



FØRESEGNER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR SVEIO SENTRUM

Forslag: datert 28.05.2008/REVIDERT 28.11.2008 OG 09.10.2009

HOVUDPRINSIPP I KOMMUNEDELPLANEN

- Kommunedelplan for Sveio sentrum er utarbeida etter Plan- og bygningslov, LOV 1985-06-14 nr 77.
- Kommunedelplanens arealdel omfattar rettsleg bindande føresegner gjeve i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 20-4 andre ledd. Tiltak etter lova må, om ikkje anna er bestemt, ikkje vera i strid med arealbruk eller føresegner som er gjeve i denne plan. Det same gjeld tiltak som kan vera til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen. Dei juridisk bindande føresegna er ramma inn.
- Retningslina til planen gjev signal om kva praksis Sveio kommune har innafor enkelte områder av arealforvaltninga. Dei retningslina som er vedtekne i samband med kommuneplanen for Sveio skal også gjelde for denne kommunedelplanen.
- Kommunedelplanen for Sveio sentrum er ein plan som fastset overordna arealbruk. Planen skil i hovudsak mellom byggjeområde, landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), bandlagde område og område i vassdrag, jf. pbl § 20-4 første ledd. For vidare utbygging og tiltak vert det stilt krav om detaljregulering i form av reguleringsplan.
- Godkjende reguleringsplanar i planområdet gjeld uendra fram til desse vert erstatta med nyare reguleringsplanar, jf. pbl § 20-6 tredje ledd.
- Sveio kommune har følgjande godkjende planar innafor planområdet:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Del av gnr. 40 bnr. 7, ved kyrkja, vedteken 08.12.1997• Pederstunet, vedteken 11.01.1999• Del av gnr. 40 bnr. 9, utbyggingsplan, vedteken 29.01.2001• Reguleringsplan for Sveio Sentrum, stadfeste 26.02.2001• Utbyggingsplan for Lyngstadtunet, vedteken 06.03.2007• Utbyggingsplan for del av gnr. 40 bnr. 8, merka B6 i reguleringsplan for Sveio sentrum, vedteken 21.03.2008• Hansabakken, vedteken 05.05.2008 |
|---|

Desse reguleringsplanar vil inngå i 4 større reguleringsplanar som skal dekkja heile kommunedelplanområdet. Dei vert delt inn geografisk etter plassering; nordvest, nordaust, sørvest og søraust.

Fv 6, Sveiogata, gjennom Sveio sentrum frå kyrkja til ungdomsskulen, er definert som miljøgate.

Miljøgata er resultatet av eit ønskje om å oppgradera Sveio sentrum for å heva den estetiske kvaliteten og gjera det lettare for trafikantane, særleg dei gåande. Det skal fokuserast på å auka uteromskvaliteten slik at det vert meir attraktivt å opphalda seg i sentrum. Sveio kyrkje skal framleis vera det mest markerte landemerket og nye bygg skal vevast saman med eksisterande bygg og dermed framheva eit miljøgatepreg.

1. FELLESFØRESEGNER

1.1 All utbygging krev at området inngår i ein godkjent reguleringsplan, jf. pbl § 20-4, andre ledd bokstav a. Det vert lagt til grunn at det utarbeidast fire reguleringsplanar, som skal dekkja heile planområdet. Reguleringsplanane skal sørge for at særprega i etablerte område vert tekne vare på, og at nye tiltak vert tilpassa eksisterande bygg.

1.2 Ved utarbeiding av detaljert reguleringsplan skal det i plankart og føresegner inngå byggjegranser, grad av utnytting, plassering av tiltak, kotehøgde og møne- og gesimshøgde. Der det ligg føre verneverdige kulturminner skal desse visast omsyn til ved utbygging og eventuelt sikrast med omsynssone. Planane skal også innehalde vurderingar og føresegner om universell utforming samt energibruk og oppvarmingssystem, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b.

1.3 Ved utarbeiding av ny reguleringsplan for byggjeområde skal det skiljast mellom område for konsentrerte bustadar og einebustadar i plankartet, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b.

1.4 Planting må ikkje gjerast slik at den etter kommunen si meining er til hinder eller utlempe for fri ferdsle eller vedlikehald, samt forhindrar fri sikt for trafikken, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b.

1.5 Kulturminne i planområdet kan ikkje fjernast. Så langt råd er skal steingardar og andre kulturminner inngå som ein del av utforminga av dei ulike områda. Kommunen kan setje krav om fagleg vurdering dersom det er tvil om eit objekt eller eit område sin verdi som kulturminne, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b.

RETNINGSLINER:

- Kommunen kan pålegge tiltakshavar å regulere eit større område enn tiltakshavar skal byggje ut.

2 FØRESEGNER KNYTT TIL BYGGJEOMRÅDE

FØRESEGNER:

- 2.1 I områder avsett til utbyggingsføremål for bustadar, sentrumsområde (FKB 1-3), idrettsanlegg (IS) eller offentlege bygningar, kan arbeid og tiltak som nemnt i §§ 81, 82, 84, 86a, 86b og 93 i plan- og bygningslova, samt frådeling til slike føremål, ikkje gjennomførast før området inngår i reguleringsplan, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav a. Planane skal vise internt gang- og køyrevegnett, tekniske anlegg og plassering av bygg. Det skal sikrast tilstrekkeleg areal av god kvalitet til nærleikeplass i dei einskilde bustadfelt, jf. pbl § 20-4 andre ledd, bokstav b.
- 2.2 Det kan ikkje gjevast byggjeløyve før tekniske anlegg og leikeplassar er opparbeidd. I byggjeområde kan utbygging først skje når kommunen finn at tekniske anlegg og samfunnstenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, helse- og sosialteneste og skule, er etablert, jf. pbl 20-4 andre ledd, bokstav b. Til dette høyrer også omlegging frå luftstrekk til kabel for elektrisitetsforsyning.
- 2.3 Ved handsaming av byggjesøknad skal kommunen sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk, og at bygningar innan same byggjefelt får ei god arkitektonisk utforming, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav . Kommunen kan setje krav til den estetiske utforminga og krevja tilpassing til omgjevnadene, andre bygningar, landskapet og natur- og kulturmiljøa, jf. pbl § 74 nr. 2. Meir spesifikke krav vert sett i reguleringsplanane.
- 2.4 Det vert tillette inngjerding mot bustadtomter på maksimalt 1,5 m. i ikkje-tett utforming. Kommunen kan setje krav til plassering, høgd og farge på gjerde, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b.
- 2.5 Støttemurar mot offentleg veg og med høgde over 1 meter skal sikrast med gjerde jf. 2.5. Langs same vegline skal gjerda ha ei einsarta utforming, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b.
- 2.6 Støttemurar med høgde over 1,5 m. mot offentleg veg, si flate må brytast opp for å dempe høgdeverknad og hindre einsformig utforming, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b.
- 2.7 Ved utbygging langs Rv 6 (Sveiogata og Tjernagelvegen) samt E 39 skal krava til støyreduksjon både innandørs- og for utandørsareal være oppfylt i samsvar med T-1442 om Støy i arealplanlegging – retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b.
- 2.8 Før løyve til tiltak vert gjeve for nye bustader skal naudsynt areal for leik og aktivitet samt gangvegar være sikra og opparbeidd, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b. Minste storleik for leikeareal pr. bustadeining skal vera 25 m² for konsentrerte bustader og 50 m² for einestader.

RETNINGSLINER:

- Kommunen kan dispensera frå plankravet ved utbygging av enkelteigedomar.

- Terrenginngrep som medfører sprenging skal alltid søkjast kommunen
- Endring av terreng utanfor byggegrop i meir enn 1,5 meters høgde i høve til det naturlege terreng skal søkjast til kommunen. Som slik endring vert rekna terrassering, terreng- og støttemurar, fyllingar, skjeringar m.v
- I samband med regulering av områda rundt salamanderparken skal konkrete tiltak som hindrar skader på salamanderparken i anleggs- og driftsfasen vurderast, og det skal vurderast kva effekt bruken av tiltaket kan få for stor salamander i framtida. Ev. tiltak skal utredast og gjennomføringa av tiltaka skal krevjast som rekkefølgetiltak med krav om miljøoppfølgingsplan for tiltakshavar

3 UTBYGGING AV BUSTADOMRÅDA - EINEBUSTADAR

FØRESEGNAR:

- 3.1 Maks. grad av utnytting (% BYA) for nye bustader er 30% inkludert garasjar, biloppstillingsplass, uthus og liknande. BYA skal reknast for kvar enkelt eigedom. Tomannsbustader kan tillatast av det faste utval for plansaker, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b. Bebygd areal, BYA, bereknast med utgangspunkt i Norsk Standard 3940.
- 3.2 Maks mønehøgde er 9 m. og det kan byggjast 2 etasjar pluss kjellar, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b.
- 3.3 Garasje vert tillete oppført på maksimalt 50 m² med maksimal mønehøgde på 5 m., jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b.
- 3.4 I samsvar med Teknisk forskrift, TEK § 3-12, skal parkeringsarealet inngå i berekningsgrunnlaget ved grad av utnytting, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b. Til kvar einskild bustad skal det opparbeidast parkering/garasje for til saman 2 bilar. Til ev. hybelhusvære skal det opparbeidast plass til 1 bil. Garasje/biloppstillingsplass skal teiknast inn på situasjonskart i samband med byggjesøknad.
- 3.5 For nye utbyggingsområda for einebustadar i områda B-2 til B-16 vert det sett krav om detaljert reguleringsplan, jf. pbl § 20-4 andre ledd, bokstav a, før det vert gjeve byggjeløyve. Planen skal vise internt gang-, og køyrevegnett, tekniske anlegg, inndeling av tomter og plassering av nærleikeplass. Planen skal også gje retningsliner for plassering av nye bygg.

RETNINGSLINER:

- Det kan fremjast plan for fleire delområde under eitt.

4 UTBYGGING AV BUSTADOMRÅDA - KONSENTRERT BUSTADBYGGING

(pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b)

FØRESEGNER:

- 4.1 Bygningane kan oppførast i inntil 2 etasjar pluss kjellar. Mønehøgda må ikkje vera meir enn 9 m.
- 4.2 Garasjar og parkeringsplassar skal utførast som fellesanlegg. Til kvar bueining skal det opparbeidast parkering/garasje for 1,5 bil.
- 4.3 Maks. grad av utnytting er 45%. BYA skal reknast for heile området på plankartet som utbygginga av konsentrert bustadbygging skjer i.

5 OMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGG

(pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b)

FØRESEGNER:

- 5.1 I områda O-1, O-2, O-5 og O-6 for offentlege bygg kan det oppførast bygg i inntil 3 etasjar pluss kjellar. Mønehøgda, som vert målt frå gjennomsnittleg terrengnivå, må ikkje vera meir enn 15 m.
- 5.2 Område O-1 og O-6 skal nyttast til skule og undervisning. Arealet skal inkludere parkering, skuleplass og ballplass som til ein kvar tid skal vere tilgjengeleg for alle.
- 5.3 Ved ev. utbygging av barneskulen, O-6 mot salamanderparken, skal reguleringsplan klargjera kva tiltak som skal til for å hindra negativa verknader på salamanderen og vise kva avbøtande tiltak som må til for å sikra salamanderens levevilkår.
- 5.4 Område O-2 skal nyttast til offentleg administrasjon.
- 5.5 Område O-3 skal nyttast til kyrkje og gravplass.
- 5.6 For parkeringsareal mellom O-3 og O-9 skal utarbeidast parkeringsplan som vert godkjent av kommunen. Den skal visa beplanting, tal på parkeringsplassar, universell utforming og det skal takast særskilt omsyn for den del av parkeringa som fell innafor 60-meterssona mot kyrkja.
- 5.7 Område O-5 skal nyttast til servicebustadar og alders- og sjukeheim. Arealet skal inkludere parkering. Det skal etablerast offentleg gjennomgang frå køyretilkomsten til gangvegen mellom KB-2 og B-5.
- 5.8 Område O-9 skal nyttast til soknehus. Bygningane kan oppførast i inntil 2 høgder + kjellar. Maksimal gesimshøgde er 8 m. og mønehøgde er 9 m.

- 5.9 Område O-1, O-2, O-5 og O-9 kan ha opp til 70% grad av utnytting (BYA) for bygningane. Inkludert parkeringsareal skal tomteutnyttinga ikkje overstiga 90 %.
- 5.10 I samband med regulering av offentleg område O4 (gravplass) skal det føreligge ei vurdering av grunnforhold, nedslagsfelt og flomsone langs bekken før byggeområder, byggjegransa og byggjehøgder vert fastlagt.
- 5.11 I samband med regulering av eit utvida idrettsanlegg (IS3) skal skjermingstiltak som voll, gjerde og planting mot Rv 47 vurderast og fastsetjast med krav om rekkefølgetiltak.

6 OMRÅDE FOR FORRETNING, KONTOR OG BUSTADER, FKB

(pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b)

FØRESEGNER:

- 6.1 Innafor byggeområde FKB 1, FKB 2 og FKB 3 kan det byggjast 3 etasjar pluss kjellar. Framtidige næringsbygg skal ha minst 2 etasjar.
- 6.2 Det kan tillatast å byggja inntil 15 m. gesimshøgde.
- 6.3 1. etasje er atterhalde forretningar og anna serviceverksemd.
- 6.4 Områda kan ha opp til 90% tomteutnytting, inkl. parkeringsareala. Restareala skal opparbeidast og plantast. Sjølve byggjekroppen kan ha opp til 70% utnyttingsgrad.
- 6.5 Det vert sett krav til utarbeiding av reguleringsplan med tilhøyrande føresegner for tiltak innafor FKB-områda. Tiltakshavar har ansvaret for at uteareala utformast i samsvar med krav til miljøgata om mellom anna tilkomst og universell utforming, jf. pbl § 20-4 andre ledd bokstav a).
- 6.6 Det kan vurderast auka byggjehøgde med ein etasje. Slikt tiltak krev konsekvensutgreiing med omsyn til bygningskroppen og eit relevant influensområde.
- 6.7 Ved søknad om nye tiltak samt endring av eksisterande bygg og anlegg, skal det utarbeidast ein parkeringsplan som vert godkjent av kommunen. Planen skal vise kor stort behov det er for parkering av bilar, motorsyklar og syklar, plassering av parkeringsplassar samt kor ein skal utforma parke ringsplassen universelt.
- 6.8 Kvar bueining skal ha minst 1 privat parkeringsplass.
- 6.9 For nye tiltak skal det setjast krav om at minst 5% av parkeringsplassane skal vera handikaptilpassa, og ikkje færre enn 2. Kommunen kan stilla krav til parkeringsplassar for el-bilar med tilkopling for lading.

6.10 *Parkeringsareala skal opparbeidast med estetisk omsyn til mellom anna belysning og planting.*

6.11 *FKB-område er primært avsett til næringsverksemd. Bustadene må mellom anna vera støyisolert i høve til kringliggjande aktivitetar. Bustadane skal planleggjast etter krav om universell utforming.*

7 FØRESEGNER KNYTT TIL LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

(pbl § 20-4 andre ledd bokstav c)

FØRESEGNER:

7.1 *Eksisterande utbygde bustadeigedomar i LNF-områda inngår i planen.*

7.2 *På eksisterande utbygde bustadeigedomar i LNF-områda tillatast tilbygg og påbygg på eksisterande spreidde bustader med opp til 50% BYA (for eksisterande etasjar) eller BRA (ved nye etasjar). Tilbygg og påbygg skal tilpassast eksisterande bygning med omsyn til høgd og utbygd areal samt arkitektonisk utforming.*

RETNINGSLINER:

- *I områda der det i tilknytning til utbyggingstiltak nemnt i plan- og bygningslovens §§ 84 og 93 krev løyve til etablering av ny avkjørsel eller utvida bruk av eksisterande avkjørsel til riks- og fylkesveg, skal Statens vegvesens rammeplan for avkjørsler leggast til grunn ved sakshandsaminga. Så vel kommunen som Statens vegvesen skal godkjenna tiltaket.*

8 FØRESEGNER OM EKSISTERANDE FRITIDSBYGG OG NAUST

FØRESEGNER:

8.1 *Det er i heile planen forbode mot å frådele tomt for, eller oppføre fritidsbygg, samt tilhøyrande uthus, naust, garasje o.l., jf pbl § 20-4 andre ledd bokstav e.*

8.2 *Erstatningsbygg skal oppførast i 1 høgde utan målbart loft, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b. Gesimshøgda for fritidsbygg, som vert målt frå terreng til skjeringa mellom takflate og veggflate, må ikkje vera meir enn 4 meter. Oppføring av erstatningsbygg skal skje med same utnyttingsgrad som for eksisterande*

8.3 *Nye avkøyringar til fylkesvegen vert ikkje tillete, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b.*

8.4 *Naust er ikkje tillete oppført innan planområdet, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b.*

9 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

(pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b)

FØRESEGNER:

- 9.1 Gang- og sykkelveggar og lokale turvegar skal regulerast differensiert slik at turvegar kan behalde sin naturlige trasé kor universell tilrettelegging ikkje er mogleg overalt. Gang- og sykkelveggar skal regulerast og opparbeidast slik at desse oppfyller krav om universell tilrettelegging. Det må dokumenterast tilfredsstillande gang- og sykkelveg til skulen frå alle nye bustadområder og det vert sett rekkjefølgjekrav til desse.
- 9.2 Sveiogata skal på strekninga austover frå Sveio kyrkje til Sveio ungdomsskule regulerast og opparbeidast som Miljøgatestreking.
- 9.3 Langs Sveiogata frå rådhuset mot vest skal det i reguleringsplan vurderast etablert gang- og sykkelveg/fortau langs nye byggjeområde (FKB-2 og 3, O-3, B-9 og B-15) samtidig med at desse områda takast i bruk. Der gang- og sykkelveg ev. skifter side skal dette forbindast med fotgjengarfelt over vegen.
- 9.4 Veg frå Sveiogata til Sveio omsorgssenter skal regulerast med einssidig gang- og sykkelveg/fortau.
- 9.5 Gang- og sykkelveg langs austsida av Fv 6 mot Tjernagel (frå kryss Sveiogata) skal vera etablert fram til kryss som gjer tilkomst til B-7, B-12, B-13, B-14 og B-15/16 samtidig med at desse områda takast i bruk. For B-12 gjeld dette fram til kryss med kommuneveg ved omsorgssenter. I reguleringsplan vert det stilt rekkjefølgjekrav for opparbeiding av gang- og sykkelveg samt busstopp i begge retningar. Der gang- og sykkelveg ev. skifter side skal dette forbindast med fotgjengarfelt over vegen.
- 9.6 For å sikra trafikktilhøve ved barneskulen og til Vigdartun skal veg frå Sveiogata til Vigdartun og Sambrukshuset regulerast med gang- og sykkelveg på begge sider.
- 9.7 Andre samleveggar skal regulerast med minimum einssidig fortau.

10 UNIVERSELL UTFORMING

(pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b)

FØRESEGNER:

- 10.1 *Prinsippa om universell utforming skal liggja til grunn ved all planlegging, byggesakshandsaming og utførande av tiltak.*
- 10.2 *I alle nye planar for utbygging skal prinsippa om universell utforming vera ein del av plangrunnlaget og ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det utarbeidast føresegner om universell utforming.*
- 10.3 *All utbygging skal skje med utgangspunkt i universell utforming for å sikra god og trygg tilgjenge for alle brukargrupper. Nye bygg og anlegg retta mot publikum (administrasjonsbygg, kontorbygg, kulturbygg, service, varehandel m.m.) skal vera universelt utforma. Kravet til universell utforming gjeld også utandørsareal som trafikk-, parkerings-, gang- og opphaldsareal.*
- 10.4 *Ved detaljplanlegging av nye områder til bustadføremål i Sveio sentrum, skal minst halvparten av bustadane være universelt utforma, med mindre kommunen finn dette er uråd, grunna spesielle terrengforhold. Alle reguleringsplanar skal innehalde føresegner om utforming av tilkomst, fellesareala, leikeplassar, parkering og talet på bustader med universell utforming. Ved regulering av bustader i sentrumsområda, FKB 1-3, skal minst 75 % av bustadane i kvart prosjekt være universelt utforma og ha heis eller direkte tilkomst til kvart plan.*
- 10.5 *Tiltak etter reguleringsplan kan ikkje påbegynnast før det er dokumentert korleis krava om universell utforming vert ivarettatt.*

11 LEIKEPLASSAR

(pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b)

FØRESEGNER:

- 11.1 *Leikeplassar skal planleggjast og utarbeidast etter kommunen sine krav til storleik, plassering og utforming. Leikeplassar skal sikrast i reguleringsplanar, slik at dei ikkje vert nytta til andre felles funksjonar.*
- 11.2 *For byggjeområde i reguleringsplan vert det sett rekkjefølgjekrav til opparbeiding av leikeplassar og at dei skal godkjennast og ferdigstillast samen med tekniske anlegg og anna infrastruktur.*

11.3 Det skal setjast av minimum 50 m² offentleg uteareal pr. bustadeining i frittliggjande bustadområde og minimum 25 m² pr. bustadeining i konsentrert bustadområde. Av dette skal nærleikeplass med gangavstand innan 50 m frå bustaden omfatta minimum 200 m² pr. 20. bustad og eit aktivitets-/ballfelt på minst 1500 m² for kvar 50. bustad maksimalt 150 m frå bustaden. Mindre byggefelt skal ha minst ein nærleikeplass på minimum 200 m². Områda må være solfylte og skjerma for vind og kaldluft, og må ikkje være utsett for støy og forureining. Kommunen skal godkjenna meir detaljerte føresegner i reguleringsplan om utforming og krav til leikeplassane samt rekkefølgekrav, jf. veiledning til T-2/08 om rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen).

11.4 Leikeplassane skal opparbeidast som fellesareal og vera tilrettelagt for aktivitetar som også vedkjem ungdom og vaksne.

12 BANDLAGDE OMRÅDER SOM SKAL REGULERAST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

(pbl § 20-4 a)

FØRESEGNER (om detaljering av plankravet)

12.1 Områder med påvist førekomst av storsalamander (N1) og våtmarksområde N3 med fleire rødlista fugleartar er bandlagde og skal i detaljert reguleringsplan regulerast med omsynssone med tilhøyrande føresegner. Som del av leveområde for artene innafor N3 skal område N4 også regulerast med omsynssone.

12.2 Område der det er påvist fornminne skal visast som omsynssone med føresegner. Desse omsynssonene skal vidareførast i reguleringsplanar for kvart område med tilhøyrande føresegner jf. pbl 2008 §§ 11-8 c og 12-6 .

13 FØRESEGNER OM BANDLAGDE OMRÅDER, ETTER ANNA LOVVERK

FØRESEGNER:

- 13.1 *I område bandlagt etter kulturminnelova er det ikkje tillete å foreta nokon form for inngrep utan at det på førehand er gjeve løyve til tiltaket frå fylkeskonservatoren.*
- 13.2 *Område med ein radius på 60 m rundt Sveio kyrkje, målt frå kyrkjeveggen, tillatast ikkje utbygd uavhengig av arealformålet, jf. pbl § 20-4, andre ledd, bokstav b. Byggegrensa og restriksjonane skal visast i reguleringsplan. Det visast til kulturminnelova og ved ev. utbygging av kyrkjelege funksjonar skal plassering og utforming vurderast av kommunen og alle søknadar om tiltak innafør område skal sendast Bjørgvin Bispedømme og Hordaland Fylkeskommune til uttale før vedtak fattast.*

RETNINGSLINER:

- *Bandlegging av område skal opphevast når reguleringsplan for dei områder det gjeld vert utarbeida. Reguleringsplanen skal vurderer arealføremålet for området og det skal leggjast ved føresegner i planen som sikrar vidare vern av området.*

14 KULTURMINNEVERN

RETNINGSLINER:

- *Utbyggingsområde skal utredast med omsyn til automatisk freda kulturminne i samsvar med undersøkningsplikta etter § 9 i Lov om kulturminner.*
- *Dersom det ved graving eller sprenging kjem fram funn eller konstruksjonar som kan vera automatisk freda må arbeida straks stansast og fylkeskonservator en får melding, jf. Lov om kulturminner § 8 andre ledd.*
- *Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av all areal-, miljø- og ressursplanlegging i kommunen. Føresegner og tiltak for vern skal avklarast på reguleringsplannivå med omsynssone med tilhøyrande føresegner, jf. pbl §§ 12-6 og 12-7, punkt 6.*
- *Verneverdige bygningar og bygningsmiljø skal bevarst og haldast vedlike. Tiltak som gjeld slike bygningar eller bygningsmiljø skal sendast på høyring til fagmynde.*

15 FØRESEGNER FOR OMRÅDE I VASSDRAG

RETNINGSLINER:

- *Nord-vestre del av Vigdarvatnet skal regulerast med omsynssone med tilhøyrande føresegner. Mindre tiltak i strandsona som tilrettelegging for gangsti (maksimalt 3*

m.), klopper, korte brygger (maksimalt 10 m²) og liknande for å sikra allmenn ferdsel kan tillatast når dei ikkje kjem i konflikt med vern av våtmarksområde (N3 og N4).

- *Bekkane innafor planområde som alle renn til Vigdarvatnet, kan regulerast som omsynssone. Bekkane skal holdast opne i størst mogleg grad og den naturlige strandsona skal bevarast.*

16 MILJØ OG ENERGI

RETNINGSLINER:

- *I alle detaljerte planar for utbygging skal energisparande tiltak utgreiast.*
 - *Byggjeområde og bygg skal lokaliserast og utformast med omsyn til energieffektivitet og fleksible energiløysingar.*
 - *For nye bustader, kontor- og næringsbygg samt ved omstruktureringar, skal det leggjast til rette for vassbåren varme, når dette er konkurransedyktig, jf. pbl § 12-7, 8. punkt.*
-