

## 1.0 FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

### 1.1 Føresegner og retningslinjer til arealbrukskategoriane

PBL §20-4	FØRESEGNER – RETTSLEG BINDANDE	RETNINGSLINER – IKKJE RETTSLEG BINDANDE
Generelt	<p>Vedtekne reguleringsplanar og dispensasjonsplanar i planområdet gjeld framleis og går framom kommunedelplanen dersom det er motstrid mellom desse</p> <p>Tryggleik mot snø- og steinsprang må vurderast særskilt i kvar byggesak. Kommunen kan pålegge utbyggar å få vurdert tryggleiken av fagkompetanse som kommunen kan godkjenne.</p>	
1	<p>PBL § 20 – 4a) For byggeområde H1, H2, H3, H5, H8, C5, C8 og I1 er det krav om reguleringsplan før frådelling og utbygging kan finne stad.</p> <p>PBL § 20 – 4b) For B6 gjeld følgjande føresegn: Det skal ikkje oppførast bygningar eller anlegg nærare gravstadmuren enn 30 m.</p> <p>PBL § 20 – 4b) For C7 gjeld følgjande føresegn: På holmen skal det ikkje oppførast bygningar. Mindre anlegg og terrenginngrep for tilkomst og feste for småbåthamn, samt tilrettelegging for friluftsliv er tillate.</p> <p>PBL § 20 – 4e)</p>	<p><u>Generelt</u> For område som det er sett krav om reguleringsplan før frådelling og utbygging kan det faste utvalet for plansaker dispensere frå plankravet for mindre prosjekt. Ein føresetnad for dispensasjon er det vert lagt fram dokumentasjon på at prosjektet kan inngå i ei heilheitleg og god utnytting av byggeområdet sett under eitt, og at det er i tråd med retningslinene for utforming av bygningar og anlegg.</p> <p>I byggeområde der det ikkje er sett krav til reguleringsplan før frådelling og utbygging vil kommunen også krevje framlagt dokumentasjon på at prosjektet kan inngå i ei heilheitleg og god utnytting av byggeområdet sett under eitt.</p> <p>I1 Det kan tillatast å sette av areal og byggast inntil 5 naust samla i ei gruppe vest for den eksisterande sjøbua.</p>

For S2, S3 og S4 gjeld følgjande føresegn: Oppføring av nye eller vesentleg utviding av eksisterande fritidsbustader skal ikkje vere tillate.

PBL § 20 – 4b)

For H8 gjeld følgjande føresegn: Det skal vere minst 30 m avstand mellom hyttetomt og sjøen.

### H3

Langeneset er eit forholdsvis flatt ubebygd område. I reguleringsplanen må det leggast vekt på landskapstilpassing av hyttene. Det bør utarbeidast ein enkel landskapsanalyse og visualisering av landskapskonsekvensar. Utbygging må skje på ein måte som gjeer minst mogleg landskapsinngrep. Gjennom t.d. felles parkering i austre delen av byggeområdet og gangstiar fram til hyttene kan ein unngå inngrep i dei sørvestre delane som landskapsmessig er mest sårbare sett frå sørvest. Ein bør også søke å samle hyttene i aust og nord, gjerne med høg utnytting, og nytte vestlege deler til fellesområder m.m. Avstanden mellom tomtegrense og sjø i nord skal i utgangspunktet vere 30 m. Dette kan tilpassast terrenget, særleg i aust i overgangen til eksisterande hyttefelt H4 slik at tilkomst langs strandsona til LNF området i vest vert teke i vare.

### H5

Føremålsgrrensa mot vest avgrensar kor langt det kan frådelast og byggast. LNF området bør regulerast til friluftsliv. Det bør ikkje byggast køyreveg fram til hytter som ligg i vestre del av Nordneset. Landskapsmessig vil ei plassering av hytter i austre del av Nordneset vere å føretrekke.

### H8

Reguleringsgrense for byggeområdet langs skogsvegen i søraust kan vurderast og endeleg fastsettast i reguleringsplanen.

### S2, S3 og S4

S2, S3 og S4 er det sentrale sentrum i Stavang. Her skal ein legge til rett for at det på sikt skal kunne utvikle seg ein ”tettstad”. Det skal tillatast ein høg utnyttingsgrad. Arealet skal kunne romme alle typar service, t.d. kafe, butikkar, hotell, pensjonat, kontor. Lettare industri som ikkje krev

		<p>utelager og ikkje medfører støy, støv og lukt kan tillatast. Reine fritidsbustader, herunder utleigehytter skal ikkje tillatast utbygd. Bustader, fortrinnsvis bygd i kombinasjon med næring, men og reine bustadbygg/leiligheter kan tillatast dersom det vert bygd med høg utnyttingsgrad. Reine einbustader skal ikkje tillatast. Eksisterande verksemd i S4 kan halde fram.</p> <p><u>C5</u> Området kan framtidig nyttast til campingplass/reiseliv. Utan kostbar tilrettelegging er ikkje området svært godt eigna for utbygging som tradisjonell campingplass, dvs oppstillingsplass for campingvogner/teltplass. Området er godt eigna som areal for utbygging med t.d. campinghytter/utleigehytter. Ei slik utnytting av området ligg i grenseland for om det burde vore utlagt som areal for fritidsbustader. I planen vert det likevel avsett som Camping, då det i eit så sentrumsnært område bør vere viktig å gi signal om at området skal utnyttast på ein måte som gir arbeidsplassar i bygda og ålmenn tilgang til fellesareal. Det bør tillatast å etablere gangveg frå området langs sjøen til sentrum/elva.</p> <p>Med mindre det er naudsynt for funksjonen skal ein unngå bygging og inngrep i og nær strandlina.</p> <p><u>C7 og C8</u> Område C7 er delvis tilrettelagt som oppstillingsplass for campingvogner i dag. Til saman utgjer C7 og C8 store areal som kan utnyttast til campingplass. Arealet bør kunne gi Stavang ein stor campingplass av høg standard, noko som kan gi lokalsamfunnet aktivitet, liv og arbeidsplassar med meir. Innanfor C8 skal det kunne settast av areal for 2 bustader.</p>
2	LNF sone 1	LNF sone 1

**PBL § 20 – 4 c**

Det kan gjevast løyve til spreidd utbygging av bustader og næringsverksemd ikkje tilknytt stadbunden næring, og frådelling til slike føremål for inntil 30 einingar:

Det skal ikkje byggast på fulldyrka mark eller slik at det hindrar fri ferdsle langs sjø og vassdrag.

Det skal haldast god horisontal avstand mellom tomtegrense og sjø/vassdrag. Kva som er god avstand må vurderast konkret i kvart einskild tilfelle, men avstanden skal uansett ikkje vere mindre enn 30 m. Bestemmelsen gjeld ikkje for næringsverksemd der det kan dokumenterast at lokalisering nærare sjø/vassdrag enn 30 m er naudsynt

Driftsygningar mv. i landbruket kan bruksendrast til bygningar for turistverksemd/utleigehytter. Makimalt tal einingar 15

**PBL §20 – 4c)**

Det er krav om utbyggingsplanfor område for næringsareal over 5 daa og dersom det er naudsynt for å oppretthalde fri ferdsle i strandsona

I desse områda er ein positiv til spreidd bygging av bustader og mindre næringsverksemd som ikkje er tilknytt landbruksnæringa dersom sektormyndene kan godta søknaden. Døme på næring som kjem under omgrepet næringsverksemd i føresegna her er bygging for service, reiseliv og tenesteyting, kontor, handtverk og mindre industri, landbase for oppdrettsverksemd med meir. I dette høvet omfattar omgrepet næringsverksemd ikkje landbruksnæring som direkte er tillate av planføremålet LNF, eller reine utleigehytter som vert definert som fritidsbustader. Fritidsbustader er ikkje tillate i LNF områda

Utforming og lokalisering av bygningar og anlegg skal likevel skje slik at ein i størst mogeleg grad tek vare på natur og kulturlandskapet, produktivt jord og skogbruksareal, naturvern- og friluftsinteresser og kulturminner.

Flora kommune ser positivt på at det vert gjeve løyve til frådelling av store bustadtomter inntil 6 mål i distrikta.

**LNF sone 2**

LNF sone 2 er område for jordbruk, husdyrhald, skogbruk, jakt, fiske og annan næring i utmark, vanleg pelsdyrhald m.v og naturområder og friluftsområder, uten spesielle føringar (føresegner og retningslinjer) slik det er i LNF sone 1 og 3.

		<p><b>LNF sone 3</b> LNF sone 3 gjeld område langs elva i Stavang sentrum og austover, strandlina frå sentrum og nordover til C5, område ved badeplass i Litle Steinvika, og holmar/øyar planområdet. Desse skal ha eit særleg vern mot nedbygging som kan øydelegge områda sine kvalitetar for friluftsliv og landskap. For områda på fastlandet skal skånsam tilrettelegging for friluftsliv vere mogeleg. Langs elva og mellom sentrum og C5 skal det tillatast bygd tursti.</p> <p><b>LNF generelt</b> Ved søknad om dispensasjon frå planen for oppsetting av naust/sjøhus vil Flora kommune kunne sjå det som særleg grunn at tomta, før denne planen vart vedteken var godkjent frådelt til føremålet. Det faste utvalet for plansaker vil då som hovudregel krevje utbyggingsplan før utbygging kan finne stad og at sjøhuset/naustet ikkje stenger for den frie ferdsla i strandsona.</p>
3		<p>Det er i kommunedelplanen ikkje sett av areal for råstoffutvinning/massetak</p>
4		<p>Kulturminner eldre enn frå 1537 er automatisk freda, jmf Lov om kulturminner §4.</p> <p>Ved eit kvart tiltak som vil føre til varige inngrep i sjøbotn skal saka leggast fram til vurdering ved Bergen sjøfartsmuseum som vedkomande mynde etter forskriftene til Lov av 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §14. Bergen sjøfartsmuseum vil eventuelt kreve å undersøke om det kan vere skipsfunn eller marine kulturminner i tiltaksområda. Etter Kulturminnelovens §§ 9 og 10 har tiltakshavar undersøkingsplikt, samt plikt til å dekke utgiftene til undersøkingane.</p>

5	Det er ikkje høve til å fastsette juridisk bindande føresegner til område for særskild bruk eller vern av sjø og vassdrag	<u>Miljømål for vassførekomstane i Flora kommune</u> For dei ulike arealbruksføremåla i sjø og vassdrag har Flora kommune som målsetting at vasskvaliteten skal oppfylle minstekrava til vasskvalitet slik det går fram av rettleiar SFT 97:02 «Retningsliner og anbefalte miljøkvalitetsnormer»
6	<b>PBL §20 – 4a</b> Det er krav om reguleringsplan for framtidig offentleg trafikkområde T1 før frådelling og utbygging kan finne stad	Før T1 kan frådelast og utbyggast som offentleg kai/trafikkområde må det utarbeidast reguleringsplan. På området skal det være parkering og oppstillingsplass for bilar til ferjekai og snuplass for buss. Området er i dag i privat eige og vert nytta i samband med grunneigar si næringsverksemd. Arealet har og delvis vore nytta som offentleg trafikkareal etter avtale med grunneigaren. Området skal også i planperioden kunne nyttast på same måten, slik at planen ikkje skal legge hindringar i vegen for vidare utvikling av grunneigaren si næringsverksemd.
	<b>Andre føresegner</b>	
	<b>Vassressurslova §11</b> Breidda på vegetasjonsbeltet langs elva i Stavang er fastsett til å samsvare med breidda på LNF sone 3 langs elva. Unnateke frå dette er fulldyrka og overflatedyrka jordbruksareal på	

<p>vedtakstidspunktet. Vedtaket er fatta med heimel i vassressurslova §11 der det heiter at det langs breidda av vassdrag skal oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gjev levestad for plantar og dyr.</p>	
---	--

## **1.2 Estetikk, retningslinjer for utforming av bygningar/anlegg**

### **Krav til teikningsmateriale/skildring**

Bygningsstyresmakta kan be om særskild dokumentasjon på at dei nedom nemnde omsyna er ivaretekne.

### **Landskaps- og terrengtilpassing**

Bygningar/anlegg må ikkje leggjast dominerande i landskapet. T.d bør ikkje hus plasserast på haugar der dei vil verke unaudsynt dominerande.

Alle bygningar og anlegg (t.d. vegar) må planleggast og gjennomførast slik at ein unngår skjemmaende inngrep i terreng og vegetasjon.

### **Utforming av bygningar**

#### Generelt

Ved nybygg og ombygging må utforminga ha eit formspråk som harmonerer med bygningar/bygningsmiljø elles i området – særleg med eldre stadtypiske bygningar.

Bygningar som har tidstypiske stilkvalitetar bør ikkje få endra sitt særpreg ved ombygging/tilbygging.

#### Dimensjonar

Nybygg eller påbygg må ikkje bryte med dei dimensjonane som eksisterande bygningar i nærleiken representerer.

Dersom det skal oppførast bygningar med vesentleg større volum enn det som er vanleg på staden, bør det løysast med ei formmessig oppdeling.

#### Takform

Takforma skal i utgangspunktet vere saltak med møneretning parallelt med lengderetninga på bygningen. Deler avbygningen kan ha møneretning på tvers av dette (utbygg/arkar m.v). Eventuelle større bygningar må tilpassast dette ved fasadeoppdeling osv. slik at takforma/formene får preg av saltak/skråtak med normale dimensjonar.

#### Material- og fargebruk

Kledning, taktekking osv. skal ved nybygg, ombygging og vedlikehaldd tilpassast omgjevnadane slik at det t.d. ikkje vert for stort brot i høve til eksisterande eldre bygningar. Det same gjeld fargeval.