjon som er høyere enn 50 cm over gjennomsnittlig terrengnivå.
 - Med prefabrikkert elementbygg menes her fabrikkproduserte byggesett beregnet som tilbygg til campingvogn eller husvogn. Elementbyggene skal være enkle å demontere og flytte ved behov.
 - Med paviljong menes her en prefabrikkert, frittstående eller tilknyttet overbygd konstruksjon med tak, beregnet for opphold og skjerming mot vær. Paviljongen kan være åpen eller delvis åpen på sidene og er ikke ment for varig opphold eller innredning som rom.
3. Største tillatte bygde areal (BYA) er 65 m² per campingenhets innenfor 100-metersbeltet, og 100 m² utenfor 100-metersbeltet. Areal til parkering skal ikke regnes inn i BYA. Frittstående bod er ikke tillatt, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
4. Eventuelle tilbygg skal bygges som prefabrikkerte elementbygg. Disse skal stå langsmed vognen, og skal ikke være lengre enn vognen. Den skal være maks 4 m

dype, og tilpasses vognen i høyde, jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Alternativt kan man plassere paviljonger/ takoverbygg langsmed vognen. [Tilbygg, takoverbygg/paviljonger skal ha samme uttrykk og materialer som vognen.](#)

5. Terrasser skal ikke være større enn 40 m², og være maks 80 cm over bakken på det høyeste punktet, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
6. [Platting](#) kan gis tillatelse til i tillegg til terrasser. Mindre terrenginngrep opp til 80 cm høyde kan det gis tillatelse til. Terrenginngrep knyttet til terrenggulv skal være reversible, sprengning og støpning er ikke tillatt, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
7. På terrasser og [platting](#) kan det bygges rekkverk, levegg eller en kombinasjon av disse. Det kan bygges opp til 10 m levegg i opp til 1,80 m. høyde. På levegg nærmere neste campingenheter enn det krava til faste konstruksjoner seier, skal alt over 100 cm være av glas eller gjennomsiktig plast omramma av aluminium, stål e.l. Rekkverk skal ikke være høyere enn 100 cm, jf. pbl § 11-9 nr. 5.
8. For campingenheter med BYA til og med 65 m² skal faste konstruksjoner ikke settes opp nærmere andre faste konstruksjoner enn 6 m. Mobile konstruksjoner og konstruksjoner med brannklasse [REI15](#) eller bedre kan plasseres nærmere neste campingenheter, men ikke nærmere enn 3 m. Frittstående brannvegger er ikke tillatte, jf. pbl. § 11-9 nr 5.
9. For campingenheter med BYA over 65 m² skal faste konstruksjoner ikke settes opp nærmere andre faste konstruksjoner enn 8 m. Mobile konstruksjoner og konstruksjoner med brannklasse [REI15](#) eller bedre kan ligge nærmere neste campingenheter, men ikke nærmere enn 5 m.D, jf. pbl. § 11-9 nr 5.
10. Det skal være minimum 1,5 biloppstillingsplasser per campingenheter. Parkering kan skje i tilknytning til hver campingenheter eller på felles parkeringsplass, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
11. På områder med oppstillingsplasser for korttidsutleige er det ikke tillatelse med bygningsmessige tiltak i forbindelse med telt og vogner. Det kan etableres opp til 20 m² [platting](#), og én biloppstillingsplass for hver vogn. Område skal legges til rette slik at det ikke blir mindre enn 3 m mellom vognene, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
12. En campingenheter skal ha et helhetlig farge- og materialvalg slik at den står frem som en enhet, og skal være tilpasset natur- og kulturmiljøet i området. [Campingvogner/husvogner skal leveres som en prefabrikkert løsning og ikke bygges på stedet.](#) Campingenheter skal ikke plasseres slik at det medfører markant silhuettvirkning, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
13. Terrenginngrep med tanke på oppstillingsplasser for vogn, veger og lignende skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dominerende veiskjæringer skal så langt som mulig unngås. Veger skal føres frem skånsomt, og terrenginngrep skal så langt som mulig tildekkes med jord, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
14. I forbindelse med reguleringsplan skal det dokumenteres tilfredsstillende løsninger for vann og sanitær for alle brukere av campingområdet.

15. I byggeområde for eksisterende campingområde som er del av landbrukseiendommer, skal jordloven § 12 (om deling) gjelde.
16. Tiltak som regnes som faste, inkludert husvogner, er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven [kap. 20. Det er eier av campingplassen som er ansvarlig for at søknad blir sendt til kommunen.](#)
17. Ved eierskifte skal gamle tiltak på parsellen saneres eller endres slik at den tilfredsstiller dagens krav.
18. Ved behov for fornying kan man vurdere kolonihage/parsellhage gjennom reguleringsplan.
17. [Nye områder som tas i bruk til camping innenfor gjeldende eller nye reguleringsplaner skal opparbeides i tråd med TEK 17 §11-6, 7. ledd.](#)

RETNINGSLINJER

18. Det bør legges til rette for allmenn tilgang i område langs sjø og vann.
19. Gjesteparkering bør skje på felles parkerings-plass nær innkjørselen til campingplassen.

6.6 Næringsområde

1. Formålet gjelder område for etablering av næringsvirksomhet med tilhørende teknisk anlegg, veger, parkering og annet fellesareal, jf. pbl. § 11-7 nr. 1.
2. Nye virksomheter skal ikke plasseres slik at det blir til vesentlig ulempe for omkringliggende bebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, sentrumsområde, lekeplasser o.l. med tanke på støy, forurensning eller andre negative konsekvenser med hensyn til miljøet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
3. Det skal etableres buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermer nærliggende omgivelser. Buffersoner skal ligge innenfor areal som er satt av til byggeformålet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
4. I fremtidige næringsområder, og i utviding av eksisterende områder, skal det legges til rette for myke trafikanter, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.
5. Område N3 Slogavika kan brukes til aktivitet knytt til akvakulturanlegg i sjø, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
6. Før område N4 Espevik kan tas i bruk til ny aktivitet, skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 1.
7. Område N17 Tveit kan brukes til kontor, hotell, bevertning og annet reiselivsrelatert servicevirksomhet. Området kan ikke bygges ut før minimum 75 % av FT10 Tveit er bygd ut. Det skal utarbeides felles reguleringsplan for BA11 og N17, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
5. [Ny bestemmelse om utarbeidelse av mobilitetsplan ved etablering av større arbeidsplasser](#) For reguleringsplaner og byggetiltak som omfatter næringsvirksomhet med arbeidsplassintensive virksomheter skal det utarbeides en mobilitetsplan. Mobilitetsplanen skal dokumentere transportbehov og

beskrive tiltak for å redusere behovet for biltransport og parkering, samt redegjøre for hvordan det legges til rette for gange, sykling, bildeling og kollektivtransport, herunder sammenhengende og trafikksikre forbindelser til eksisterende gang- og sykkelveinett og kollektivholdeplasser.

RETNINGSLINJER

6. I fremtidige næringsområde, og i utviding av eksisterende områder, bør det legges til rette for energireduserende tiltak, og forsyning av for eksempel vannbåren varme og biovarme, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.
7. Detaljreguleringer bør ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, skilt og reklame, jf. pbl. 11-9 nr. 8.

6.7 Idrettsanlegg

1. I Grinde skal det vises hensyn til elva og strandsonen i videre planlegging, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.

6.8 Andre typer bygninger og anlegg

6.8.1 Naust

2. Innenfor formålet naustområde kan det bygges naust, landfast flytebrygge m/ landgang, utligger og kai.
3. Naust er lagerbygg og skal ikke innredes eller brukes til varig opphold.
4. Det skal ikke skilles ut nausttomter større enn 100 m². Det må dokumenteres rett til bilparkering før fradeling, eller før godkjenning av byggetillatelse på tidligere fradelt tomt. Dette kravet kan frafalles dersom naustet ligger i direkte tilknytning til bolig eller fritidsbolig.
5. *I ubebygde naustområder er det krav om reguleringsplan. Ved fortetting i bebygde naustområder er det ved byggesøknad krav om en situasjonsplan som viser nytt naust i tilknytning til eksisterende naust i naustområdet, med tilkomst og parkering/snuforhold.*
 - Nye naust skal ligge i tilknytning til eksisterende naust.
 - Nye naust skal ikke redusere allmennhetens tilgang på strandsonen.
 - Nye naust skal ikke komme i konflikt med badeplasser, fiskeplasser eller andre områder som kan brukes til rekreasjon.

- Nye naust skal ikke plasseres på dyrket mark eller innmarksbeite, og det skal ikke være nødvendig å omdisponere dyrket mark eller innmarksbeite for å sikre adkomst til naustet.
 - Nye naust skal ikke plasseres i områder der forhold i sjø gjør at man ikke kan komme inntil naustet med båt uten store fyllinger eller andre terrenginngrep.
 - Det skal ikke være behov for store terrenginngrep som skjæringer og fyllinger for å få plass til nye naust.
5. Naust kan oppføres som separate enheter eller bygges sammen. Der det er en samling av flere naust, blir det tilrådd en ledig plassering, slik at ikke alt ligger parallelt og på linje. Det er også ønskelig med variasjon i bredde og tilsvarende i mønehøyde. Det skal legges vekt på estetisk utforming og god lokal tilpasning, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
 6. Plassering av naust skal ikke være til hinder for fri ferdsel langs stranden. Brygger skal generelt ikke bygges slik at den stenger for allmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Terrenginngrep skal begrenses til det som er nødvendig for plassering av naustet. Utfylling i sjø skal være minst mulig. Skjæringer i bakkant skal ikke bli høyere enn 3 meter, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
 7. *For områdene n1 Udnavika, og n44 og n45 Sundførpågen skal fremkant på naustet mot sjøen ikke ligge mer enn 1 m utenfor strandlinjen ved middels vannstand, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.*
 8. For andre områder skal fremkant på naustet mot sjøen ikke ligge utenfor *strandlinjen ved middels vannstand*, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
 9. Dersom det ikke er lagt andre føringer, skal maks størrelse på naust være BYA 40 m². Bredde skal være maks 5 m og *mønehøyde maks 5 m målt på frontveggen mot sjøen*. Jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
 10. Naust skal ha saltak der takvinkel er tilpasset eksisterende bygninger på staden. Takvinkel skal *ikke være mindre enn 35°* og ikke overstige 45°. Taktekking skal være med betongtakstein, tegl, skifer eller annet naturmateriale. I gavler skal det være tradisjonell avslutning med dekkbord og vindskier, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
 11. Over grunnmur skal byggematerialer være tre eller naturstein. Fargevalg skal tilpasses det natur- og kulturmiljøet som finnes på staden, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
 12. Summen av lysåpninger fra vindu, inklusive vindu i dør, skal ikke overstige 1 m². *Tilleggsvinduer, kledningsstriper foran vinduer, eller skyvedører* som kan dekkes til med skodder eller lignende er ikke tillatt. Dører skal være sidehengslede tredører, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
 13. Påbygg, tilbygg og tiltak som kan redusere allmennhetens tilgang rundt naustet er ikke tillatt. Takutstikk skal ikke være mer enn 50 cm fra yttervegg naust, målt horisontalt.

14. I naustet er sløyebenk og vask tillatt. Toalettrom i naust kan være inntil 3m² og kan utstyres med toalettskål og handvask. [Ved etablering toalettrom i naust skal det ved byggesøknad dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom og stormflo i henhold til TEK17 kapittel 7.](#) Innlagt vann krever utslippstillatelse. Annen form for innredning i naust tillates ikke.
15. Brygger i tilknytning til naust skal ha utforming og størrelse som gjør at den ikke dominerer i landskapsbildet. Dersom det ikke er lagt andre føringer, skal maksimumsmål for brygge ikke overstige (7 m x 2 m). [Mindre fortøyningsbom/landgang ut fra bryggen kan tillates.](#) Bryggja må ikke være til hinder for allmenn ferdsel langs stranden på land, heller ikke for småbåtferdsel. Det skal legges til rette for fellesløsninger der det er mulig, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
16. For naustområdene in Sundførvågen, n44 og n45, skal det legges stor vekt på å tilpasse seg det eksisterende kulturhistoriske bygningsmiljøet på stedet når det gjelder plassering, materialbruk og byggeskikk. Dette gjelder både ved nybygging og restaurering/vedlikehold, jf. pbl. § 11-9 nr. 7.
17. I område n7 Høievika, n23 Susort, n30 Nes, n31 Fikstvet, og n40 Nessa skal det legges spesiell vekt på å avgrense naturinngrep. Bryggeutstikk/pir skal være maks 1,8 m x 4 m (b x l). Maks størrelse på naust skal være BRA 25 m², jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
18. [Alle flytebrygger skal ha nødstige. Brygger fra land der det ikke er enkel adkomst opp fra sjøen skal også ha nødstige, og deretter minst én nødstige for hver 20 meter bryggefront. Pbl § 11-8 nr. 5.](#)

6.9 Uterom/ lekeareal

1. For nye boliger skal minste uteoppholdsareal (MUA) være 50 m² per boenhet. Hver boenhet skal ha minimum 5 m² privat uteareal, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
2. I boligområder med flere enn tre boenheter skal minimum 20 m² av MUA opparbeides som lekeareal, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
3. I LNF-område og boligområder med [en til tre](#) boenheter kan hele MUA opparbeides som felles privat uteareal, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
4. For sentrumsområde skal minste uteoppholdsareal (MUA) være 30 m² per boenhet. Hver boenhet skal ha minimum 5 m² privat uteareal, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
5. Uterom/lekeareal skal være store nok og egnet for lek og opphold, kunne brukes av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og voksne. Lekeplasser skal være sentralt plasserte i forhold til flest mulig boliger og i forhold til andre grøntområder i nærheten, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6.
6. Uterom/lekeareal skal være sikre mot støy, forurensning, trafikkfare og annen helsefare. Areal med støynivå over 55 dB (A) og areal satt av til kjørevei, parkering eller fareområde skal ikke regnes som lekeareal. Areal nær høgspenledning og transformatorer er ikke egnet til lek, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6.

7. Uterom /lekeareal skal som hovedregel ikke være brattere enn 1: 3 og ikke smalere enn 10 meter. Brattere eller smalere areal må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at det er egnet til akebakke. Lekeplasser skal plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnytting av solforhold og lokalklima, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6.
8. Krav til lekeareal gjelder fremfor tillatt utnyttingsgrad og fremfor krav til hvor mange parkeringsplasser det skal være, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
9. Lekeplasser og annet uteoppholdsareal skal opparbeides samtidig med omkringliggende boliger, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
10. Bestemmelsen omfatter kvalitetskrav for felles leke- og uteoppholdsareal samlet, og krav til minimumsstørrelse på felles leke- og uteoppholdsareal basert på antall boenheter, jf. tabell nederst på siden.
11. Mindre lekeareal kan innlemmes i den større så lenge krava til avstand fra bolig er tilfredsstilte. Dersom det er flere lekeplasser og ballplass innenfor samme areal, skal de ulike plassene skilles fra en annen med vegetasjonsskjermer eller lignende, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
12. Sandlekeplass og kvartalslekeplass kan slås i sammen for opptil 30 boenheter. Kvartalslekeplass og ballfelt kan slås sammen for opptil 175 boenheter. Ballfelt og rekreasjonsområde kan slås i sammen for opptil 700 boenheter. Kvartalslekeplass og rekreasjonsområde kan slås i sammen for opptil 200 boenheter.
13. Kravene til lekeområdene kan reduseres dersom det kan dokumenteres at kravet til lekeareal er ivarettatt i nærheten, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

RETNINGSLINJER

14. Steder som peker seg ut som fremtidige naturlige lekeområder, eller som allerede er tatt i bruk av barn som naturlege lekeområde, bør sikres som en del av fremtidige lekeareal eller uteområder og settes av til dette formålet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
15. Ved tilrettelegging av arealene bør man så langt som mulig å ta vare på variert terreng og naturlig trevegetasjon. Ballfelt bør ligge slik at man unngår store terrenginngrep, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
16. Ved fortetting eller utviding av eksisterende boligområde bør man vurdere det totale behovet for lekeareal. Arealene bør dimensjoneres for det forventede antallet på brukere.
17. Dersom et område ikke klarer å tilfredsstille arealkravene til lekeområdene, bør kommunen stille krav om at området kan betale inn til et fond som skal sikre at det blir opparbeidet lekeplasser i nærheten, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

Funksjonskrav til lekeplastyper jf. ATH, retningslinjer pkt. 15					
Lekearealtype	Forkortelse	maks boliger	min. boliger	min. størrelse i m²	anbefalt avstand
Nær-/sandlekeplass	NL	25	4	150	50
Område-/Kvartalslekeplass	KVL	200	25	1500	150
Aktivitetsflate/Ballfelt	BL	600	150	2500	400
Rekreasjonsområde	NML	1200	600	6000	500

6.10 Frikjøp fra parkeringskrav i Aksdal

1. Tysvær kommune kan i Aksdal samtykke i at det i staden for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal, blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen eller private for bygging av parkeringsplass, jf. pbl. § 11-15.
2. Kommunestyret fastsetter i egen sak frikjøpsbeløpets størrelse.

7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 2)

7.1 Vei

1. For boligområder der det er krav om reguleringsplan, skal alle veger med adkomst til ti eller flere boenheter opparbeides med minimum ensidig fortau. Adkomst til gang- og sykkelveger, turveger, lekeplasser og busstopp skal være sikret med fortau, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.
2. Samleveger knyttet til boligområde skal opparbeides med tosidig fortau eller gang- og sykkelvei, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.
3. *Avkjørsler til riks- og fylkesveger skal prosjekteres og behandles i tråd med Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming og håndbok V122 Avkjørsler. Disse håndbøkene skal legges til grunn ved vurdering av nye avkjørsler, endringer av eksisterende avkjørsler og ved fastsettelse av byggegrenser.* jf. pbl. § 11-10 nr. 4.
4. I reguleringsplan skal det gjennomføres en vurdering av behovet for hensynssoner i byggeperioden, herunder midlertidig beslag av areal til skråninger/fyllinger, masselagring, riggplass [og anleggsadkomst. Dersom det er behov for slike arealer, skal hensynssoner vises i plankartet og reguleringsbestemmelser fastsettes](#), jf. pbl §§ 11-9 nr. 8

RETNINGSLINJER

5. Behov for trafikksikker kryssing av veg for myke trafikanter, for eksempel fotgjengerovergang eller bru/undergang, bør vurderes ved alle nye reguleringsplaner.
6. Det bør tas hensyn til naturlige snarveger for gående og syklende slik at avstanden til for eksempel kollektivtransport blir kortest mulig.

8. Grønnstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3)

RETNINGSLINJER

1. Grønnstrukturen i og mellom byggeområdene skal i størst mulig grad være sammenhengende. Han skal knyttes opp mot lokale tur- og friluftsområder der det er naturlig, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
2. Karaktertrekka i landskapet skal i størst mulig grad tas vare på med hensyn til rekreasjonsverdi, flerbruk og grønnstruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
3. Alle hoved turveger bør være tilrettelagde for alle brukergrupper. Langs turveger nær boligområder skal det legges til rette for gode møte- og hvileplasser, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

9. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF-område) (pbl. § 11-7 nr. 5)

9.1 Felles bestemmelser

1. På gårdsbruk kan det oppføres bygninger og anlegg for stedbunden næring. Stedbunden næring defineres som i veileder H-2401 Garden som ressurs, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 pkt. a.
2. Dersom det ikke finnes annet plassering, kan nødvendige bygninger og anlegg for stedbunden landbruksnæring og næringsfiske plasseres i 100-metersbeltet. For landbruk må disse lokaliseres i tilknytning til eksisterende tun og for fiske i tilknytning til eksisterende hamneanlegg. Ved plasseringen skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre interesser, jf pbl § 1-8.
3. [For etablerte, lovlig oppførte, fradelte og bebygde boligeiendommer i LNF-områder utenfor 100-metersbeltet gjelder bestemmelsene tilsvarende som for LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt](#), se pkt. 9.2, jf. pbl. § 11-7, nr. 5b.

4. *For etablerte, lovlig oppførte, fradelte og bebygde fritidseiendommer i LNF-områder utenfor 100-meters beltet gjelder bestemmelsene tilsvarende som for LNF-områder der spredt fritidsbebyggelse er tillatt, se pkt. 9.3, jf. pbl. § 11-7 nr. 5b.*
5. I områder der offentlig vann- eller avløpsledning går over fritidseiendommer eller i veg som grenser til den, eller over nærliggende areal, skal boenheter som ligger på fritidseiendommen knyttes til vannledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning, jf. pbl. § 27-1 og 27-2.
6. Bruksareal for driftsbygninger i landbruket regnes uten tillegg for tenkt etasje. Jf Grad av utnytting § 5-4 2a. Pbl § 11-9 nr 5.
7. Legging av vann- og avløpsledninger samt nedgravde private avløpsanlegg kan tillates. Inngrep må utføres skånsomt og terrenget må tilbakeføres.

RETNINGSLINJER

8. Ved lokalisering av ny bebyggelse skal hensynet til jordvern tillegges stor vekt. *Det skal som hovedregel ikke bygges på dyrket eller dyrkbar mark, på sammenhengende innmarksbeite eller på sammenhengende skogområde av høy bonitet.* Med bygges mener man i denne sammenhengen også veiadkomst. Det må ikke deles fra tomt nærmere driftsbygning i landbruket enn 100 meter. Dette gjelder driftsbygg i tradisjonell drift som kan gi lukt- eller støyplager. Fradelinger eller byggetillatelse må ikke føre til økt trafikk gjennom gårdstun, jf. pbl. § 11-11, nr. 1.

9.2 LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt

1. *For disse eiendommene er det tillatt med riving, fasadeendring og oppføring av bolig/erstatningsbolig inkludert uthus på inntil 250 m² BYA, samt frittstående garasje på inntil 70 m² BYA. For eiendommer der garasjen er en del av boligen, skal samlet bebygd areal (BYA) ikke overstige 320 m². Bolig/erstatningsbolig kan ha en maksimal byggehøyde på 9 meter. Frittstående garasje kan ha maksimal gesimshøyde på 3 m, maksimal mønehøyde på 6 m og takvinkel ikke over 40°. Garasjer med flatt tak kan ha maksimal gesimshøyde på 4 m. Det er ikke tillatt med ark/takopplett/terrasse/balkong. Plassering av bygg og tilbygg skal tilpasses landskap og omgivelsene. Gjelder helårsboliger med tilhørende teknisk anlegg, garasje, uthus, veier og parkering, jf. pbl. § 11-7 nr. 5b.*

2. For den deler av LNF-områdene der det er åpnet for spredt boligbygging, kan det antallet på helårsboliger som er vist i arealdelen, oppføres i planperioden, se tabell 4, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.
3. Nye boligbygg skal oppføres i nærheten av eksisterende boliger, og nytte eksisterende veiadkomst, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.
4. Nye boligbygg skal ikke komme i strid med dyrket/dyrkbar mark, sammenhengende innmarksbeite, sammenhengende skogsområde av høy bonitet eller andre viktige kulturlandskapshensyn, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.
5. Nye bygg skal ligge mer enn 100 meter fra aktive driftsbygg, og mer enn 100 meter fra automatisk fredede kulturminner, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.
6. Bygninger skal ikke oppføres nærmere sjø eller vassdrag enn 100 meter, og nærmeste eiendomsgrense ved fradeling skal ikke være nærmere sjø eller vassdrag enn 100 meter, slik at fri ferdsel blir sikre, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 1-8, tredje ledd.
7. Terrenginngrep for veger og lignende skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Dominerende veiskjæringer skal så langt som mulig unngås. Veger skal føres frem skånsomt, og terrenginngrep skal så langt som mulig dekkes til med jord, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
8. Ved fradeling av nye tomter skal det søkes å oppnå god arrondering. Det skal ikke fradeles boligtomter større enn 1000 m². Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 50 m² per boenhet, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.
9. For hvert enkelt område der det skal bygges fire eller flere boligbygg samlet, skal det utarbeides reguleringsplan. Planen skal oppfylle de samme kravene som gjelder for reguleringsplan for utbygging av nye boligområde, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.
10. For hvert enkelt område der det skal bygges én til tre boligbygg samlet, er det ikke krav om reguleringsplan. Detaljert utomhusplan skal utarbeides før utbygging av tiltak i området kan godkjennes. Planen skal vise tomtedeling, plassering og hovedform på bygninger, vei- og parkeringsløsning, materialbruk og bygg, vegetasjonskart/grøntanlegg og ledningstraseer. Profiler og illustrasjoner skal vise volum, bygningsform, og tilpasning til terreng og omgivelse, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.
11. I tilfeller der det ikke blir krav om reguleringsplan, skal saken likevel sendes på avgrenset høring til kulturminnemyndighetene, jf. pbl. § 11-11, nr. 2.
12. Eksisterende eldre landbruksbygg som står på eiendommen regnes ikke med i BYA for bolig og garasje. For disse bygningene tillates det ikke tilbygg, påbygg eller gjenoppbygging etter rivning.

9.3 LNF-områder der spredt fritidsbebyggelse er tillatt

1. En fritidsbolig kan ha en maksimal størrelse på 90 m² BYA. Arealet kan være fordelt på to bygg med inntil 8 meters avstand. Det minste bygget skal ikke være større enn 20 m² BYA. Naust og parkeringsplass regnes ikke inn i arealet. Ved byggesøknad skal eksisterende og framtidig terreng vises på fasadetegningene. Byggesøknaden skal også inneholde kart som viser parkeringsplass og eventuelt båt plass, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
2. Hytter med saltak skal ha maksimal gesimshøyde på 4 m og maksimal mønehøyde på 5,5 m. For hytter med pulttak skal maksimal gesimshøyde på laveste gesims være 4 m, og maksimal gesimshøyde på høyeste gesims være 5,9 m. Hytter med flatt tak skal ha maksimal høyde på 4 m. Takvinkelen skal ikke være større enn 40°, og takets helning skal følge terrenget, jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Høyde fastsettes ut fra ferdig gjennomsnittlig terreng.
3. Skarpe farger tillates ikke som hovedfarge eller kontrastfarge på fritidsboliger, herunder på vinduer, vindskier, grunnmur og lignende bygningsdeler. Sidebygg skal ha samme farge som hovedbygningen. Oppbygde terrasser og rekkverk skal utføres i bygningens hovedfarge.

RETNINGSLINJER

4. Taktekking med sterke farger eller reflekterende overflate, for eksempel glatte metallplater, bør ikke tillates. Solcellepanel er tillatt.

10. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. § 11-7 nr. 6)

10.1 Generelle bestemmelser

1. Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten skal behandles etter havne- og farvannsloven i tillegg til pbl., og er ikke tillatt uten kommunen og havne- og farvannsmyndighetenes godkjenning, jf. pbl. § 20-1.

10.2 Småbåthavner

1. Formålet gjelder områder der det kan legges til rette for småbåthavn. Det kan legges ut flytebrygger i området. Fellesområde på land skal være allment tilgjengelige, jf. pbl. § 11-7 nr. 6.

2. Det settes krav til reguleringsplan for nye småbåthavner, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
3. Det skal anlegges minimum én biloppstillingsplass for hver tredje båtplass, jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Dette kravet kan frafalles dersom anlegget ligger i direkte tilknytning til et bolig- eller fritidsboligfelt slik at de fleste brukerne ikke vil bruke bil for å komme til havnen.
4. Det kan anlegges molo og fellesbygning på land for å dekke behov for bu, toalett/dusjrom og/eller felleslokale, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
5. Alle flytebrygger skal ha nødstige. Brygger fra land der det ikke er enkel adkomst opp fra sjøen skal også ha nødstige, og deretter minst én nødstige for hver 20 meter bryggefront. Pbl § 11-9 nr. 5.

RETNINGSLINJER

6. **Det bør gis tillatelse for etablering og utviding av småbåthavner utenfor områdene som er satt av til formålet i planen, dersom forholdene ligger til rette for det, og det er et behov for småbåtplasser i området.**
7. Småbåthavner bør bygges med minst en gjestebrygge for allment bruk, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
8. Det bør være utkjøringsplass for båter i havnen. Slike utkjøringsplasser skal være tilgjengelige for alle, eventuelt mot betaling, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

10.3 Yrkefjorden

1. Området kan brukes til fiske, ferdsel og oppankring av marine konstruksjoner. For eventuell industriell aktivitet i området, inkludert montering, er det krav om reguleringsplan med konsekvensutredning og planprogram. Området skal ikke brukes til demontering av brukte oljeinstallasjoner og lignende, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
2. Område merket FFKL kan i tillegg brukes som kaste- og låssettingsplass, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
3. Område merket FFA kan i tillegg brukes til akvakultur, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
4. Det kan tillates oppankring av opp til to (2) installasjoner, rigger, større fartøy e.l. innenfor området, så lenge det totale antallet på oppankrede installasjoner i fjordsystemet Yrkefjorden – Vatsfjorden ikke overstiger to, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
5. For installasjoner oppankrede i Vindafjord kommune kan deler av fortøyingssystemene under sjøoverflaten tillates innenfor området så lenge dette ikke hindrer eller forstyrrer fiske, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
6. Oppankring skal som hovedregel være knytt til sjøbunn slik at fiske ikke blir hindra, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
7. I månedene mars – april tillates ikke oppankring som kan forstyrre eller hindre fiske, jf. pbl. § 11-11 nr. 3. Kommunen kan etter søknad tillatt oppankring utover

perioden mai til februar dersom særlige grunner gjør det påkrevd. Maksimal liggetid for oppankrede installasjoner skal være 6 måneder, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.

8. Maksimal liggetid for oppankrede installasjoner skal være 6 måneder, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
9. Kommunen skal varsles så tidlig som mulig når det er aktuelt at nye installasjoner skal komme inn. Fiskeridirektoratet skal deretter varsles umiddelbart. Lokalisering innenfor området skal skje i dialog med Fiskeridirektoratet. Kystverket skal godkjenne lokalisering etter havne- og farvannsloven.
10. Lyskilder på oppankrede installasjoner skal skjermes slik at lyskildene ikke er til sjenanse for ferdsel og utøving av fiske. I perioder der det foregår lysfiske i fjorden skal belysningen reduseres til det som er nødvendig for å utøve arbeid og merke installasjonene, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.

RETNINGSLINJER

11. Dersom det skal foregå industriell aktivitet i fjorden, bør det utarbeides felles reguleringsplan for området og den tilliggende riggområdene i Vindafjord kommune.

10.4 Oppankring

1. Oppankring av bemannet fartøy kan skje. Ubemannet fartøy tillates ikke.

10.5 Farleder

1. All fremtidig arealdisponering skal ta høyde for at farleier blir forbeholdt sjøverts ferdsel.

10.6 Akvakultur

1. Områdene med kombinert formål i sjø og vassdrag inkludert friluftsliv, ferdsel og akvakultur. Fortøyningene for akvakulturanlegg kan inngå i et flerbruksområde, men må ikke være i særlig konflikt med sjøtransport og friluftsliv.

11. Hensynssoner (pbl. § 11-8)

11.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8a)

11.1.1 Generelle bestemmelser

1. Ved vurdering av planarbeid eller enkelttiltak skal nasjonale, regionale og lokale rapporter for fare- og aktsomhetskart for ras- og skredfare, steinsprang, vind,

kvikkleire, flomfare osv. brukes i behandlingen for å avklare eventuelle faremomenter.

11.1.2 Sikringssone langs gassrørledning

1. Bestemmelsene gjelder i område som er vist som sikringssone for gassledning i grøft eller tunnel, og for anodeseng i tilknytning til røranlegget, jf. pbl. § 11-8a.
2. I sikringssonen er det, uten samtykke fra Gassco og [Equinor](#), forbud mot å bruke gravemaskin eller andre maskiner som ut fra størrelse og bruk kan skade ledninger eller tunneler, jf. pbl. § 11-8a.
3. I sikringssonen er det, uten samtykke fra Gassco og [Equinor](#), forbud mot å utføre grunnarbeid som kan skade rørledninger eller -tunneler. Dette omfatter blant annet sprengning og boring etter jordvarme, jf. pbl. § 11-8a.
4. Ved aktivitet i nærområdet til sikringssonen skal man forsikre seg om at aktiviteten ikke kan komme i konflikt med sikringssona under bakkenivå. Dette omfatter blant annet boring og sprengning, jf. pbl. § 11-8a.

11.1.3 Sikringssone nedslagsfelt for drikkevann

1. For drikkevannskilder og sikringssone nedslagsfelt drikkevann er «Forskrift om vannforsyning og drikkevann» gjeldende.
2. For Stakkestadvannet med nedslagsfelt er det vedtatt egne klausuleringsbestemmelser, godkjent av Sosial- og helsedepartementet den 09.12.97, siste endring godkjent den 20.12.99. Haugesund Vannverk er høringsinstans for alle tiltak innenfor nedslagsfeltet.
3. Drikkevannshensyn skal i sikringssonen være overordnet alle andre hensyn.
4. Det skal ikke gis tillatelse for tiltak som kommer i konflikt med sikring av drikkevannskildene.
5. For tiltak innenfor områder som kan påvirke offentlige drikkevannskilder skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse som dokumenterer hvordan drikkevannskvaliteten ivaretas
6. Ved tiltak som kan påvirke offentlige drikkevannskilder skal Mattilsynet og vannverkseier gis anledning til å uttale seg
7. Innenfor sikringssonen skal nye avløpsløsninger prosjekteres med høyeste tilgjengelige rensenivå. Utslipp skal ikke medføre økt risiko for forurensning av drikkevannskilden. Kommunen kan stille krav om alternative løsninger dersom risiko vurderes som høy.
8. Tiltak skal utformes slik at avrenning ikke øker risikoen for forurensning av drikkevannskilden. Det kan kreves renseløsninger, infiltrasjon eller andre avbøtende tiltak
9. Lagring av drivstoff, kjemikalier og andre forurensningsfarlige stoffer skal sikres slik at utslipp ikke kan nå drikkevannskilden. Kommunen kan kreve dokumentasjon på sikringstiltak.

10. Fyllmasser, masseuttak og terrenginngrep innenfor sikringssonen skal vurderes med hensyn til risiko for forurensning av drikkevann. Tiltak kan avslås dersom risikoen vurderes som uakseptabel
11. Innenfor sikringssonen skal landbruksdrift utøves på en måte som reduserer risiko for avrenning til drikkevannskilden

11.1.4 Sone for videreføring av gjeldende reguleringsplan

1. Tidligere godkjente reguleringsplaner med denne hensynssona skal gjelde uendret, jf. tabell 26.

11.2 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8b)

1. Planlagt bruk av områder med særlige krav til infrastruktur er omtalt i tabell 15.
2. Utbygging av IS3 ved Aksdal skal ikke komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner. Rogaland fylkeskommune skal ta stilling til utstrekning av hensynssone omkring kulturminna når det blir utarbeidet reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 7.

11.3 Sone med særlig hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8c)

11.3.1 Hensynssone for friluftsliv

1. Tiltak som er til hinder for friluftsjntresser, bør ikke tillates, jf. pbl. § 11-8c.
2. Ved tiltak innenfor denne sonen bør man særlig legge vekt på hensynet til friluftslivet. Tiltak som undergraver friluftsjntressene, bør man i utgangspunktet ikke tillate, med mindre det er tungtveiende grunner til det, jf. pbl. § 11-8c.
3. Tilretteleggingstiltak for friluftsliv og tiltak knyttet til gårdsdrift kan man tillate, jf. pbl. § 11-8c.
4. På alle holmer og mindre øyer bør natur- og friluftsjntresser prioriteres. I områder med dokumenterte natur-, kulturminner- og friluftsjntresser bør det ikke åpnes for tiltak som kommer i konflikt med disse interessene, jf. pbl. § 11-8c.

11.3.2 Hensynssone for bevaring av naturmiljø

1. *Tiltak som er til skade eller hinder for naturmangfoldet bør ikke tillates, jf. pbl. § 11-8 c*

2. *Innenfor hensynssonen skal tiltak vurderes med særlig vekt på å unngå skade på naturmiljøet. Tiltak som kan forringe naturverdiene, redusere økologiske funksjoner eller endre områdets karakter, bør ikke tillates. Kommunen kan sette krav til avbøtende tiltak for å ivareta naturmiljøet, jf. pbl. § 11-8c. 4.*
3. **Kommunens kartlegging av biologisk mangfold bør legges til grunn ved saksbehandling, jf. pbl. § 11-8c.**
4. På alle holmer og mindre øyer *skal* natur- og friluftsinnteresser prioriteres. I områder med dokumenterte natur-, kulturminner- og friluftsinnteresser bør det ikke åpnes for tiltak som kommer i konflikt med disse interessene, jf. pbl. § 11-8c.
5. Gytefelt viser areal i sjø der det er registrert gyting. Her skal det ikke foretas tiltak på bunn, i vannsøylen eller på overflata som kan forstyrre eller ødelegge for gyting.

11.3.3 Hensynssone for bevaring av kulturlandskap og biologisk mangfold

1. Ved tiltak innenfor denne sonen bør man særlig legge vekt på bevaring av kulturlandskapet. Tiltak som ødelegger eller undergraver kulturlandskapet og det biologiske mangfoldet, for eksempel gjødsling med kunstgjødsl, bør i utgangspunktet ikke tillates med mindre tungtveiende hensyn taler for det, jf. pbl. § 11-8c.
2. *Innenfor hensynssonen skal områdets særpreg, naturverdier og biologiske mangfold ivaretas. Skjøtselstiltak som beiting, rydding av kratt, selektiv hogst og lyngbrenning bør gjennomføres når tiltakene bidrar til å opprettholde eller styrke disse verdiene jf. pbl. § 11-8c.*
3. Dersom det skal gis tillatelse til tiltak som kan ødelegge eller undergrave kulturlandskapet og det biologiske mangfoldet, må det dokumenteres at fordelene er klart større enn ulempene. **Saksbehandling skal også være etter naturmangfoldloven, jf. pbl. § 11-8c.**
4. **Kommunen si kartlegging av biologisk mangfold bør legges til grunn ved saksbehandling, jf. pbl. § 11-8c.**

11.3.4 Hensynssone utvalgte naturtyper

1. Innenfor hensynssonen skal forekomsten av utvalgt naturtype bevares. Felling, vesentlig beskæring, terrenginngrep, graving, utfylling og andre tiltak som kan forringe naturtypens tilstand, utbredelse eller økologiske funksjon tillates som hovedregel ikke. Kommunen kan kreve dokumentasjon av naturverdier, biologiske undersøkelser og avbøtende tiltak.

11.3.5 Kjerneområde landbruk

1. Tiltak som er til skade eller hinder for landbruksinteresser bør man ikke tillatt.

2. En bør særlig unngå tiltak som splitter opp landbruksjord eller undergraver driftsgrunnlaget på det enkelte gårdsbruk.
3. Hensynet til jordbruksinteresser bør særlig vektlegges, og bebyggelse som er knytt til gårdsdrift skal sikres videre utvikling.
4. Retninga på nye utbyggingsområde bør styres vekk fra kjerneområdene.
5. Ved fradeling i kjerneområde for landbruk bør den fradelte parsellen ikke inkludere jordbruksareal. Fradeling bør man ikke tillatt nærmere driftsbygning enn 100 m.

11.3.6 Hensynssone for kulturmiljø

1. *Søknadsppliktige tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø skal forelegges kulturminnemyndigheten for uttale når tiltaket kan påvirke kulturmiljøets verdi.*
2. Ved tiltak *innenfor hensynssonen skal* man ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø ved utforming og materialvalg.
3. *Tiltak som medfører vesentlig forringelse av kulturmiljøets kulturhistoriske verdier tillates ikke.*
4. *Innenfor strandstedet Nedstrand skal ny bebyggelse tilpasses stedets kulturhistoriske særpreg.* Nye bygg bør ha hvite, tradisjonelle eller lyse tilpassede farger, ha saltak, **takpanner** og ha dimensjoner som harmonerer med eksisterende bebyggelse på stedet.

11.3.7 Hensynssone for funksjonell strandsone

1. Innenfor hensynssone for funksjonell strandsone bør det tas særlig hensyn til strandsoneverdier.
2. Nye bygg innenfor funksjonell strandsone bør ikke plasseres slik at den reduserer sikt eller tilgang til sjøen for allmennheten. Der det er mulig bør nye bygg plasseres utenfor funksjonell strandsone.

11.4 Sone for båndlegging (pbl. § 11-8d)

11.4.1 Kulturminner og kulturmiljø

1. Ved tiltak innenfor denne sonen skal det særlig legges vekt på bevaring av kulturmiljø og kulturminner, så vel automatisk fredede som moderne kulturminner. Tiltak som ødelegger kulturmiljøet eller som undergraver det, skal man i utgangspunktet ikke tillatt, med mindre tungtveiende hensyn tilsier det, jf. pbl. § 11-8d.
2. Eksisterende kulturminner skal i den grad det er mulig, ikke fjernes eller øydelegges, jf. pbl. § 11-8d.
3. I områder med dokumenterte kulturminner skal det ikke åpnes for tiltak som kommer i konflikt med disse interessene, jf. pbl. § 11-8d.

4. *Tysvær kirke, Skjoldastraumen kirke og Nedstrand kirke er listeførte kirker av nasjonal verdi. Disse skal forvaltes i tråd med rundskriv Q-06/2020 (Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø) og Kirkeordningen for Den norske kirke. All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen.* Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken, skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.
5. Innenfor hensynssone for båndlegging etter Lov om kulturminner er det ikke tillatt å sette i gang med tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet eller gjøre noen form for fysiske inngrep i området, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredede kulturminnet innenfor hensynssona er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven.

11.4.2 Sone for båndlegging friluftsområde

1. Innenfor hensynssonen er det forbudt å gjennomføre tiltak som kan endre arealbruken eller forringe området kvaliteten som friluftsområde. Tiltak som likevel vurderes som nødvendige for drift, skjøtsel eller tilrettelegging for friluftsliv, kan bare gjennomføres etter samtykke fra forvaltningsmyndigheten for det statlig sikrede friluftsområdet. Forvaltning og tiltak innenfor området skal være i samsvar med gjeldende sikringsavtale og eventuell skjøtelsplan.

11.4.3 Sone for båndlegging – Kraftlinjer

1. Innenfor hensynssonen kan det ikke settes i verk tiltak som kan være til hinder for drift, vedlikehold eller fornyelse av kraftledningsanlegget.
2. Ved behandling av søknadspliktige tiltak skal berørt ledningseier gis anledning til å uttale seg. Kommunen kan ikke gi tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med sikkerhetskrav, byggegrenser eller rettigheter knyttet til kraftledningsanlegget.

11.4.4 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover.

1. *Område PL1 Måvatnet skal reguleres til drikkevann med tilhørende infrastruktur. Tiltak som kommer i konflikt med dette, skal man ikke tillate, jf. pbl. § 11-8d.*
2. *Innenfor områdene PL2-1 til PL2-5 skal man ikke tillate tiltak som kan komme i konflikt med omlegging av E134, jf. pbl. § 11-8d.*
3. *Innenfor byggeområde PL 3-1 til PL 3-8 kan man ikke tillate tiltak som krever søknad og tillatelse i forbindelse med pbl. § 20-1 før det er avklart hvor fremtidig trase for E39 skal ligge, jf. pbl. § 11-8d. Fremtidig veitrasé skal konsekvensutredes i forbindelse med planarbeidet for ny veg.*

4. Innenfor område "Navn" skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 uten at vegmyndigheten har gitt uttalelse til saken. Der vegmyndighetene vurderer at tiltaket vanskeliggjør pågående planarbeid for ny E39, skal kommunen vurdere om det skal nedlegges bygge- og deleforbud etter pbl. § 13-1 på den aktuelle eiendommen.
5. Innenfor område «Navn» Lysevatnet tillates ikke nye tiltak eller virksomheter som kan vanskeliggjøre eller vesentlig forringe framtidig sikring av Lysevatnet som offentlig drikkevannskilde. Båndleggingen gjelder i påvente av vedtak om sikring av drikkevannskilden etter annet lovverk.