FORSAND KOMMUNE – KOMMUNEPLAN 2007 - 2022

FORESEGNER OG RETNINGSLINER OM AREALBRUK

Om føresegner og retningsliner

Rettsverknaden av kommuneplanen sin arealdel gjeld land- og sjøareala viste på arealplankartet innanfor kommunegrensa. Planføresegnene er juridisk bindande for arealbruken (jf PBL 1985, § 20-4, 2. ledd, 1. setning) medan retningslinene er retningsgivande for sakshandsamninga. Dei juridisk bindande planføresegnene er ramma inn.
Retningslinene er utforma for å tydeleggjere planføresegnene og prinsippa for disponering av areal.

1 PBL § 20-6, NR 1, 2 OG 3: GENERELT

Kommuneplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Tiltak nemnt i §§ 81, 86a og 93 må, når anna ikkje er bestemt, ikkje vere i strid med arealbruk eller reglar fastsette i arealplanen. Det same gjeld andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføringa av planen.
Gjeldande reguleringsplaner er rettleiing bindande for område dei gjeld.

1.1 Retningslinser for estetikk og landskapstilpassing

Bygningar og anlegg skal utformast i samsvar med karakter og form i omgjevnadene. Busetnaden skal ha ei heilskapleg form- og volumoppbygging, og fremje gode utsiarealet. Det skal leggjast særleg vekt på tiltaket sin form, fasade og materialval, slik at heilskapsinntrykket blir estetisk pent i høve til terreng og topografi. Reguleringsplanar skal angi tillaten utnyttingsgrad og byggehøgder.

I industriområde skal tildeling av tomteareal skje i eit langsiktig perspektiv, der skjermande og støyande verksemder helst skal samlokaliserast og i størst mogleg grad bli tilpassa terrenget.

1.2 Retningslinser for viktige område for friluftsliv, idrett, natur og kultur

Alle verksemd i desse områda skal ta særlig omsyn til verdien for friluftsliv, idrett, natur og kultur. Dette skal også vurderast ved tiltak i nærliggjande område.
Det skal gjerast differensiert tilrettelegging i dei ulike områda i samsvar med godkjend kommunedelplan for friluftsliv, idrett, natur og kultur (FINK).

1.3 Retningslinser for universell utforming

For å oppnå universell utforming bør ein i første omgang unngå barrierar, kantar og andre hinder som hemmar tilgjenge for funksjonshemma så vel som funksjonshemma. I neste omgang bør ein sjå til at tiltaka blir utforma slik at dei vert gjort tilgjengelege også for personar med dei meist vanlege funksjonshemmingane. For tiltak som opnar seg mot eit breitt publikum, bør det utarbeidast ein analyse som synar korleis tilgjenge for flest mogleg vert sikra.

2 PBL § 20-4, 2. LEDD: BYGGEOMRÅDE

Plankrav for utbyggingstiltak, PBL § 20-4, 2. ledd bokstav a)

For område avsette til framtidig byggjeområde, område for råstoffutvinning og for område langs verna vassdrag inntil 100 m og 100-meterssona langs sjø, kan tiltak som nemnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 eller fradeling/bortfeste til slike føremål ikkje finne stad før området inngår i godkjent reguleringsplan.
Reguleringsplanar skal angi tillaten utnyttingsgrad og byggehøgder.

2.1 Samfunnstryggleik og generelle retningslinser for byggeområde

I arbeidet med regulerings- og utbyggingsplanar skal det utarbeidast ein ROS-analyse for vurdering av moglege tryggleiks- og beredskapsmessige konsekvensar som tenkt arealbruk kan medføre. Planutgreiinga eller det aktuelle sakstilfellet skal angi korleis tryggleiks- og beredskapsmessige omsyn er vurderte og ivaretekne.

For område som er lokaliserte i nærleik til industri eller annen støyande aktivitet skal reguleringsplanen sine føresegner innehalde krav om støyutgreiing og maks tillaten støybelastning i samsvar med gjeldande regelverk.

2.2 Byggeområde for bustader

Byggeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, skal samlokaliserast innanfor område som er sette av til bustadføremål. I unegulerte bustadområde kan forfatting vurderast, under føresetnad av at viktige kulturminne ikkje blir mindre tilgjengelege, skjemma eller dødelagde. Eventuelt konflikt med kulturminne skal avklarast med kulturminnemyndene.

Byggeområde for bustader med krav om reguleringsplan:

B1	Bergebakkane
B2	Berge / Bergsvik
B4	Leirøna

2.3 Byggeområde for fritidsbustader

Det vert sett krav om at eventuelle båtplassar i samband med nye fritidsbustader skal lokaliserast i ei sentralbåthamn eller i ei anna godkjend båthamn.
Fritidsbustader skal disponere 2 plassar for biljarkering. Rett til veg med snuplass og oppstillingsplass for bil skal dokumenterast og visast på søknad om løyve om tiltak.

Byggeområde for fritidsbustader:

Kartkode	Område	Plankrav	Antall
H 1	Skjeivik 1 aust	Ja	12
H 3	Levik 1 (9/1,4)	Ja	12
H 4	Hølleiki (10/1,11)	Ja	6
H 6	Stemmen Nord	Ja	5
H 7	Rossavik sør (42/1)	Ja	8
H 10	Haukåfjorna (33/3)	Nei	2
H 11	Espedalsstølen, (48/0)	Nei (verneføresegner)	6
H 16	Rossavik 1 (43/8)	Ja	4-5
H 18	Levik II (9/1,2)	Ja	15
H 19	Skjeivik II, (7/12)	Ja	4
H 21	Eirevik (7/6)	Ja	8
H 22	Panteivik, (30/1)	Ja	4-5
H 25	Hølle, (44/3)	Ja	2-4
H 26	Rossavik III (43/5)	Ja	8
H 27	Forsandhagen I (41/43)	Ja	4
H 29	Skjeivik III, (7/8)	Ja	3-4
H 30	Forsandhagen II (41/8)	Ja	5
H 33	Kvedhavik, Istestjørnet	Nei	2-3
H 34	Ytre Skjeivik, Kvedhaberget (8/1)	Ja	8

2.3.1 Retningslinser for fritidsbustadområde

Fritidsbustader bør ikkje leggje eksponerte og utlevse store inngrep i terrenget. Hovudkarakteren i det eksisterande bygningsmiljøet bør vere utgangspunkt for utforming av nye bygg med omsyn til storleik, materialbruk og val av fargar. Store terrassar med rekkverk bør ikkje tillatast.

2.4 Byggeområde for småbåtanlegg

Ved utbygging av småbåtanlegg ved Lysebotn, Hølle, Forsand, Levik og Skjeivik skal det leggjast til rette for eit samla anlegg. Detaljplan skal ta omsyn til ver- og klimatilhøve, løyse transport både på land og sjø.

Område for særskilt bruk av sjø med krav om reguleringsplan:

SBH 1	Levik
SBH 2	Hølle
SBH 3	Lysebotn
SBH 4	Skjeivik
SBH 5	Forsand

2.4.1 Retningslinser for naust og brygger

Nye naust kan berre byggjast der det eksisterer naustrett, og krev dispensasjon. Som naust vert rekna bygningar ved sjøen/vatn som skal tene verksemd knytt til sjøen/vatn, til dømes:

- Plassering av fiskereiskap og båtutstyr
- Mindre båtar
- Utstyr for dykking og bading

Naust skal ikkje nyttast som opphaldsrom eller til overnatting. Naust er heller ikkje for næringsverksemd knytt til sjøen. I sistnemnde tilfelle nyttast nemninga sjøhus.

1. Kvart naust skal hovudsakleg førast opp som separat eining. Der det er ei samling av fleire naust, bør det tillatast ei ledig plassering, slik at ikkje alle naust blir heilt parallelle og på line. Det er også ønskjeleg med noko variasjon i breidde på naust, med tilsvarande variasjon i mønehøgde.
2. Plassering må ikkje hindre fri ferdsle langs strandlinja.
3. Utbygd grunnflate bør ikkje vere over 40 m^2 og breidda ikkje over 5 meter. Naust er berre tillatte oppført i ein etasje, med eksjeshøgd inntil 2,5 meter.
4. Naust skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 40 grader. Der det er andre naust på staden, skal takvinkelen tilpassast eksisterande miljø.
5. Taktekking skal vere av betongtakstein, tegl, naturstein eller anna naturmaterialer med avslutning ved gavlar med dekkbord og vindskier etter tradisjonelle føresetnader.
6. Materialval over sokkel skal vere naturstein eller tre. Faroeval skal tilsvarast det naturmiljøet som first på staden, og fargen på eventuelle andre bygningar i området.
7. Vindauge i naust er berre tillatte i endevegg og med maksimal samla glasflate på 0.4 m2. Dørar skal vere i tre og ha tradisjonell utforming, heilt sidehengjala sleipdørar. Ledd eller vippeportar kan ikkje nyttast.
8. Brygger og molaer i naustmiljø skal byggjast i tre, naturstein (eventuelt med smal gangveg av betong på toppen) eller i betong som blir kledd med treverk.
9. Bygging av brygger, molaer og andre innretningar i sjø/ vatn er ikkje tillatte utan kommunen og kystverket (for sjøen) si godkjenning.

2.5 Byggeområde for næringsverksemd

Nye tiltak i eksisterande unegulerte byggeområde for næringsverksemd stiller krav om reguleringsplan før vidare utbygging kan skje.

Byggeområde for næringsverksemd med krav om reguleringsplan:

E 1	Øyrap
E 2	Lysefjordsentaret
E 3	Steen / Buravika
E 4	Levik
E 5	Holteren
E 6	Bergekrossen vest
E 7	Berge/vik
E 8	Lysebotn
E 10	Forsand
E 11	Hølle
E 12	Levik

2.5.1 Retningslinser for industri- og næringsområde

Tildeling av tomter eller areal skal skje i eit langsiktig perspektiv, der skjermande og støyande verksemd bør samlokaliserast og i størst mogleg grad tilpassast eksisterande busetnad.

Det skal etablerast ein robust infrastruktur og ein enkel men god byggeskikk, som toler endring utan at området sin funksjonelle verdi blir redusert.

2.6 Anna byggeområde

I område for anna byggeområde skal det utarbeidast reguleringsplan. Bruken skal vere innanfor ramma for PBL § 20-4, 1. ledd nr 1 og i tillatte spesialforesatt i samsvar med PBL §§ 25 og 26.

Anna byggeområde med krav om reguleringsplan:

AB 1	Forsand, skole og idrettsanlegg
AB 2	Levik Camping

3 PBL § 20-4, NR 2: LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)

All eksisterande bygningsmasse i LNF-område inngår i planen. Dette gjeld alle utbygde eigedomar i LNF-område på sjølvstyrande tomter, festetomter og punktfester.

Utbygging på eksisterande bebygde tomter i 100-metersbeltet frå sjø og Espedalsvassdraget eller 50-metersbeltet frå vatn og vassdrag krev dispensasjon.

Innanfor område er det ikkje tillate med ny eller vesentleg utviding av bustads-, nærings- eller fritidsbusetnad, eller fradeling/bortfesting til slike formål. Forbodet gjeld ikkje opplæring av bygningar og anlegg som er naudsynte for - eller nyttast saman med - landbruk og slaktbundan næring.

Bokstav c): Område der spreidd bustads-, ervervs- og fritidsbusetnad er tillete (U-område)

Innanfor område kan ein tillate spreidd bustads-, ervervs- og fritidsbusetnad ved enkeltbustad eller i nærleik til eksisterande busetnad.

Spreidd utbygging skal ikkje skje slik at viktige friluftsområde og kulturminne blir mindre tilgjengelege eller blir skjemde/øydelagde av desse.

Alle tiltak innanfor LNF-område for spreidd utbygging skal på høyring til kulturminnestyresmaktene.

Det skal ikkje byggjast på dyrka/ dyrkbar mark, i område som er registrert som viktig kultur- og naturlandskap eller i område registrerte for biologisk mangfald.

Fradeling/utbygging av bustad kan tillatast når det ikkje er i strid med vedtekter og retningsliner, er i samsvar med lokal landbruksstyresmakt, det ligg føre godkjent avkøyrsle til offentleg veg, og at det ligg føre godkjent ordning til vassforsyning og avløp.

Bokstav e): Fritidsbusetnad

Fritidsbustader skal leggast utanom jordbruksdominerte område. Bygningsmassen, inkludert uthus og andre bygningar som inngår i fritidsføremålet, skal ikkje utgjøre meir enn 95 m^2 BRA. Mønehøgde skal ikkje overstige 5,5 m frå bearbeidd terreng.
Ved utviding av eksisterande fritidsbustader kan det opptarsel open veranda på inntil 20 m^2 mot sjø/vatn, dersom fritidsbustaden etter utvidinga ikkje kjem nærare sjøen/vatnet enn 25 m.
Formålet omfattar ikkje naust og brygger.

LNF-område der utbygging kan skje

Område nr. i dag = byggetype	Område	Fritids-bustader	Bustader	Mindre næringsbygg
U 1 Hbn	Berge /Bergsvik	8	1	1
U 2 Hbn	Stein	4	1	1
U 3 H	Norland / Buravika	10	Nei	Nei
U 4 H	Maling / Breiake	8	Nei	Nei
U 5 H	Bratlei	5	Nei	Nei
U 6 H	Songesand nord	15	Nei	Nei
U 7 Hbn	Songesand sør	15	1	1
U 8 H	Håheilstølen	4	Nei	Nei
U 9 H	Fytjesdalen	4	Nei	Nei
U 10 H	Lysestølen	6	Nei	Nei
U 11/U12Hbn	Lysebotn	18	1	1
U 13 H	Sundevatn	8	Nei	Nei
U 14 Hbn	Fossmark	15	1	1
U 15 Hbn	Eiane	10	1	1
U 16 Hbn	Haukåfjell	8	1	1
U 17 Hbn	Oaland	10	1	1
U 18 H	Rossavik	5	Nei	Nei
U 19 H	Ø. Espedal nord	15	Nei	Nei
U 20 Bn	Ø. Espedal sør	Nei	2	1
U 22 Bn	N. Espedal/Leland	Nei	2	1

3.1.1 Retningslinser for LNF bokstav C- U-område

LNF C–omrøde er tilrettelagde for spreidd bustad-, nærings- og fritidsbustader.

Utbygging på eksisterande bebygde tomter i 100-meterbeltet til sjø/50-meterbeltet til vatn, og Espedalsvassdraget, krev dispensasjon. Der dispensasjon vert gitt, skal utbygging så langt som råd er, ikke i bakkant av byggjet. Der dette ikkje er mogleg kan utbygging ikkje i same byggeline i framkant mot sjøen/vatnet som eksisterande bygg.

Einkeltstående bygg kan vurderast, men det er ønskjeleg å leggja nye hus i tilknyting til eksisterande bustadmiljø og nye hytter i tilknyting til eksisterande fritidsbusetnad. Spreidd bygging skal tilpassast landskapet og andre bygg i same område gjennom plassering, materialval, form og farge. Kommunen skal ta sikte på å utvikle ein byggeskikk som tek kulturhistoriske omsyn, og som er i tråd med ønskeje om gode bustadmiljø og utvikling av reiselivsnæringa i Forsand.

4 PBL § 20-4, NR 4, PBL § 20-6, NR 2: BANDLAGTE OMRÅDE

Disse områda er bandlagde etter naturlova med spesielle verneføresegner i medhald av same lov, og i samsvar med rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag:

Setesdal Vesthei-Ryfylkeheiane	Landskapsvernområde
Gittardølen	Naturreservat, barskogvern
Longavatn	Naturreservat, barskogvern
Fraflyndheiane landskapsvernområde	Landskapsvernområde
Espedalsvassdraget	Hølle vassdraget – 100 meter vernesone

5 PBL § 20-4, NR 5: OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1 Retningslinser Akvaanlegg

Akvaanlegg bør plasserast 50 meter frå land, slik at mindre båtar kan passere på innsida. Tilfrådt til sjøen må sikrast der dei naturgitte tilhøva tillet det. Det må i slike tilfelle inngåast avtale med grunneigar.

5.2 Retningslinser for strandsona, sjø og verna vassdrag

100-metersbeltet langs verna vassdrag og strandlina er underlagt rikspolitisk vern gjennom PBL § 17.2 – 2 ledd, og rikspolitiske retningslinser for verna vassdrag, med forbod om bygging og fradeling.

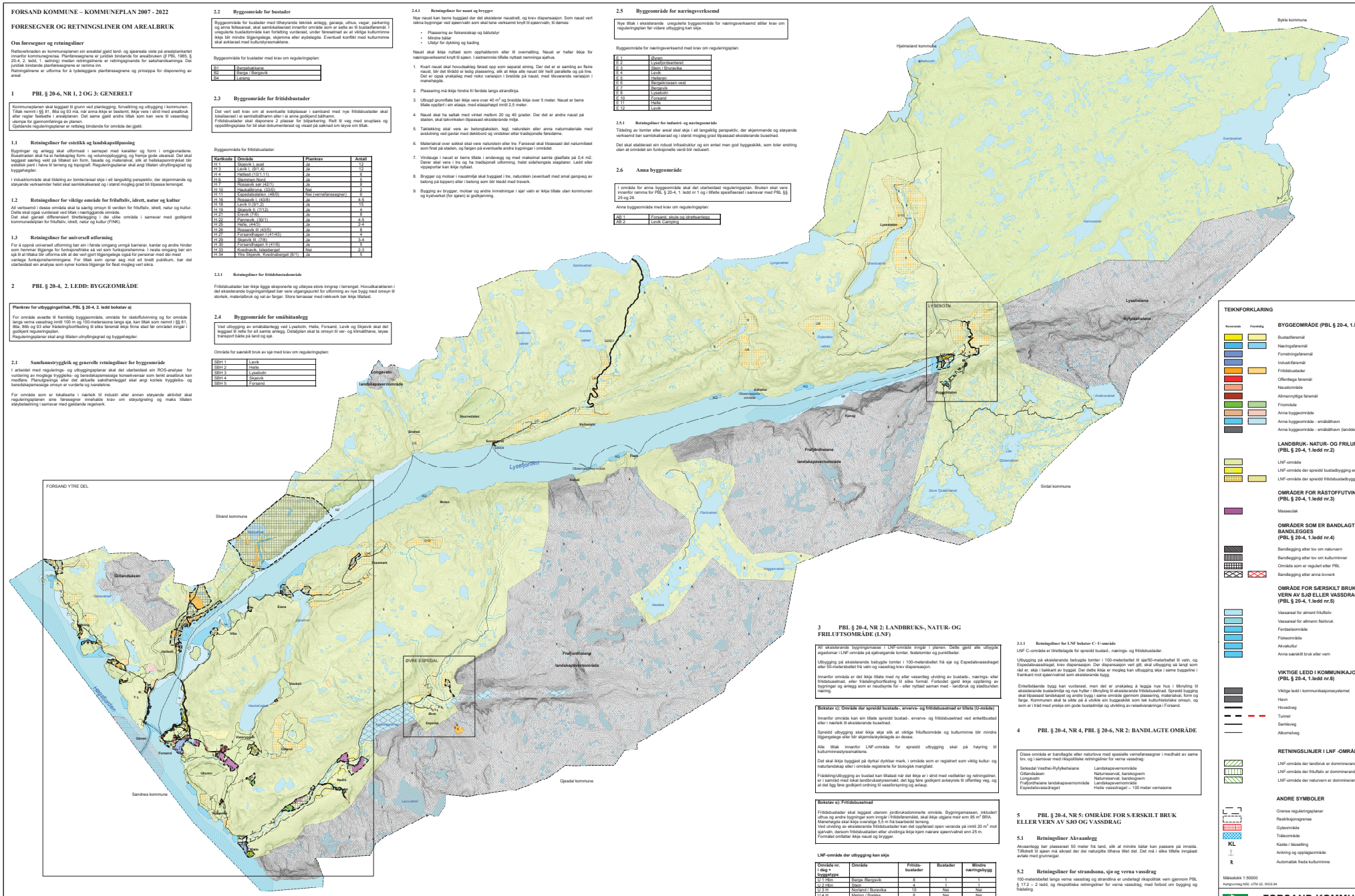
1. Tiltak
Innhegning eller gjerder rundt busetnad bør ikkje tillatast i strandsona målt 20 meter frå strandlina.

Ved handsamsing av søknad om tiltak i utbygde område skal det leggjast vekt på natur / friluftsliv / tilgjenge / framfering av slitar og estetiske tilhøve.

Kulturmiljøa skal bevarast og synleggjerast. Tiltak som berører kulturminne i strandsona skal uttarast i samråd med kulturminnestyresmaktene.

Av omsyn til visuell oppleving, biologisk mangfald og forureining bør det behaldast eit variert, stadeleg, naturleg vegetasjonsbelte langs stranda. Breidda på vegetasjonsbeltet bør vere minimum 20 meter.

Strandsona rundt i dei sentrale deler av Forsand bør i størst mogleg grad gjerast tilgjengeleg for allmenta med tilrettelegging av fleire tilkomstar. Det stillast krav om at arealutnyttinga i strandsona skal ta omsyn til den historisk utvikla busetnaden.


Bykle kommune
Hjelmeland kommune
Sirdal kommune
Gjesdal kommune
Sandnes kommune
Strand kommune
Lysefjorden
Hjelmelandsfjorden
LYSEBOTN
ØVRE ESPEDAL
Espedalen
Fytjesdalen
Lysestølen
Fytjesdalsvatnet
Fytjesdalsvatnet
Fytjesdalsvatnet