



# Kommuneplan Fitjar; arealdelen 2011 - 2022

## Føresegner

Vedtekne i  
Kommunestyret den 20.06.2012; sak KS 35/12

Dokumentdato: 12.06.2012



# FØRESEGNER TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL (2011-2023)

## FITJAR KOMMUNE

Føresegnene er heimla i Plan og bygningslov (PBL 2008) § 11-5, og gjeld for område vist på plankart, datert 21. september 2011, revidert 12.06.2012.

Dokumentet er delt inn i ein generell orienteringsdel, juridisk bindande føresegner (ramma inn) og retningslinjer.

### 1 ORIENTERING/DEFINISJONAR

#### 1.1 Generelt for kommuneplanen:

- Kommuneplanen sin arealdel (heretter kalla Arealplan) er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 11-5.
- Føresegnene (datert 21. september 2011) er saman med plankart (datert 21. september 2011) juridisk bindande for framtidig arealbruk, jfr. PBL § 11-6.
- Ved motstrid mellom plankart og føresegner går plankartet føre.
- Retningslinjene er ikkje juridisk bindande, men legg likevel viktige, retningsgivande føringar for arealplanlegging og byggesakshandsaming i kommunen då dei presiserer Kommunestyret sin politikk og ynskjemål for utviklinga i planperioden. Gjennom vedtak av Arealplanen har dei også fått regional tilslutnad.
- Reguleringsplanar, vedtekne før Arealplanen trer i kraft, inngår i det omfang som går fram av plankart. Reguleringsplanar som framleis skal gjelde, er synt som omsynssoner, jfr tabell 1, Heimel: PBL § 11-8 f. Dette inneber at eldre reguleringsplanar som ikkje inngår i omsynssone i Arealplanen, etter dette er vedtekne oppheva med heimel i Pbl § 12-12 jfr § 12-14.
- Nye reguleringsplanar skal utformast i samsvar med Fitjar kommune si startpakke for private reguleringsplanar.
- Dersom det i samband med gravearbeid vert avdekka automatisk freda kulturminne, eller det viser seg at tiltaket vil verke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.
- Det skal leggjast vekt på synleggjering og ivaretaking av naturmangfaldet ved planlegging og utbygging. I samsvar med Naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa nedfelt i same lovs §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde.
- I samsvar med PBL § 11-8 er det lagt omsynssoner med særlege omsyn til m.a. fare- og støyområde, infrastruktur, landbruk, funksjonell strandsone, kulturmiljø samt sone for gjeldande reguleringsplan, jfr. kap. 9. Ved søknad om tiltak i område med omsynssone skal dokumentasjon om at tiltaket ikkje er i konflikt med omsynet, leggjast fram.
- Ved planlegging og utbygging skal risiko og sårbarheit frå menneske- og naturskapte farar dokumenterast (jfr. PBL § 4-3). Det skal ved utarbeiding av alle reguleringsplanar gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse som m.a. vurderer risiko for naturskade, forureining,ulukker m.m. med forslag til avbøtande tiltak for å unngå/reduere faren for skade.

- Alle tiltak i sjø, som t.d. bygging av kai, utfyllingar, utlegging av flytebrygger og leidningar i sjø, krev løyve etter Hamne- og farvasslova i tillegg til løyve etter Plan- og bygningslova.
- Ved all planlegging av områdedisponeringar (planar, utgreiingar og einskildtiltak) som omfattar sjøareal, skal desse så tidleg som mogleg leggjast fram for Bergen Sjøfartsmuseum via Hordaland fylkeskommune, seksjon for kulturminnevern og museum, for uttale.

## 1.2 Strandsone:

- Strandsona skal takast vare på som verdifullt natur- og friluftsområde, og sikrast god tilgjenge for ålmenta.
- Bygging i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag er i dag regulert i Plan- og bygningslova av 2008, paragraf 1-8, *Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*.

*Vassdrag* i Fitjar kommune som kjem inn under reglane i Pbl §1-8, er Storavatnet med Kjærelva. For andre elvar og bekker i Fitjar kommune gjeld ikkje strandsoneforbodet slik det er nedfelt i Pbl § 1-8.

Forbodet gjeld så langt ikkje anna byggegrense er fastsett i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbodet gjeld ikkje der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillate oppføring av naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag som skal tene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

- I Fylkesplan 2005-2008 er funksjonell strandsone definert som; *”Den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Kan vera smalare eller breiare enn 100-metersbeltet”*.

Den funksjonelle strandsona kan nyttast som bakgrunn for å fastsetje ny juridisk bindande byggegrense mot sjø. På denne måten kan ein differensiere strandsona ytterlegare i høve til bruk og vern av strandsona enn det bygge- og deleforbodet i plan- og bygningslova tillet, jfr Statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.

- Den funksjonelle strandsona er kartlagt for delar av planområdet: Heile Stordøya i Fitjar kommune og Fonno samt strandsona langs Storavatnet er kartlagt. Kartlegginga er gjennomført i samsvar med metode utvikla i forstudie for Differensiert strandsoneforvaltning i Sunnhordland (2010), i regi av Samarbeidsrådet for Sunnhordland. Det er utarbeidd eigen rapport over strandsonekartlegginga i Fitjar som ligg som vedlegg til kommuneplanen (vedlegg 3).
- Funksjonell strandsone er fastsett som omsynssone i framtidige byggområde og i LNF-område. Innanfor desse områda skal det takast særskilt omsyn til strandsoneverdiar.
- I eksisterande byggeområde og område for LNF-spreidd innanfor 100-metersbeltet er det sett ny byggjegrænse mot sjø. Reguleringsplanar med fastsett byggjegrænse mot sjø erstattar 100-metersbeltet som byggjegrænse. Det er ikkje fastsett byggjegrænse i framtidige byggeområde i påvente av reguleringsplan.

### 1.3 Kystgardar og kystlynghei i Fitjarøyane

- I samband med kommuneplanrulleringa er det kartlagt kjerneområde knytt til ulike typar landbruksdrift og skjøtsel av kulturlandskapet. Det er fastsett to ulike typar kjerneområde:
  - A. viktige område for matproduksjon (matjordareal)
  - B. kystlynghei og kystgardar (tidl. "tunutvikling" Fitjarøyane)Kjerneområda ligg som omsynssone i plankartet (heimel Pbl § 11-8c), og det er knytt retningsliner til omsynssona.
- Mål for kjerneområde kystlynghei er å ivareta verdiar knytt til kystgardar og kystlynghei. Verdiane vert best ivaretekne ved at både bygningar og landskap vert skjøtta. Kjerneområdekrteria, nedfelt i retningslinene, skal difor stimulere til bruk av kystlynghei, kulturmark og bygningar på ein måte som vil ivareta og skjøtte desse verdiane. Aktiv drift er vanlegvis den beste skjøtselforma, men dette er normalt ikkje økonomisk berekraftig i Fitjarøyane i dag.
- Drift av kystgardane vert definert som bruk, vedlikehald og utvikling av bygningar, og skjøtsel av kulturlandskapet, anten i eigen regi eller ved utleige til andre.
- Kystlynghei og anna kulturmark vert best skjøtta ved beiting i tillegg til evt slått. Talet på beitedyr bør vere i samsvar med arealgrunnet, slik at beitet vert utnytta optimalt i høve til produksjon og skjøtsel. Bygningar vert best tekne vare på ved at dei er i bruk.
- Det er etablert omsynssoner kring særleg verneverdige bygningar og bygningsmiljø. Evt tiltak knytt til bygningar innafor omsynssonene skal vurderast av bygningsvernkonsulent med fagleg kompetanse. Verneverdige bygningar innafor omsynssonene kan gje rett til årlege driftstilskot gjennom Hordaland sitt regionale miljøprogram.

### 1.4 Friluftsområde

- Område som i tidlegare plan låg som friområde eller friluftsområde (på land) er vidareført i Arealplanen som friområde/ omsynssone friluftsliv.
- Store deler av fjellområdet, samt store delar av Fitjarøyane har status som regionalt viktige friluftsområde, men ein har ikkje lagt omsynssone på desse store areala. Det er i staden gjeve generelle føresegner til LNF-føremålet som tillet tiltak som fremjar friluftslivet.
- Til fjells gjeld dette tiltak som etablering av enkle bruer for kryssing av elver/bekkar i samband med framføring av sti. Andre tiltak som enkle gapahuker, m.v. kan også etablerast så lenge dei ikkje medfører irreversible inngrep.
- I Fitjarøyane kan det etter søknad gjevast løyve til kaianlegg/ bryggjer og andre tiltak som gapahuker, toalettanlegg, o.a. utført av det offentlege til bruk for ålmenta. Dette gjeld for søknad frå ideelle organisasjonar tilsvarande når tiltaket er til bruk for ålmenta. Tilsvarande kan ein også tillate kaianlegg for skjøtting av t.d. el-anlegg etter behov frå t.d. kraftlag, men sams for tiltaka er at dei i tillegg skal ha ålmenn tilgang og fremje friluftslivet i øyane. Ein føresetnad er at tiltaka ikkje medfører vesentlege, irreversible inngrep i strandsona.
- Langs hovudvegnettet kan det etablerast parkeringsplassar ved utfartsområda til fjells/ friluftsområda/friområda.

## 2 AREALFØREMÅL

2.1 Arealet innanfor plangrensa er avsett til følgjande føremål, PBL § 11-7, nr. 1-6:

### PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 1 BYGNINGAR OG ANLEGG

- Bustadområde
- Fritidsbustadområde
- Forretning
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Fritids- og turistføremål
- Næringsverksemd
- Andre typar anlegg
  - Naust
  - Småbåtanlegg
  - Massedeponi
  - Høgdebasseng
  - Pumpestasjon/renovasjon

### PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 2 SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Kollektivnett

### PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 3 GRØNTSTRUKTUR

- Friområde

### PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

- LNF
- LNF-spreidd bustad
- LNF-spreidd naust
- LNF-spreidd næring

### PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

- Småbåthamn
- Fiske
- Akvakultur
- Drikkevatn
- Naturområde
- Friluftsområde
- Kombinerte føremål i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone
  - Natur og friluftsområde (NF)
  - Fiske, ferdsle, natur- og friluftsområde (FFNF)
  - Fiske, ferdsle, natur- og friluftsområde. Akvakultur (FFNFA)

### 3 GENERELLE FØRESEGNER

- 3.1 For areal avsett til bygg og anlegg etter PBL § 11-7 nr 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL § 11-7 nr. 2, kan arbeid og tiltak etter PBL kap 20 og 30, og frådelling til slike føremål, ikkje finne stad før områda inngår i reguleringsplan.  
Heimel: PBL § 11-9 nr. 1.
- 3.2 Reguleringsplanar gjeld framfor kommuneplanen sin arealdel, men vert erstatta av kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer med omsyn til utbyggingsvolum og funksjonskrav. Heimel: PBL § 1-5.
- 3.3 Utbygging skal ikkje setjast i gang før det er vurdert behov for og sikra etablert infrastrukturtiltak som kommunaltekniske anlegg, straumforsyning, tilstrekkelege grøntareal, trafikkikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande og offentlege tenester. Kommunen kan krevje at tiltak ikkje vert tekne i bruk før slik infrastruktur er ferdigstilt. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 3 og 4.
- 3.4 Den til ei kva tid gjeldande Rammeplan for byggegrense til veg og avkøyring for Region Vest, skal leggjast til grunn for handsaming av avkøyring til riks- og fylkesveggar og byggegrense langs veg. Der anna byggegrense langs veg gjeld, er denne vist på plankartet. Her er byggegrensa sett til 25m frå senterlinje veg. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 3 og nr. 5.
- 3.5 I samband med planlegging og gjennomføring av tiltak skal det leggjast til rette for universell utforming. Dette gjeld nye bustader, offentlege bygg med uterom, haldeplassar for kollektivtrafikk og publikumsretta verksemd. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.
- 3.6 I samband med detaljregulering, planlegging og gjennomføring av tiltak skal det etablerast gang- og sykkelveggar internt i området. Heimel: PBL § 11-9 nr. 3.
- 3.7 Byggjeforbodet langs sjø og vassdrag som definert i PBL § 1-8 (byggjeforbod 100-metersbeltet) gjeld i Fitjar kommune langs sjø samt for vassdraget Storavatnet med Kjærelva.  
Følgjande unnatak erstattar 100-metersbeltet som byggegrense:  
\* Eksisterande byggeområde og område for LNF-spreidd der det er sett ny byggegrense mot sjø. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5, jfr § 1-8, 3.ledd.  
\* Innanfor reguleringsplanar som framleis skal gjelde, der byggegrense er definert som angitt i tabell 4. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5, jfr § 1-8, 3.ledd.  
\* I reguleringsplanar med fastsett byggegrense mot sjø. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5, jfr 12-7 nr.2  
\* Langs vassdrag, unnateke Storavatnet og Kjærelva, gjeld byggegrense på 20m på begge sider. Byggegrensa kan opphevast dersom tryggleiksnivået er vurdert og dokumentert til å stette aktuell tryggleiksklasse i teknisk forskrift TEK10. Heimel PBL § 11-9 nr. 5, jfr § 1-8 3.ledd.
- 3.8 Naust er å rekne for uthus; ein bygning i strandsona for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskapar. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Det skal ikkje leggjast til rette for innlagt vatn og avlaup. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust/ naustgrupper. Det er ikkje tillete med gjerde/ levegg eller andre stengslar i naustområde. Naustbygg skal vere maks. 40kvm BRA, ha saltak med takvinkel 35-45 grader, vere maks 1 etasje, ha maksimal mønehøgde 5,0 m over lågaste terreng under bygget, ha knappe takutstikk, ikkje ha takvindauger, terrassar, balkongar, ark eller karnapp. Vindauger kan ikkje vere større enn at gjennomsnittleg dagslysfaktor i rommet er maksimum 2% eller at rommets dagslysflate utgjør maksimum 10% av rommets golvareal. Fargebruk og materialbruk i murar, kledning, dører og tak skal vere som for tradisjonelle naust. Heimel: PBL § 11-9 nr. 3, 5 og 6 og § 11-11 nr. 5.
- 3.9 Det skal leggjast vekt på god landskapstilpassing og stadeigen byggeskikk ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Nybygg skal tilpassast eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur, og

tilgrensande bygg ved plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargeval. Omsynet til landskap, jordvern, naturmangfald, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7

- 3.10 Område med natur- og kulturverdiar skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6
- 3.11 Kulturminne og kulturmiljø skal vere ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturminnemiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak. Verneverdige enkeltbygningar og kulturmiljø, og andre kulturminne (som til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand. Heimel PBL § 11-9 nr. 7
- 3.12 Alle reguleringsplanar skal sendast fylkeskommunen for fråsegn, jf. Kulturminnelova §9. Ved tiltak i område der det ikkje ligg føre plankrav, skal regional kulturminneforvaltning ha saka til vurdering før vedtak vert fatta.
- 3.13 BYA: For alle einestadtomter - både i utbyggingsområde og i LNF-spreidd bustadområde - gjeld BYA maks 35% for tomtestorleik opp til 1000 kvm. Ved større tomter skal 1 daa tomteareal leggjast til grunn for utrekninga av BYA. Denne føresegna gjeld ved motstrid framfor alle reguleringsplanar vedtekne 2006 eller tidlegare. Heimel: Pbl § 11-9 nr 5 og § 1-5.
- 3.14 Parkeringsdekning for bustadområde: Det skal etablerast min. 1,5 parkeringsplass pr buening under 100 kvm BRA og min. 2 parkeringsplassar pr buening over 100 kvm BRA. For einestader skal det uansett storleik etablerast min. 2 parkeringsplassar, med tillegg av éin parkeringsplass pr utleigeining dersom etablering av kjellarhusvære el.l. Ved etablering av garasje/ carport må min. 1 parkeringsplass etablerast utanom. Ved etablering av carport/ garasje skal det vere min. 5 m fri innkjøringsone på eiga tomt. Bilar må kunne snu på eiga tomt. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 3.15 Leikeareal i utbyggingsområde: For utbyggingsområde med 4 bustadeiningar eller meir skal det for kvar eining setjast av min. 50 m<sup>2</sup> areal til felles bruk for leik og opphald, 25 m<sup>2</sup> i konsentrerte bustadområde. Bustader skal ha ein nærleikeplass på min. 150 m<sup>2</sup> lokalisert mindre enn 100 meter unna med trafiksikker tilkomst frå bustadene. Leikearealet skal ha ei god utforming og lokalisering med tanke på sol- og vindtilhøve, støy, og trafiksikring. Leikearealet skal opparbeidast med minimum sandkasse, eitt leikeapparat, benk og noko planert areal. I bustadområde med meir enn 25 bustadeiningar skal det i tillegg avsetjast areal til eit større leike- og opphaldsareal. Arealet skal i tillegg til bord og benker, sandkasse og leikeapparat innehalde ballfelt, sykkelbane, skateramper, el.l. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.



## 4 BYGNINGAR OG ANLEGG PBL § 11-7 nr. 1

### 4.1 Generelt

- 4.1.1 I område avsett til byggeområde kan det tillatast inntil 3 einingar som fortetting og ny busetnad utan krav til plan. Dette gjeld ikkje dersom byggeområdet ligg innanfor 100-metersbeltet til sjø og/ eller innanfor omsynssone for funksjonell strandsone, jf. § 4.1.5. Heimel: PBL § 11-10 nr.1.
- 4.1.2 På eigedom som er bygd med bustad/fritidsbustad kan det gjevast løyve til mindre tiltak (jfr PBL § 20-2 bokstav a) utan reguleringsplan for tilbygg, frittstående uthus/garasje, mindre anlegg, som tilhøyrar bustaden/tunet. Heimel: PBL § 11-10 nr.1.
- 4.1.3 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogleg grad unngår større inngrep. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.
- 4.1.4 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge lokaliserast før bustader og vegar vert plassert. Areal for felles leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot skjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A), og areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 m skal ikkje reknast med. Felles leikeareal skal opparbeidast før bustadane kan takast i bruk. Heimel: PBL §§ 11-9 nr.4, 5 og nr 8.
- 4.1.5 Ved utarbeiding av reguleringsplan for framtidige byggeområde innanfor 100-metersbeltet skal ny byggjegrænse fastsetjast i plan. Omsynssone for funksjonell strandsone skal vere førande for fastsetjing av ny byggjegrænse. Tiltak i den funksjonelle strandsona skal sikre ålmenn tilkomst fram til og langs sjøen. Heimel: PBL §§ 1-8 3.ledd og 11-9 nr. 5.
- 4.1.6 Nye tiltak i tilknytning til sjø skal dimensjonerast etter lokale tilhøve med omsyn til sårbarheit knytt til ekstrem vind, høg vasstand, o.l. Heimel: PBL §§ 4-3 og 11-10 nr. 2.
- 4.1.7 I planar og tiltak som legg til rette for utbygging i sjøkanten, skal byggjehøgda for overkant golv i 1. etg ikkje vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: PBL §§ 4-3 og 11-10 nr.2.

#### Retningsliner for bygningar og anlegg:

- Ved planlegging av byggeområde skal det dokumenterast korleis prosjektet tilfredsstiller krav til terrengtilpassing, fjernverknad, byggeskikk og tilpassing til eksisterande bygningar.
- I område for heilårs- og fritidsbustader bør større terrassar leggjast på bakkenivå. Store terrassar med rekkverk som skapar ei dominerande visuell verknad bør ikkje tillatast.
- Nybygg skal ha ei fleksibel energiløysning med minimum eitt alternativ utover elektrisk kraft.
- I nye bygg over 500 m<sup>2</sup> bruksareal skal det lagast eit energi- og effektbudsjett og greiast ut bruk av alternative energikjelder.
- Ved fortetting innan eksisterande bustadområde og i nye bustadområde bør alternativ til einestadar vurderast, for å utvikle ulike typar bygg som hyblar, rekkehus og bustadar med livsløpsstandard
- I samband med utbygging bør det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen i området, med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkjørslar.



- Nye bustad- og fritidsbustadtomter bør ha ei maksimal utstrekning på inntil 2 dekar.

#### 4.2 Bustadområde

- 4.2.1 Føremålet er byggjeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.
- 4.2.2 Leikeplassar og fellesareal skal vere ferdig opparbeidd før bustader vert tekne i bruk. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4.

#### 4.3 Fritidsbustadområde

- 4.3.1 Føremålet er byggjeområde for fritidsbustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.
- 4.3.2 Fritidsbustader skal disponere minst éin biloppstillingsplass. Dette gjeld ikkje for fritidsbustader i Fitjarøyane. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.
- 4.3.3 For området på Skumsnes er det ikkje høve for oppføring av fleire einingar/frådeling av fleire tomter.

#### 4.4 Forretning

- 4.4.1 Føremålet er byggjeområde for forretning med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

#### 4.5 Offentleg eller privat tenesteyting

- 4.5.1 Føremålet er byggjeområde for offentleg tenesteyting som skule, barnehage, idrettsanlegg, kyrkje, gravplass, serveringsstader, konsulentverksemder, m.m. med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

#### 4.6 Fritids og turistføremål

- 4.6.1 Føremålet er byggjeområde for fritids- og turistføremål med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

#### 4.7 Næringsverksemd

- 4.7.1 Føremålet er næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.
- 4.7.2 Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, ureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet. Det skal etablerast buffersoner innanfor det regulerte næringsområdet mot kringliggjande område. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.
- 4.7.3 I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak, som til dømes vassboren varme og biovarme. Heimel: PBL § 11-9 nr. 3.
- 4.7.4 På næringsareal NV1 kan det ikkje etablerast verksemd som medfører ulemper i form av støy eller andre vesentlege ulemper mot tilliggjande bustadareal.

#### 4.8 Andre typar anlegg

- 4.8.1 Føremålet er byggeområde naust, småbåtanlegg, høgdebasseng, massedeponi, renovasjonsanlegg/pumpestasjon med tilhøyrande teknisk anlegg, veg, parkering. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.
- 4.8.2 For småbåtanlegg (SA) gjeld plankravet nedfelt i § 3.1 dersom det er plankrav for tilstøytande areal på land. Plankravet gjeld likevel ikkje for småbåtanlegg ved allereie regulerte naustområde, dvs. småbåtanlegg SA 1-23. For alle småbåtanlegg ved tilstøytande naustområde gjeld at det kan leggjast til rette for *én* båtplass pr naust. Bryggjer bør etablerast utan store, irreversible terrenginngrep, og anlegga skal grupperast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/ bryggjer/ uteliggjarar. Lengda på uteliggjarar er regulert av føremåls grensene. Anlegg skal ikkje vere til hinder for ålmenta si ferdsle langs/i strandsona. Heimel Pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 1. Dersom det må etablerast molo eller andre liknande større tiltak som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, vil plankravet nedfelt i Pbl § 12-1 slå inn.
- 4.8.3 Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona Heimel: PBL § 11-11 nr. 5. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, sefrak-registrerte naust. Heimel Pbl § 11-9 nr. 7. Reguleringsplan og situasjonsplan skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel Pbl § 11-11 nr. 5.
- 4.8.4 Område for massedeponi (Gnr 54/Bnr 3, vestom Tjuahaugen) skal ikkje omfattast av plankrav nedfelt i 3.1. Ved søknad om tiltaksløyve skal det gjennom driftsplan dokumenterast natur- og miljøkonsekvensar av drifta før, under og etter driftsperioden. Tiltak må avklarast i høve forureiningsforskrifta. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

#### Retningsliner for andre typar anlegg:

- Naust skal normalt oppførast som separate einingar. Der det er ei samling av fleire naust blir det tilrådd ei ledig plassering med omsyn til byggjeline. Det er ønskjeleg med variasjon i breidde og høgde på nausta.

- I etablert byggjeområde for naust, er fortetting med naust tillate. Fortetting er bygging av 1-3 naust, eller frådeling av 1-3 nausttomter. Ein kan ikkje fortette så mykje at det ikkje vert attverande gode rom for utøving av friluftsliv innanfor naustområdet.
- Lokalisering og utforming av naust bør ikkje utløyse store terrenginngrep og vere best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
- Innanfor eit areal avsett til småbåtanlegg bør bryggjearrangementa byggjemeldast samstundes. Dette for å kunne dokumentere kravet om at anlegga skal grupperast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/ bryggjer/ uteliggjarar, samt at anlegg ikkje vert til hinder for ålmenta si ferdslø langs/ i strandsona.
- Ved etablering av nye bryggjer innanfor areal avsett til småbåtanlegg der det allereie er etablert tiltak, må nye tiltak sjåast i samheng med dei eksisterande og vurderast ut frå regelen om at det berre skal etablerast éin båtplass pr naust og at anlegga skal grupperast.

## 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 11-7 nr. 2

### 5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1.1 Føremålet er byggjeområde veg og større parkeringsplassar. Heimel: PBL § 11-7 nr.2.

### 5.2 Kollektivnett

5.2.1 Føremålet gjeld område for kollektivnett/bussoppstilling. Heimel: PBL § 11-7 nr.2.

### 5.3 Gang- og sykkelveg

5.3.1 Føremålet gjeld tracear for gang- og sykkelveg. Heimel: PBL § 11-7 nr.2.

#### Retningsliner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kraft- og teleleidningar bør leggjast i jordkabel der det er mogleg i samband med veg- og bustadutbygging.
- Nye vegar inn i urørte område skal vere minst mogleg synleg og vere til minst mogleg ulempe for miljøet. Vegane bør plasserast i terrenget på ein måte som reduserer skjeringar/fyllingar til eit minimum.
- I samband med utbygging bør det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen i området, med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkøyrslar. Talet på avkøyrslar inn på offentleg veg bør haldast på eit minimum.
- I samband med utbygging av hovudvegnett, skal også utbygging av gang- og sykkelveg prioriterast på lik line med vegbanen.

## 6 GRØNNSTRUKTUR PBL § 11-7 nr. 3

### 6.1 Friområde

- 6.1.1 Føremålet gjeld friområde. Heimel: PBL § 11-7 nr.3.
- 6.1.2 Tiltak som fremjar friluftslivet er definert å vere i tråd med føremålet. Tiltaka må ha ålmenn tilgang og bruksrett. Universell utforming skal tilstrebast. Heimel Pbl §§ 11-10 nr. 1 og 11-9 nr. 5.

## 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE PBL § 11-7 nr. 5

### 7.1 Landbruks-, natur - og friluftsområde (LNF)

- 7.1.1 Føremålet er landbruks-, natur-, og friluftsområde der tiltak i samband med stadbunden næring er tillate. Stadbunden næring vert definert som i rettleiar Landbruk +, T-1443:2005. Heimel: PBL § 11-7 nr.5 pkt a.
- 7.1.2 Naudsynte bygningar og anlegg knytt til landbruksverksemd kan førast opp i 100-metersbeltet mot sjø dersom bygning/anlegg blir lokalisert til eksisterande tunskipnad. Naudsynte tiltak i landbruket vert definert som i rettleiar Landbruk +, T-1443:2005. Ved plassering av skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre ålmenne interesser. Heimel: PBL §§ 1-8 og 11-11 nr. 4.
- 7.1.3 Eksisterande bustadeigedomar som på plankartet er vist som LNF-område, men som er bebygde med bustadhus og dermed har fått ei arealavklaring, skal ha status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar og oppføring av garasjar og boder er tillate utan krav om reguleringsplan eller dispensasjonar. For eigedomane gjeld § 7.2.4.
- 7.1.4 For nye tiltak i tilknytning til sjø skal desse dimensjonerast etter lokale tilhøve. I planar og tiltak som legg til rette for utbygging i sjøkanten, skal byggjehøgda for overkant golv i 1. etg ikkje vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: PBL §§ 4-3.
- 7.1.5 Det er innanfor LNF-føremålet høve til å etablere tiltak som fremjar friluftslivet.

Til fjells gjeld dette mindre tiltak som etablering av enkle bruer for kryssing av elver/bekkar i samband med framføring av sti. Andre tiltak som enkle gapahukar, m.v. kan også etablerast så lenge dei ikkje medfører irreversible inngrep. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2 og 6.

I Fitjarøyane kan det etter søknad gjevast løyve til kaianlegg/ bryggjer og andre tiltak som gapahukar, toalettanlegg, o.a. utført av det offentlege til bruk for ålmenta. Dette gjeld tilsvarande for søknad frå ideelle organisasjonar når tiltaket er til bruk for ålmenta. Kommunen kan også tillate kaianlegg for skjøtting av t.d. el-anlegg etter behov frå t.d. kraftlag, men det er eit ufråvikeleg vilkår at tiltaka skal ha ålmenn tilgang og at plasseringa er tenleg i høve føremålet om å fremje friluftslivet i øyane. Det er også eit vilkår at tiltaket ikkje medfører vesentlege, irreversible inngrep i strandsona. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2, 5 og 6.

Langs hovudvegnettet kan det etablerast parkeringsplassar ved utfartsområda til fjells/ friluftsområde/ friområde. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2 og 6.

## 7.2 Spreidd bustadutbygging

- 7.2.1 Føremålet er landbruks-, natur-, og friluftsområde der spreidd utbygging eller frådeling til slike føremål er tillate. Heimel: PBL §§ 11-7 nr.5 pkt b.
- 7.2.2 Det skal utarbeidast detaljert utomhusplan før tiltak etter Pbl § 20-1 første ledd kan setjast i verk. Planen skal syne tomtedeling, plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyningar, materialbruk, høgder på terreng og bygg, vegetasjon/grøntareal og leidningstrasèar. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform, samt tilpassing til terreng og omgjevnad. Heimel: PBL § 11-1 nr.
- 7.2.3 Eksisterande utbygde bustadeigedomar skal ha status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar, og oppføring av garasjar og boder er tillate utan krav om reguleringsplan eller dispensasjonar, dersom vilkår i paragraf 7.2.4 er oppfylt.
- 7.2.4 På eigedom som er utbygd med bustadhus kan det i LNF-område for spreidd bustadbygging etter enkeltvis søknad gjevast løyve til mindre tiltak (jf. PBL 2008 §§ 20-2 bokstav a og 20-3) i tunet. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet. Føresegna gjeld ikkje innanfor område avgrensa som funksjonell strandsone. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.
- 7.2.5 Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre ålmenne interesser. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
- 7.2.6 Kvar einskild byggjesak innanfor LNF-spreidd bustadbygging, med unnatak av tiltaka skildra i § 7.2.4, skal sendast kulturvernmyndet for avklaring i høve Kulturminnelova.
- 7.2.7 Det skal ikkje utførast tiltak etter Pbl § 20-1 første ledd på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet. Dette gjeld også for vegtilkomst. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.
- 7.2.8 Frådelingar eller byggeløyve må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.
- 7.2.9 Det skal ikkje delast frå tomt nærare driftsbygning enn 100 m. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager. Frådelingar skal ikkje vere til ulempe for gardsdrifta eller skiplar kulturlandskapet. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.
- 7.2.10 Område avsett til LNF-spreidd utbygging kan i planperioden byggjast ut/frådelast i samsvar med definert omfang som opplista. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.

ID	Områdenamn	Omfang
LNF B1	Geitaneset	3
LNF B2	Geitaneset	3
LNF B3	Dåfjord a	3
LNF B4	Dåfjord b	3
LNF B5	Sælevik	3
LNF B6	Sælevik	3
LNF B7	Jordåen	3
LNF B8	Skara	3

LNF B9	Koløy sør a	3
LNF B10	Koløy sør b	3
LNF B11	Bustebråtet	0
LNF B12	Øvrebygda	0
LNF B13	Vastølen	0
LNF B14	Årbø	3
LNF B15	Tveita	2
LNF B16	Helland	3
LNF B17	Synningjo	3
LNF B18	Arhaugen	2
LNF B19	Landa sør	2
LNF B20	Landa sør	3
LNF B21	Landa sør	3
LNF B22	Orrahaugen	1
LNF B23	Landa nord	2
LNF B24	Osterneset	3
LNF B25	Skumsnes	3
LNF B26	Stokken	3
LNF B27	Tufteland	2
LNF B28	Sandvikvåg	2
LNF B29	Skotet	3
LNF B30	Engevik	3
LNF B31	Hovland, Vistvik	1
LNF B32	Hageberg	3
LNF B33	Raunholm	3
LNF B34	Eide a	3
LNF B35	Eide b	3

### 7.3 Spreidd næringsutbygging

- 7.3.1 Føremålet er landbruks-, natur-, og friluftsområde der spreidd utbygging eller frådelling til slike føremål er tillate. Heimel: PBL §§ 11-7 nr.5 pkt b.
- 7.3.2 Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre ålmenne interesser. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
- 7.3.3 Område avsett til LNF-spreidd utbygging kan i planperioden byggjast ut/ frådelast med nye einingar i samsvar med definert omfang som opplista. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.

ID	Områdenamn	Omfang
LNF NV1	Geitaneset, Dåfjorden	0
LNF NV2	Hovland, Vistvik	1

## 7.4 Område for spreidd naustutbygging

7.4.1 Føremålet er område for spreidd naustutbygging. Heimel: PBL § 11-7 nr. 5 pkt b.

7.4.2 Område avsett til LNF-spreidd naustutbygging kan i planperioden byggjast ut i samsvar med definert omfang som opplista.

ID	Områdenamn	Omfang
N1	Dåfjorden (Djupevika)Nord	3
N2	Dåfjorden (Djupevika)Sør	3
N3	Lønevågen, Geitaneset nord	2
N4	Lønevågen, Geitaneset nord	2
N5	Geitaneset vest	6
N6	Stokkneset	3
N7	Skara	3
N8	Lønevågen, Øvrebygda	3
N9	Hellandsfjorden	4
N10	Årskog/Breivik	3
N11	Øydjordsvågen, Osternes Nord	2
N12	Øydjordsvågen, Osternes Sør	2
N13	Nesevågen, Osternes, Aust	3
N14	Nesevågen, Osternes Vest	3
N15	Tveitevågen	2
N16	Sandvikvåg	0
N17	Færøysund	5
N18	Engevik	2
N19	Engevik	2
N20	Engevik	4
N21	Engevik	4
N22	Vistvik	5
N23	Hageberg	2
N24	Raunholm	2
N25	Eide	5
N26	Fonno	1

7.4.3 Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona; heimel Pbl § 11-11 nr. 5. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, sefrak-registrerte naust; heimel Pbl § 11-9 nr. 7. Situasjonsplan skal dokumentere ålmenta si tilgang til og langs strandsona; heimel: Pbl § 11-11 nr. 5.

### Retningsliner for spreidd naustutbygging:

- Naust skal normalt oppførast som separate einingar. Der det er ei samling av fleire naust blir det tilrådd ei ledig plassering med omsyn til byggjeline. Det er ønskjeleg med variasjon i breidde og høgde på nausta.



- I etablert byggjeområde for naust, er fortetting med naust tillate. Fortetting er bygging av 1-3 naust, eller frådelling av 1-3 nausttomter. Ein kan ikkje fortette så mykje at det ikkje vert attverande gode rom for utøving av friluftsliv innanfor naustområdet.
- Lokalisering og utforming av naust bør ikkje utløyse store terrengingrep og vere best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
- Bryggjer i tilknytning til naust skal ha utforming og storleik som gjer at dei ikkje dominerer i landskapsbiletet. Bryggje må ikkje vere til hinder for ålmenn ferdsel langs stranda på land, eller småbåtferdsel i sjø. Bryggjer bør etablerast utan store, irreversible terrengingrep, og dei bør grupperast slik at ikkje heile strandsona i eit naustområde vert dominert av kai/bryggjer/uteliggjarar.

## 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE PBL § 11-7 nr. 6

### 8.1 Generelt

- 8.1.1 Tiltak i strandsona på sjø og land skal sikre almen tilgang og utøving av friluftsliv fram til og langs sjøen. Biologisk mangfald, landskap og kulturminne skal takast vare på. Heimel: PBL § 11-11 nr. 5.
- 8.1.2 Innanfor strandsona på land og sjø kan det tillast landbruksrelaterte tiltak som er naudsynte på staden. Heimel §§ PBL 1-8 4.ledd og 11-11 nr. 4.
- 8.1.3 I Fitjarøyane kan det etter søknad gjevast løyve til kaianlegg/ bryggjer og andre tiltak som gapahukar, toalettanlegg, o.a. utført av det offentlege til bruk for ålmenta. Dette gjeld tilsvarande for søknad frå ideelle organisasjonar når tiltaket er til bruk for ålmenta. Kommunen kan også tillate kaianlegg for skjøtting av t.d. el-anlegg etter behov frå t.d. kraftlag, men det er eit ufråvikeleg vilkår at tiltaka skal ha ålmenn tilgang og at plasseringa er tenleg i høve føremålet om å fremje friluftslivet i øyane. Det er også eit vilkår at tiltaket ikkje medfører vesentlege, irreversible inngrep i strandsona. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2, 5 og 6.

#### Retningsliner for bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner:

- Tiltak som fremjar friluftslivet er definert å vere i tråd med alle typane kombinerte føremål i sjø og vassdrag. Tiltaka må utførast av det offentlege eller av ideelle organisasjonar som friluftsråd, padleklubbar, speidarar, og liknande, og kan vere tiltak som bryggjer, gapahukar, eller andre mindre bygg som tener friluftslivet og med ålmenn tilgang og bruksrett. Alle tiltak må i hovudsak vere reversible. Heimel: PBL § 3-1 b).
- Inngrep i strandsona bør ikkje vere større enn det som er naudsynt for bruken av tiltaket og utformast slik at dei verdiane områda langs sjøen representerer for ålmenta vert styrka.
- Kommunen skal ved handsaming av søknad om tiltak eller anna verksemd i sjø, undersøke om tiltaka kjem i konflikt med kulturminne, biologisk mangfald og friluftslivinteresser.

### 8.2 Småbåthamn

- 8.2.1 Føremålet er område for småbåthamn. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

### Retningslinjer for småbåthamn:

- Småbåtanlegg i sjø og på land omfattar lagringsplass for båt, parkering, slipp, servicebygg, kai, brygge, molo, bølgevern m.v.
- Ved utbygging av båthamn må det takast omsyn til vêr- og klimatilhøve, transportløysningar på land og sjø, samt landbruks-, natur- og friluftsiinteresser.
- Søkjar skal leggje fram dokumentasjon på trygg hamn og evt. naudsynte tiltak som sikrar trygg hamn.

### 8.3 Fiske

8.3.1 Føremålet er område for fiske. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

Gytefelt (GY), Kaste- og låssetjingsområde (KL) og Trålefeldt (TR) er fiskeområde med spesifiserte bruksområde.

### 8.4 Akvakultur

8.4.1 Føremålet er område for akvakultur i sjø og på land. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

8.4.2 Nye akvakulturanlegg skal ikkje lokalisert nærare enn 200 m frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særlege verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.

8.4.3 Akvakulturanlegg skal ikkje lokalisert nærare enn 50 m frå land. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.

8.4.4 Anlegg skal ikkje hindre eller sperra tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

8.4.5 Anlegg kan strekkje fortøyingar og forankringar ut i areal utanfor avsett akvakulturområde, likevel ikkje slik at det hindrar ferdsle på sjøen langs strandsona. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 3 og 6.

### Retningslinjer for akvakultur:

- Det må synast varsemd i nærleiken av akvakultur-område ved lokalisering av tiltak som kan redusere verdien av desse områda, t.d. større kloakkutlepp eller tiltak som kan hindre tilkomst til området.

### 8.5 Drikkevatn

8.5.1 Føremålet er område for drikkevatn. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

### Retningslinjer for område for drikkevatn:

- Det er lagt omsynssone for nedslagsfelt, Svartavatnet og Skumsnes.

## 8.6 Naturområde

8.6.1 Føremålet er område for naturområde, dette omfattar vatn som ligg under verna område etter naturvernlova/naturmangfaldlova. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

## 8.7 Friluftsområde

8.7.1 Føremålet er friluftsområde i sjø og vassdrag (inkl. ferskvatn) med tilhøyrande strandsone. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

## 8.8 Kombinerte føremål i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

- 8.8.1 Fiske-, ferdsel-, natur-, friluft- og akvakulturområde (FFNFA) er fleirbruksområde der dei nemnde bruksområda fiske, ferdsel, natur, friluftsliv og akvakultur er likestilte.
- 8.8.2 Fiske-Ferdsel-Natur- og friluftsområde (FFNF) er fleirbruksområde der bruksområda fiske, ferdsel, natur- og friluftsliv er likestilte.
- 8.8.3 Natur- og friluftsområde (NF) er natur og friluftsområde i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.
- 8.8.4 Nye akvakulturanlegg skal ikkje lokaliserast nærare enn 200 m frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særlege verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.
- 8.8.5 Akvakulturanlegg skal ikkje lokaliserast nærare enn 50 m frå land. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.
- 8.8.6 Anlegg skal ikkje hindre eller sperre tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

### Retningsliner for kombinerte føremål i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone:

- Dei ulike interessene som inngår i kombinasjonsføremålet er i utgangspunktet likestilte.
- FFNF-områda skal i hovudsak vere fri for faste installasjonar og aktivitetar som kan hindre ålmenne interesser som ferdsel, fiske, friluftsliv eller naturtilstand eller anna ambulerande bruk av områda.
- Tradisjonelt fiske og ferdsel er tillate i desse områda.
- NF-områda skal i hovudsak vere fri for faste installasjonar og aktivitetar som kan hindre ålmenne interesser.

## 9 OMSYNSSONER jfr PBL § 11-8

### 9.1 Ledd a) Sikrings-, støy-, og faresoner

#### 9.1.1 Sikringszone nedslagsfelt drikkevann

- H110\_1 Skumsnes
- H110\_2 Svartavatnet

#### 9.1.2 Faresoner

- H310\_1-12 Faresone stein- og snøras  
Byggeområde og område for LNF-spreidd som ligg innanfor aktsomhetsområde for stein- og snøskred (kjelde- og utløpsområde) er fastsett med omsynssone for fareområde. Ved utbygging innanfor desse områda må tryggleiksnivået vurderast og evt. avbøtande tiltak gjennomførast i tråd med teknisk forskrift TEK10. Heimel: PBL § 11-8 pkt. a.
- H370\_1-3 Høgspenlinjer

### 9.2 Ledd b) Sone med særskilt krav til infrastruktur med gitt type infrastruktur.

- H410\_1: Ny planlagt vegtrase. Ny hovudveg (Fv 545) utanom Fitjar sentrum.
- H410\_2: Ny planlagt vegtrase. Tilkomsveg til Sælevik.

9.2.1 Nye tiltak skal ikkje hindre framføring av ny vegtrase. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

9.2.2 Arealbruk og eventuelle nye vegtrasear må konsekvensutgreiast og avklarast gjennom eigne planprosessar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.

### 9.3 Ledd c) Sone med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller vern av naturmiljø eller kulturmiljø, med gitt interesse.

#### 9.3.1 Omsynssone kjerneområde landbruk. Omsynssona dekkjer område H510\_1-2 i plankartet. For tiltak innanfor omsynssone kjerneområde landbruk gjeld fylgjande:

- Det skal ikkje tillatast tiltak utanom tiltak knytt til stadbunden næring. Tilleggsnæringar knytt til landbruksdrift kan tillatast, definert som i rettleiar Landbruk Pluss, T-1443:2005.
- Bustadhus nr. 2 kan tillatast dersom det er driftsmessig grunnlag for og trong for 2 våningshus på bruket. Våningshusa kan ikkje frådelast bruket.
- Då omsynssona viser store, samanhengande område, er område avsett til LNF-spreidd utbygging av 2-3 bustadtomter (jfr Pbl 11-7 nr. 5b) ikkje i strid med omsynssona dersom jordvernet og buffersoner mot aktivt landbruk er ivareteke.

#### 9.3.2 Omsynssone kjerneområde kystlynghei og kystgardar. Omsynssona dekkjer område H510\_9-26 i plankartet. Drift av kystgardane vert definert som bruk, vedlikehald og utvikling av bygningar, og skjøtsel av kulturlandskapet, anten i eigen regi eller ved utleige til andre. For å stimulere til skjøtsel i kjerneområda vil:

- omsynssona dekkjer enkelte område i sjø. Retningslinene gjeld berre for landområde.

- det ikkje vere høve til frådelling av eigedomar i kjerneområdet. Oppstykking av eigedomane vert rekna som ei stor utfordring for framtidig skjøtsel av kystgard og lynghei.
- det kan gjevast høve for oppgradering eller bygging av lendingsplasser til av og pålessing av dyr og driftsmidlar, som er naudsynt for landbruksdrift.
- det kan gjevast høve for naudsynt oppgradering av lendingsplasser for båt.
- Kommunen vil vere positiv til søknad om oppattbygging av bygningar på gamle murar på tunet i tilknytning til eksisterande kystgardar i drift. Bygget skal i det ytre vere tilsvarande det opphavlege.
- Ubygde øyar skal ikkje kunne utbyggjast, sjølv om der er gamle murar. Mindre tiltak av omsyn til landbruksdrift er likevel mogeleg med god grunngjeving.
- det kan gjevast høve til å få bruksendring for driftsbygningar som grunna endra driftsform ikkje lenger vert nytta. Særleg er løene ei utfordring på fleire kystgardar som i dag ikkje lenger har storfe. Tal nye bueiningar på kystgarden må avgrensast og vurderast i høve til totalbehov for drifta. Omdisponering av naust til bueining er ikkje ynskjeleg.
- det kan vurderast løyve til nybygg som er naudsynte i tilknytning til kystgarddrift. Nybygg må byggast i ein storleik og byggjestil som harmoniserer med eksisterande bygningsstruktur og byggeskikk.
- Det kan opnast for sjøtilknytning til eigedomane, i form av anten: Naust-(berre til kystgardar. Dette gjeld på areal der kystgarden har hatt tradisjon for landing, anten arealet er dekkja av omsynssone kjerneområde kystlynghei og kystgardar eller anna arealbruk.) Kai (evt. som felles anlegg til fleire eigedommar, med "offentlege funksjonar") for sikring av tilkomst Flytebyggjer - fleire nærliggjande eigedommar i fellesskap (også til hytter).
- Reglane skal ikkje gjelde i område som formelt er blitt hytteområde (eller kommuneplan opnar for regulering til hytter), eller område som har karakter av hytteområde i dag.

9.3.3 Omsynssone friluftsliv. Kommunale friluftsområde. Det kan tillatast mindre tiltak som legg til rette for friluftslivet, som til dømes toalett, gapahukar, opparbeida møteplassar/benkar, opparbeida stiar/mindre bruer, bryggjer, etc etter enkeltvis søknad.

- H530\_1 Svelto
- H530\_2 To øyer ved Kalvaneset
- H530\_3 Stora Eldøy
- H530\_4 Nes/øyar ved Breivika
- H530\_5 Straumøy. Statleg sikra friområde
- H530\_6 Kvernaneset

9.3.4 Omsynssone landskap/funksjonell strandsone. Omsynssona tilsvarar kartlagt funksjonell strandsone der strandsoneverdiar skal ivaretakast. Viktige ferdselskorridorar, badeplassar og siktliner til sjø skal ikkje byggjast ned. Kvalitetar knytt til biologisk mangfald, landskap, kulturminne og kulturmiljø skal takast vare på og vidareutviklast. Nye tiltak skal som hovudregel ikkje lokaliserast nærare sjø enn eksisterande tiltak. Funksjonell strandsone skal vere førande for fastsetjing av ny byggjegrense gjennom detaljplan.

- H550\_1-7

- 9.3.5 Omsynssone bevaring naturmiljø
- H560\_1 Naturtype og lavart, Sandvikvåg

- 9.3.6 Omsynssone bevaring kulturmiljø
- H570\_1 Naust, Tveitevågen
  - H570\_2 Rimsvarden, Rimbareid
  - H570\_3 Kolerakyrkjeograd, Vestbøstad
  - Tabell 3 viser oversyn over bygningar lokalisert til gnr/bnr som skal ha status som omsynssone bevaring kulturmiljø. Det kan søkjast om driftstilskot gjennom regionalt miljøprogram for vedlikehald av verneverdige bygningar. Tiltak innanfor omsynssone kulturmiljø må gjennomførast etter antikvariske prinsipp og i samråd med kulturminneforvaltninga.

Bygg og kulturmiljø knytt til landbruksføretak, kan søkje om årleg driftstilskot gjennom regionale miljøprogram i Hordaland. *"Tilskot kan løyvast til vedlikehald av bygg og kulturmiljø som er freda etter Kulturminnelova, eller regulert etter plan og bygningslova som spesialområde eller omsynssone."* (jfr. §10 i Forskrift om tilskot frå regionalt miljøprogram i Hordaland).

Krav knytt til vedlikehald og istandsetting av bygningar innanfor omsynssoner skal skje etter antikvariske prinsipp, og skal vere avklart med kulturminneforvaltninga i Hordaland fylkeskommune.

*Bygg og kulturmiljø i omsynssone, i tillegg til alle SEFRAK- registrerte bygg, skal gjennom ei kulturfagleg vurdering før byggsak (tilbygg, fasadeendring, riving m.m) vert endeleg avgjort.*

#### 9.4 Ledd d) Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter PBL eller andre lovar, eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag.

- 9.4.1 Omsynssone bandlegging etter lov om naturvern.
- H720\_1 Eggeholmen - naturreservat sjøfugl
  - H720\_2 Vestbøstادتjørna - våtmark
  - H720\_3 Rimbareidtjørna - våtmark
  - H720\_4 Tangbleikjo - naturreservat
  - H720\_5 Osterneset - eiketre

- 9.4.2 Omsynssone bandlegging etter anna lovverk.

Fylgjande omsynssoner er bandlagde etter friluftsløva. Det kan innanfor sonene tillatast mindre tiltak som legg til rette for friluftslivet, som til dømes toalett, gapahukar, opparbeida møteplassar/benkar, opparbeida stiar/mindre bruer, bryggjer, etc etter enkeltvis søknad.

- H740\_1 Pilapollen - Teløy, Smedholmen og Bondeholmen mfl. Statleg sikra friområde.
- H740\_2 Straumøy. Statleg sikra friområde.
- H740\_3 Tranøy. Statleg sikra friområde.

Fylgjande omsynssone er bandlagd etter vassdragslova.

- H740\_4 Vassdrag ved Rydland.

Fylgjande omsynssone er bandlagd etter lov om kulturminne.

- H730\_1 Mellomalderkyrkjegarden.

Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i dei påfylte massane. Alle inngrep i grunnen

eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske myndigheit, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagd satt i gang. Kostnader knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.

## 9.5 Ledd f) Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.

9.5.1 Reguleringsplanar som framleis skal gjelde, er vist med omsynssone i plankartet, og dei er opplista i tabell 1. For fylgjande reguleringsplanar gjeld at *deler* av desse vert oppheva slik plankartet viser:

- ID 198101 Fitjar sentrum nord
- ID 198501 Skålevik - Kalveid - Kalvaneset
- ID 199301 Vestbøstad III
- ID 199702 Kalveid utbyggingsplan og 199601 Kalveid reguleringsplan
- ID 200102 Skatholmen
- ID 200401 Ivarsøy Nord

Deler av reguleringsplan ID 198101 Fitjar sentrum nord er oppheva grunna miljørevisjon og endring i føremål. Føremåsendringane krev utarbeiding av ny reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk, jf. § 3.1.

For dei andre reguleringsplanane lista opp ovanfor, gjeld endringane at plangrensa er trekt inn til kystkontur for å leggje inn føremålet småbåtanlegg (SA1-23) framfor regulerte nausttomter, jf. § 4.8.

9.5.2 Vidareføring av eller ny byggegrense for reguleringsplanar som ligg i 100-metersbeltet mot sjø er synt i tabell 2.

### Retningsliner for omsynssoner der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde:

- **ID 198001 Vestbøstad I og II:** Fitjar kommune tillet at det gjennom detaljregulering kan etablerast naust vidare sørover frå sørlegaste naustområde slik at naustområdet også inkluderer frådelt nausttomter gnr. 61 bnr. 251, 252, 253 og 296. Dette er i tråd med arealbruken i kommuneplan vedteken 2003.
- **ID 198002 Skaraneset:** Fitjar kommune ynskjer at det gjennom ei omregulering skal gjennomførast omdisponering av føremåla småbåthamn og natur- og friluftsområde i sjø i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område S2 (vedlegg 1).
- **ID 198201 Industriområde Årskog:** Fitjar kommune kan tillate ei omregulering som legg til rette for ei utviding/ omdisponering av arealbruken til industriføremål i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område R1 (vedlegg 1).
- **ID 198402 Fitjar sentrum Nord Bakken:** Fitjar kommune kan tillate ei omregulering frå føremåla bustad, leik og landbruk til offentleg tenesteyting eldrebustader/ omsorgsbustader i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område R6 (vedlegg 1).
- **ID 198501 Skålevik - Kalveid - Kalvaneset:** Fitjar kommune kan tillate ei omregulering frå småbåthamn til naust/småboder i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing. Det er ein føresetnad at revisjon av reguleringsplan vil omfatte



heile småbåthamna med tilhøyrande funksjonar som evt. naust/ småboder og parkeringsareal, jf. KU-rapport område R16 (vedlegg 1).

- **ID 198502 Varaldsmyro - Fitjar idrettspark:** Fitjar kommune kan tillate ei omregulering frå friområde til offentleg tenesteyting/ bustader for vanskelegstilte i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område R7 (vedlegg 1).
- **ID 198901 Fitjar sentrum - Vestbøstad:** Fitjar kommune kan tillate ei omregulering frå bustad til offentleg tenesteyting/ bustader for vanskelegstilte i tråd med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område R7 (vedlegg 1). Fitjar kommune kan også tillate ei omregulering frå jordbruksområde til bustadføremål for to delområde i tråd med gjennomførte konsekvensutgreiingar, jf. KU-rapport område R14 og R15 (vedlegg 1). Ein kan også gjennom reguleringsendring leggje om tilkomstvegen på Hegraneset slik at den vert lagt utanom verksemdsområdet til entreprenørverksemda Engevik & Tislevoll AS.
- **ID 200303 Fitjar sentrum nord Havn:** Fitjar kommune kan tillate ei utviding av planområdet samt omregulering/ detaljregulering av industriområdet i samsvar med gjennomført konsekvensutgreiing, jf. KU-rapport område R4 (vedlegg 1).
- **ID 200304 Kråko:** Fitjar kommune tillet at det gjennom detaljregulering av delområde vert lagt til rette for kjørbar tilkomst til fritidseigedomane og at det ved regulerte naust- og hyttenaustområde kan etablerast enkle bryggjearrangement som enkle flytebryggjer el.l. tilsvarande oppankring av éin båt pr naust, men bryggjearrangementa må samlast. Kommuneplanen sine føresegner og retningsliner for småbåtanlegg slik dei er nedfelt i §4.8 gjeld. Vidare gjeld føremåls grensene som byggjegranser, men desse vert nærare definerte gjennom delplanar/ detaljreguleringsplanar for dei einskilde delområda i planen.

## 10 REKKJEFØLGJEKRAV

10.1 I nye bustadfelt skal leikeplassar og fellesareal skal vere ferdig opparbeidd før felta vert tekne i bruk (jfr. PBL § 11-9 nr. 4).

10.2 I nye større bustadfelt skal gang- og sykkelveg vere opparbeidd før felta vert tekne i bruk. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4.

Stord, 27. september 2011  
Revidert 20.04.2012  
Revidert 12.06.2012

Akvator AS

Tabell 1. Reguleringsplanar som framleis skal gjelde

Planid	Namn	Ikraft
198001	Vestbøstad I og II	19800422
198002	Skaraneset	19801014
198003	Fitjar sentrum- offentlig område	19801125
198101	Fitjar sentrum nord	19810615
198201	Industriområde Årskog	19820216
198401	Industriområde Årskog del II	19840124
198402	Fitjar sentrum- nord bakken	19840214
198501	Skålevik - Kalveid - Kalvaneset	19850423
198502	Varaldsmyro - Fitjar idrettspark	19851105
198801	Fitjarstølane II	19880913
198901	Fitjar sentrum - Vestbøstad	19890905
199101	Svartasmoget avfallsplass	19911210
199301	Vestbøstad III	19930308
199302	Tranøy	19930928
199601	Kalveid	19960221
199602	Rv 545, Skogabrekko - Rv1 Sandvikvåg	19960619
199603	Rv 545 Landatjødna - Spannstegen	19961127
199701	Rv 545, Fitjar sentrum nord - Rakabekken	19970430
199702	Kalveid	19970924
199801	FKIB - Vidaregåande skule	19980617
199802	Svartasmoget - Storevik	19980930
199901	Rv 545 Tveitatræ - Rimbareid	19990616
200001	Litla Kråko	20000628
200101	Koløyholmen fritidssenter	20010214
200102	Skatholmen	20010422
200103	Eie av Koløy	20011002
200104	Avløypet	20011002
200201	Skytebanen	20020424
200202	Hovstad, del av gnr. 50 bnr. 2	20020604
200203	Storevik, Bøkjeneset	20020619
200204	E39, Stord grense - Hageberg sør	20021030
200205	E39, Vistvik - Sandvikvåg	20021030
200301	Kobbahola	20030212
200302	Hellandsfjorden	20030212
200303	Fitjar sentrum nord, Havn	20030409
200304	Kråko	20030924
200401	Ivarsøy nord	20041027
200501	Breivik	20050216
200502	Sandvikvåg ferjekai	20050420
200503	Nesbø	20050928
200504	Fitjar sjø og camping, Spona	20051214
200601	Bøkjeneset	20060222
200602	Fitjar kyrkjegard	20060426
200603	Bakken barnehage	20060621
200701	Søre stølen	20070307
200702	Midtfjellet vindpark	20070627

200703	Fitjar sentrum	20070919
200704	Gnr. 63 bnr. 14, 19 og 67 - Gamlebanken	20071219
200802	Midtfjellet utbyggingsplan alt. B	20080826
200803	Midtfjellet- Børtveit, 300kv kraftlinje	20080917
200804	Koløyholmen	20081217
200805	Fiskaneset, gnr. 53 bnr. 7 m.fl.	20081217
200901	JKS Bil og Deler	20090930
200902	Industriområde Årskog, del III	20090930
200903	Vestbøstad del av gnr. 61 bnr. 14	20091216
201001	Gassatåo - Engesund, del av gnr. 17 bnr. 1	20100616
201101	Fv 545 Fitjar sentrum - Rimbareid	20110324
201102	Rossneset	20110324

Tabell 2. Byggegrense i reguleringsplanar som ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø.

Planid	Plannamn	Byggegrense, vurdering og fastsetting
198001	Vestbøstad (I og II)	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen og illustrasjonsplanen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friområde. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrænse for bustadføremål. Byggegrense mot sjø for naust og småbåtplass følgjer føremålsgrænse.
198002	Skaraneset	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til landbruksområde med unntak av eigedom 50/57. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrænser for hytteføremål for alle eigedommar utan byggegrense samt eigedom 50/57. Ny byggegrense er to meter frå fasadeliv på hytte på eigedom 50/57. Byggegrense for areal knytt til naust/båtplass følgjer føremålsgrænser.
198003	Fitjar sentrum - off. område /Ny veg til Havn	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er ikkje eintydig i høve til byggegrense mot sjø for offentleg føremål. Ny byggegrense er to meter frå fasadeliv på offentleg bygning ( <i>gamleheim</i> ), gnr./bnr. 67/4. For regulerte bustader er planen eintydig då areal mot sjø er avsett til offentleg føremål. Byggegrense for bustadføremål følgjer føremålsgrænse.
198101	Fitjar sentrum Nord v/ aldersheimen	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er ikkje eintydig i høve til byggegrense mot sjø. Ny byggegrense er to meter frå fasadeliv på bustad for eksisterande utbygde bustadtomter (gnr./bnr. 67/5, 7, 30, 48, 49, 50, 55). Byggegrense for naustføremål følgjer føremålsgrænse.
198201	Industriområde Årskog	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Byggegrense mot sjø følgjer formålsgrænse for hamneføremål.
198402	Fitjar sentrum Nord Bakken	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for bustadføremåla i aust i planen, denne skal framleis gjelde.
198501	Skålevik - Kalveid - Kalvaneset	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen for bustadføremåla. Planen er ikkje eintydig i høve til byggegrense mot sjø for bustadføremål i sørvest. Ny byggegrense for eigedom 61/19 går i føremålsgrænse, då areal mot sjø er avsett til friområde. For eigedommar 61/18, 25, 27, 37, 38, 39, 73, 75, 78, 139 og 149 er ny byggegrense mot sjø 2 meter innanfor funksjonell strandsone. Planen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø for bustadføremål i nordaust, då areal mot sjø er avsett til friområde og industri for bustad eigedommane 61/15, 132 og 64/67, 73, 98, 99. For eigedom gnr. 64/71 er byggegrense mot sjø ikkje eintydig. Ny byggegrense er to meter frå fadeliv på bustad for på eigedom 64/71. Byggegrense for industri-, småbåthamn- og naustføremål følgjer føremålsgrænser.
198901	Fitjar sentrum - Vestbøstad	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for bustadføremåla i planen, desse skal framleis gjelde. Byggegrense for industriverksemd (I1 og I2) og naustføremål (N1, N2 og N3) følgjer føremålslinje mot sjø.
199301	Vestbøstad III	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen og tilgrensande reguleringsplan (ID: 198001) er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friområde. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrænse for bustadføremål. Byggegrense mot sjø for naust følgjer føremålsgrænse.

<b>199302</b> Tranøy	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friluftsområde. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrense for hytteføremål. Byggegrense for areal knytt til naust, naust/fritidshus og sjø areal knytt til naustføremåla følgjer føremålsgrenser.
<b>199702</b> Kalveid Utbyggingsplan	For store deler av planen er det fastsatt byggegrense mot sjø, desse skal framleis gjelde. . Ny byggegrense er to meter frå fasadeliv på bustad for eksisterande utbygde bustadtomter (gnr/bnr. 61/221 og 223). For eigedom 61/219 som ligg mellom gnr. 61/22 og 223, er nybygg føresett å kome på linje med tilgrensande eigedommar/bygg. Bustadhus skal ikkje plasserast nærmare sjø enn tilgrensande bustadar. Byggegrense for naustføremål følgjer føremålsgrensa.
<b>199801</b> FKIB/ Fitjar vgs	Det er fastsett byggegrense mot sjø i planen, denne skal framleis gjelde.
<b>199802</b> Svartasmoget - Storevik	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Byggegrense mot sjø følgjer formålsgrense for næring/renovasjon.
<b>200101</b> Koløyholmen fritidssenter	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Fritidshusa ligg tett til sjø og byggegrensa følgjer fasadeliv på eksisterande bygg. Byggegrense for naust følgjer føremålsgrense.
<b>200102</b> Skatholmen	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for fritidsføremåla i planen. Byggegrensa skal framleis gjelde. Byggegrense for areal knytt til småbåthamn og naust følgjer føremålsgrenser.
<b>200103</b> Eie av Koløy	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Arealføremåla er knytt til sjøareala, naust, småbåthamn og kai/molo. Byggegrense følgjer føremålsgrenser.
<b>200104</b> Avløypet	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for deler av fritidsføremåla i planen. Planen er elles eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friluftsområde med unntak av eigedom 18/25. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrense for hytteføremål for alle eigedommar utan byggegrense samt eigedom 18/25. Ny byggegrense er to meter frå fasadeliv på hytte på eigedom 18/25. Byggegrense for areal knytt til naust og kai/gjestebygge følgjer føremålsgrenser.
<b>200203</b> Storevik (Bøkjeneset)	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friluftsområde. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrense for hytteføremål. Byggegrense for areal knytt til brygge/båtfeste og småbåthamn følgjer føremålsgrenser.
<b>200301</b> Kobbahola (E&T)	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friluftsområde. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrenser for fritidsføremål. Byggegrense for areal knytt til småbåthamn i sjø følgjer føremålsgrenser.
<b>200302</b> Hellandsfjorden	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til lokalisering av hyttene, då areala mot sjø er avsett til friluftsområde. Byggegrense for hytteføremål følgjer føremålsgrenser. Areal avsett til naust og hyttenaust er lokalisert og avgrensa. Byggegrense for hyttenaust og naust, samt småbåthamn følgjer føremålsgrense.

<b>200303</b>	Fitjar sentrum Nord Havn	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for bustadføremålet i aust i planen, denne skal framleis gjelde. Planen er ikkje eintydig i høve til byggegrense for bustadareal i sør. Ny byggegrense er to meter frå fasadeliv på bustad for eksisterande utbygde bustadtomter (gnr/bnr. 67/3, 18, 19, 20, 58 og 65/162). Planen er eintydig i høve til lokalisering av nye tiltak mot sjø innanfor føremåla industri, forretning, kontor, naust, småbåthamn og trafikkområde. Byggegrense følgjer føremålsgrensene i planen.
<b>200401</b>	Ivarsøy nord	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friluftsområde. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrense for hytteføremål. Byggegrense for areal knytt til naust følgjer føremålsgrenser.
<b>200501</b>	Breivik	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for bustadføremåla i planen, denne skal framleis gjelde. Byggegrense for føremål småbåthamn i sjø og på land er eintydig, og følgjer føremålsgrensene i planen.
<b>200502</b>	Sandvikvåg ferjekai	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til lokalisering av nye tiltak mot sjø. Areal ved kaifront som omfattar arealføremåla kai, fortau, g/s-veg, kjøreveg og parkering, dannar byggegrense mot sjø.
<b>200504</b>	Fitjar sjø og camping (Spona camping)	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til lokalisering av tiltak mot sjø, og byggegrense følgjer føremålsgrense for næringsområde, samt kai og småbåthamn.
<b>200601</b>	Bøkjeneset	Det er ikkje fastsatt byggegrense mot sjø i planen. Planen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friluftsområde. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrense for hytteføremål. Byggegrense for areal knytt til brygge/båtfeste og småbåthamn følgjer føremålsgrenser.
<b>200703</b>	Fitjar sentrum	For deler av planen er det fastsett byggegrense mot sjø. Desse skal vidareførast. Planen er elles eintydig i høve til lokalisering av tiltak mot sjø, og byggegrense følgjer føremålsgrense.
<b>200704</b>	Gamlebanken	For deler av planen er det fastsett byggegrense mot sjø. Planen er elles eintydig i høve til lokalisering av tiltak mot sjø, og byggegrense følgjer føremålsgrense.
<b>200804</b>	Koløyholmen, sentrale deler	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for føremåla bustad (frittliggjande småhusutbygging og blokk), fritid og kombinerte føremål (bustad/fritid, fritid/kontor) , men ikkje for resterande føremål. Byggegrense for areal knytt til offentlege trafikkområde og spesialområde følgjer føremålsgrenser.
<b>200805</b>	Fiskanaset	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for deler av planen. Desse skal framleis gjelde. Planen er eintydig i høve til byggegrense mot sjø, då areal mot sjø er avsett til friluftsområde. Byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrenser for bustadføremål. Byggegrense for areal knytt til naust og småbåthamn i sjø og på land følgjer føremålsgrenser.
<b>201001</b>	Gassatåo	Det er fastsatt byggegrense mot sjø for fritidsføremåla i planen. Byggegrensa skal framleis gjelde. Byggegrense for areal knytt til småbåthamn følgjer føremålsgrenser.
<b>201102</b>	Rossneset	Byggegrense er fastsatt i planen. Desse skal framleis gjelde.
<b>201103</b>	Litla Kråko	Byggegrense er fastsatt i planen. Desse skal framleis gjelde.

**Tabell 3: Verneverdige bygg og kulturmiljø i Fitjar; status omsynssone bevaring kulturmiljø**

Desse nærare spesifiserte bygningane lokalisert til gnr/bnr skal ha status som omsynssone bevaring kulturmiljø:

Gnr./bnr.	Stad	Type bygg i omsynssone
13/1 og 13/2	Nordfonn	Gardstun inkludert to naust og ei sjøbu
14/2	Sørfonn	Tre naust
14/7	Sørfonn	Prestanaustet
15/1	Smedholmen	Kystgard bestående av sjøhus/notahus, våningshus, kårhus og uthus
17/1	Engesund	Handels- og gjestgivarstad med gardstun, bestående av gjestgiveri, butikk, tre våningshus, låve, brønnhus, amalahu og sjøhus/notahus
17/28	Revet, Engesund	Husmannsplass
18/3 og 18/1	Ivarsøy	Naustrekke
18/5	Ivarsøy	Gardstun, naust og notabu
19/1	Langøy	Kystgard bestående av våningshus, eldhus/skykkje, løe og sjøbu
22/1 og 22/2	Torsdagsøy	To kystgardar i eitt kulturmiljø.
23/1 og 23/2	Eggøy	Ein kystgard.
24/1 og 24/2	Eidøy	To kystgardar.
25/1	Hanøy	Sjøbruksmiljø og gardsmiljø.
39/3	Arholmen	Våninghus
39/1 og 39/2	Dalen	Rekketun knytt til to kystgarder
40/1, 6, 21, 47	Hatlevik,	Handels- og sjøbruksmiljø (éin bygning med kai)
56/1	Liarbø	Gardsbruk, bygningar i tun
58/3	Tveita	Våninghus og eldhus
58/6	Tveita	Gardstun med våningshus, løe og uthus
61/6	Vestbøstadvika	Sjøbruksmiljø, nokre naust og notbu
67/28, 14, 26, 17	Havn, Fitjar sentrum	Naustmiljø
69/3	Årskog museum	Gardsbruk bestående av våningshus, løe, eldhus, utedo og vedhus (Sunnhordland Museum)
70/1 (sameige)	Gloppevågen	Sjøbruksmiljø, naust og notbu
70/1	Landa	Gardstun bestående av våningshus og to uthus
73/1-4	Nesevågen	Sjøbruksmiljø, sjøbuer
73/2	Skumsnes	Stabbur
76/1	Tveitevågen	Naustmiljø
78/2	Tveitevågen	Notabu



<b>79/4</b>	Færøysund	Handels- og gjestgjevarstad
<b>63/8, 18, 20</b>	Fitjar sentrum	Handelstad (Dalebua) og to naust
<b>49/20</b>	Helland	naustmiljø