



PBL §20-4, 1. ledd nr.1 Byggeområde

	Ekisterende	Framtidig	Føresegner for byggeområde - juridisk bindande
Bustader (B)			PBL § 20 - 4a) For byggeområde H1, H2, H3, H4, H5, H6, C5, C8 og I1 gjeld følgende: Det er krav om reguleringsplan før fradeling og utbygging kan finne stad.
Fritidsbustader (H)			PBL § 20 - 4b) For S6 gjeld følgende: Det skal ikke oppføres bygninger eller anlegg nærare gravstadmuren enn 30 m.
Offenti. b.område (Tekst)			PBL § 20 - 4b) For C7 gjeld følgende: På holmen skal det ikke oppføres bygninger. Mindre anlegg og terrengingrep for tilkomst og feste for småbåthamn, samt tilrettelegging for friluftsliv er tillate.
Næringsformål C = camping I = industri S = service/senterområde			PBL § 20 - 4e) For S2, S3 og S4 gjeld følgende: Oppføring av nye eller vesentleg utviding av eksisterande fritidsbustader skal ikke vere tillate.
Naust (N)			PBL § 20 - 4b) For H9 gjeld følgende: Det skal vere minst 30 m avstand mellom hytetomt og sjøen.

Retningslinjer for byggeområde - ikke Juridisk bindande
Generelt
 For område som det er sett krav om reguleringsplan før fradeling og utbygging kan det faste utvalte for planavaker dispensere frå plankravet for mindre prosjekt. Ein føresetnad for dispensasjon er at det vert lagt fram dokumentasjon på at prosjektet kan inngå i ei helleilleg og god utnytting av byggeområdet sett under eitt, og at det er tilstod med retningslinjene for utforming av bygningar/anlegg. I byggeområde der det ikke er sett krav til reguleringsplan før fradeling og utbygging vil kommunen også krevje framlagt dokumentasjon på at prosjektet kan inngå i ei helleilleg og god utnytting av byggeområdet sett under eitt.

For H3 gjeld følgende
 Langneset er eit stort forholdvis flatt ubebygd område. I reguleringsplanen må det leggst vekt på landskapspassing av hytene. Det bør utarbeidast ein enkel landskapsanalyse og visualisering av landskapskonsekvensar. Utbygging må skje på ein måte som gjev minst mogeleg landskapsingrep. Gjennom t.d. felle parkering i austre delen av byggeområdet og gangstar fram til hytene kan ein unngå inngrep i dei sørvestre delane som landskapsmessig er mest sårbare sett frå sørvest. Ein bør også søke å samle hytene i aust og nord, gjerne med høg utnytting, og nyte vestlege deler til fellestomter n.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 hyteløst H4 slik at tilkomst langs strandsona til LNF området i vest vert teke i vare.

For H5 gjeld følgende
 Føremålssama mot vest avgrensar kor langt det kan fridolast og bygast. LNF området vest på nauset bør regulerast til friluftsliv. Det bør ikkje byggast kayveg fram til hytar som ligg i vestre del av Nordneset. Landskapsmessig vil ei plassering av hytar i austre del av Nordneset vere å foretrekke.

For H6 gjeld følgende
 Reguleringsgrense for byggeområdet langs skogveggen i sørast kan vurderast og endoleg fastsettast i reguleringsplanen.

For I1 gjeld følgende
 Det kan tillast å sette av areal og byggast inntil 5 naust samla i ei gruppe vest for den eksisterande sjøbua.

For S2, S3, og S4 gjeld følgende
 S2, S3 og S4 er det sentrale sentrum i Stavang. Her skal ein legge til rette for at det på aitt skal kunne utvikle seg ein "netstad". Det skal tillastast ein høg utnytingsgrad. Arealat skal kunne romme alle typer service, t.d. kafé, butikkar, hotell, pensjonat, kontor. Lettare industri som ikke krev utlæger og ikke medfører støy, støv og lukt kan tillastast. Reine fritidsbustader, herunder utleiehytter skal ikke tillastast utbygd. Bustader, kontorvære bygd i kombinasjon med næring, men og reine bustadbygging/leiligheter kan tillastast dersom det vert bygd med høg utnytingsgrad. Reine einbustader skal ikke tillastast. Eksisterande verksemd i S4 kan haldast fram.

For C2 gjeld følgende
 Området kan framtidig nyttast til campingplass/leiliv. Utan kostbar tilrettelegging er ikke området svært godt egna for utbygging som tradisjonell campingplass, dvs. for campingvogner/leiliv. Området er godt egna som areal for utbygging med t.d. campinghytter/uteleiehytter. 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 sentrumnært område bør vere viktig å gi signal om at området skal utnyttast på ein måte som gir arbeidsplassar i bygde og ålrenn tilgang til fellestomter. Det bør tillastast å etablere gangveg frå området langs sjøen til sentrum/veia. Med mindre det er naudsynt for funksjonen skal ein unngå bygging og inngrep i og nær strandsona.

For C7 og C8 gjeld følgende
 Område C7 er delvis tilrettelagt som oppstillingsplass for campingvogner i dag. Til saman utgjør C7 og C8 store areal som kan utnyttast til campingplass. Arealat bør kunne gi Stavang ein stor campingplass av høg standard, noko som kan gi lokalsamfunnet aktivitet, liv, arbeidsplassar mm. Innanfor C8 skal det kunne setast av areal for 2 bustader.

PBL §20-4, 1. ledd nr. 2 Landbruk, Friluftsliv og Natur (LNF)

	LNF sone 1	Retningslinjer for LNF sone 1 - ikke Juridisk bindande
Føresegner for LNF sone 1 - Juridisk bindande		Bustadbygging/næringsverksemd PBL §20 - 4 C) Det kan gjevast løyve til spreidd utbygging av bustader og næringsverksemd. Utbygging skal ikkje skrynt stadbuende næring og fradeling til slike formål for inntil 30 einingar. * det skal ikke byggast på faldyke mark eller slik at det hindrar fr ferdsel 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 enkelt tilfelle men avstanden skal uansett ikke vere mindre enn 30 m. Bestemmelsen gjeld ikke for næringsverksemd der det kan dokumenterast at lokalisering nærare sjø/vassdrag enn 30 m er naudsynt. * Driftbygningar mv. i landbruken kan bruksendrast til bygningar for kunstverksemd/uteleiehytter. Maksimast tal einingar 15. PBL § 20 - 4c) Det er krav om utbyggingsplan for område for næringsareal over 5 daa og dersom det er naudsynt for å opprette/dei fr ferdsel i strandsona
Retningslinjer for LNF sone 1 - ikke Juridisk bindande		Bustadbygging/næringsverksemd I denne område er ein positiv til spreidd bygging av bustader og mindre næringsverksemd som ikke er tilknytt landbruk/næringsareal dersom sektormyndige kan godta søknaden. Denne på næring som kjem under omgrepet næringsverksemd i næringslova her er bygging for service, reiseliv og lærestedbygging, kontor, handelsverk og mindre industri, landbase for oppdrettsverksemd mm. I dette hevet omfattar omgrepet næringsverksemd ikke landbruksnærings som direkte er tillate av planfremålet LNF, eller reine uteleiehytter som vert definert som fritidsbustader. Fritidsbustader er ikke tillate i LNF område. Utforming og lokalisering av bygningar og anlegg skal likevel skje slik at ein i størst mogeleg grad tek vare på natur og kultur-/landskapet, produktivt jord og skogbruksareal, naturvern- og friluftstier og kulturmiljø. Flora kommune ser positivt på at det vert gjeve løyve til fradeling av store bustadtomter inntil 6 mål i distrikta.

LNF sone 2 Retningslinje
 LNF sone 2 er område for jordbruk, husdyrhold, skogbruk, jakt, fiske og annan næring i utmark, vanlig peltedyrhold m.v. og naturområder og friluftsområder, uten spesielle føringer (retningslinjer og føresegner) slik det er i LNF sone 1 og 3.

LNF sone 3 Retningslinje
 LNF sone 3 gjeld område langs elva i Stavang sentrum og austover, strandline frå sentrum og nordover til C5, område ved badeplass i Lule Skjerveka, og holmar/øyar i planområdet. Disse skal ha eit særlig vern mot nestbygging som kan avdelegge område sine kvaliteter for friluftsliv og landskap. For område på fastlandet skal skånson tilrettelegging for friluftsliv vere mogeleg. Langs elva og mellom sentrum og C5 skal det tillastast bygd turst.

LNF Generelt Retningslinje
 Ved søknad om dispensasjon frå planen for oppsetting av naust/sjøhus vil Flora kommune kunne sjå det som særleg grunn at tomte, for denne planen vert vedteken var godkjent fridolast til feriemålet. Det faste utvalte for planavaker vil då som hovedregel krevje utbyggingsplan for utbygginga kan finne stad og at naustet/sjøhuset ikke stenger for den frie ferdsel i strandsona.

PBL §20-4, 1. ledd nr. 3 Område for råstoffutvinning

Det er i kommunedelplanen ikke sett av areal for råstoffutvinning, massefyll.

PBL §20-4, 1. ledd nr. 4 Bandlagde område

Lov om kulturminner
 Kulturminner eldre enn frå 1537 er automatisk freda, jmf. Lov om kulturminner § 4

PBL §20-4, 1. ledd nr. 5 Område for særskild bruk eller vern av sjø og vassdrag

	Ekisterende	Framtidig	
Fiske, Friluftsliv, Ferdsel og Natur			Tekst angir bruk, (Småbåthamn (SBH), Fiskehamn, Offenti. trafikthamn, Industrihamn)
Hamn			(Tekst angir bruk)
Friluftsliv/Badeplass (F)			(Tekst angir bruk)
Friluftsliv og Natur (NF)			Elva frå Stavang sentrum og austover.

Miljømiljø for vassfarekomster i Flora kommune
 For dei ulike arealbrukformål i sjø og vassdrag har Flora kommune som målsetting at vasskvaliteten skal oppfylle minstkrava til vasskvalitet slik det går fram av rettelser SFT 97/02 "Retningslinjer og anbefalte miljøkvallitetsnormer".

PBL §20-4, 1. ledd nr. 6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

	Ekisterende	Framtidig	Føresegn for offentlig trafikkområde juridisk bindande
Offentleg trafikkområde (T)			PBL §20 - 4a) Det er krav om reguleringsplan for framtidig offentlig trafikkområde T1 før fradeling og utbygging kan finne stad
Riksveg			
Riksvegutløst			
Fylkesveg			
Kommunal veg			
Gangveg/Sykkelveg			
Færleier, lokale båtruter			

Retningslinjer for viktige ledd i kommunikasjonssystemet - ikke Juridisk bindande
 Før T1 kan fridolast og utbygging som offentlig trafikkområde må det utarbeidast reguleringsplan. På området skal det vere parkering og oppstillingsplass for bilar til ferjekaj og ansluttast for buss. Området er i dag i privat eige og vert nytta i samband med grunneigar si næringsverksemd. Arealat vert og delvis nytta som offentlig trafikkområde etter avtale med grunneigaren. Området skal og i planperioden kunne nyttast på same måten, slik at planen ikke skal legge hindringar i vegen for vidare utvikling av grunneigaren si næringsverksemd.

Linjesymbol

Planens avgrensing
 Grense for arealbrukområde

Generelle bestemmelser

Vedteke reguleringsplanar og dispensasjonsplanar i planområdet gjeld framleis og går framom kommunedelplanen dersom det er motstrid mellom desse.
 Tryggleik mot sne- og steinsprang må vurderast særskilt i kvar byggesak. Kommunen kan pålegge utbygger å få vurdert tryggleiken av fagkompetanse som kommunen kan godkjenne.

RETNINGSLINJER FOR UTFORMING AV BYGNINGAR/ANLEGG

Retningslinjene er ikke Juridisk bindande, men generelle retningslinjer ved planbyggingstilsynsmakta si praktisering av "veileksparagrafen" - § 74.2 i plan og bygninglova.

Krav til teikningsmateriale/teikning
 Byggingstilsynsmakta kan be om særskild dokumentasjon på at dei nedom nemnde omsyna er ivaretekne.

Landskaps- og terrengtilpassing
 Bygningar/anlegg må ikke leggstast dominerande i landskapet. T.d. ber ikke hus plasserast på haugar der vil verka uauddynt dominerande.
 Alle bygningar og anlegg (t.d. vegar) må planleggstast og gjennomførast slik at ein unngår skjemmande inngrep i terreng og vegetasjon.

Utforming av bygningar

Generelt
 Ved nybygg og ombygging må utforminga ha eit formspråk som harmonerer med bygningar/bygningssjela i området - særleg med eldre stadtypiske bygningar.
 Bygningar som har fidsypiske stilkvalliteter bør ikke få endra sitt særpreget ved ombygging/utbygging

Dimensjoner
 Nybygg eller påbygg må ikke 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 dette løyvast med ei formmessig oppdeling.

Takform

Takforma skal i utgangspunktet vere salktak med menereining parallelt med lengderetninga på bygningen. Deler av bygningen kan ha menereining på hvers av dette (utbyggingar m.v.). Eventuelle større bygningar må tilpassast dette ved fasedeoppdeling osv. slik at takformene får preg av salktak/arkitek med normale dimensjonar.

Materiale og fargebruk

Kledning, takteking osv. skal ved nybygg, ombygging og vedlikehald tilpassast omgjevnadene slik at det t.d. ikke vert for store brot i have til eksisterande eldre bygningar. Det same gjeld fargeval.

VASSRESSURSLOVA § 11. Breidda på vegetasjonsbelte

Breidda på vegetasjonsbelte langs elva i Stavang er fastsett til å samsvare med breidda på LNF sone 3 langs elva. Unntake frå dette er fulltykte og overflatedyrka produksjonsareal på vedtakstidspunktet. Vedtaket er fatta med heimel i vassressurslova §11 der det heiter at det langs breidda av vassdrag skal opprettehalast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gjev levestad for planter og dyr.

FLORA KOMMUNE
 Kommunedelplan for Stavang
 2004 - 2016

Flora kommune, Ressurs og arealforvaltning Sist oppdatert 06.07.2005

SAKSHANDSAMING I FØLJEGE PLAN OG BYGNINGSLOVA	SAK NR	DATO	SIGNATUR
Vedtatt om planopstart	PMUV - 047/03	13.05.2003	TO
Føresvar		24.05.03 - 01.07.03	TO
Det faste utvalte for plansaker	PMUV - 022/04	16.03.04	TO
Offentleg ettersyn i sidsrommet		03.04.04 - 10.05.04	TO
Det faste utvalte for plansaker	PMUV - 111/04	09.11.04	TO
2.gongs offentlig ettersyn i sidsrommet		11.12.04 - 17.01.05	TO
Det faste utvalte for plansaker	PMUV - 014/05	15.03.05	TO
Fornamnskapet	FORM - 048/05	10.05.05	TO
Kommunestyret (eigegodkjenning)	BYST - 041/05	21.06.05	TO
Kunngjering		16.07.05	TO

