

Områdeplan for Øystese sentrum

FØRESEGNER

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Kunngjering oppstart regulering og planprogram		26.03.2021	TROBRA
Fastsetjing av planprogram	FSK-069/21	07.10.2021	TROBRA
1.gongshandsama i Kvam FSK		07.05.2026	HEIORJ
Off. ettersyn og høyring i tidsrommet –			
2.gongshandsama i Kvam FSK			
Vedtak i Kvam heradsstyre			
Kunngjering av vedtak			
Klage handsama av Kvam heradsstyre			
Reguleringsvedtak stadfesta av Statsforvaltaren i Vestland			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova			

Dato: 17.03.2026

Plan-ID 4622_20190010

INNHALD

1	Føremålet med planen	3
2	Fellesføresegner for heile planområdet	3
2.1	Forhold til eldre reguleringsplanar	3
2.2	Byggegrenser	3
2.3	Samfunnstryggleik	4
2.4	Universell utforming	4
2.5	Miljøkvalitet	4
2.6	Verneverdiar for kulturmiljø	5
2.7	Vegetasjon-, ressurs- og terrenghandtering	5
2.8	Utforming av bygningar og uterom	6
2.9	Bukvalitet	6
2.10	Barn og unge	6
2.11	Avkøyrslar	7
2.12	Vass- og avlaupsanlegg	7
3	Føresegner for arealføremål	7
3.1	Bygningar og anlegg	7
3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	20
3.3	Grønstruktur	22
3.4	Landbruks-, natur- og friluftsføremål	23
3.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	24
4	Føresegner til omsynssoner	25
4.1	Sikrings-, støy- og faresoner (sone, H210, H220, H310, H320, H560)	25
4.2	Bevaring naturmiljø (H560)	26
4.3	Bandlagde område eller bandlegging i påvente av vedtak (sone H730)	26
4.4	Krav om felles planlegging og detaljregulering (sone H810)	26
5	Føresegner til føresegnsområde	27
5.1	Føresegner til føresegnsområde (område #1,- #5)	27
6	Rekkjefølgjeføresegner	27
6.1	Før igangsetjingsløyve	27
6.2	Før oppretting av eigedommar	27
6.3	Før rammeløyve	28
6.4	Før bygning eller tiltak blir teken i bruk	28



Rettleiing

Plankart:

- Arealføremål viser i plankartet, og er rettsleg bindande for kva arealet kan nyttast til.

Omsynssoner:

- Omsynssoner inngår i plankartet med skravur og referanse. I tillegg er dei vist i eige plankart med faresoner for å auke lesbarheit. Sonene viser kva spesielle omsyn som skal ivaretakast når arealbruken i plankartet skal gjennomførast. Sonene er vist over ulike arealføremål og/eller område. Sonene gjeld areal der det skal takast særskild omsyn, soner med fare eller soner med særskilte krav til gjennomføring.

Føresegnsområde:

- Føresegnsområda er vist med stipla avgrensing og tilhøyrande nummer, med # og nummerering frå 1 og oppover.



1 Føremålet med planen

Føremålet med planen er å legge til rette for ei føreseieleg og berekraftig samfunnsutvikling for Øystese fram mot 2045. Planen skal styrke Øystese som senterområde og oppdatere gjeldande reguleringsplanar innanfor området eller heilt eller delvis erstatta dei.

To område har krav om felles planlegging/detaljregulering, H810_1 og H810_2.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Forhold til eldre reguleringsplanar

2.1.1 Oppheving av vedtekne reguleringsplanar (§12-7 nr 11)

Hovudtrekka i følgjande reguleringsplanar er vidareført som del av områdeplanen. Områdeplan for Øystese erstattar heile eller delar av følgjande eldre reguleringsplanar innanfor planavgrensinga:

PlanId:	Plannamn:	Vedtaksdato	Erstatta av områdeplanen
4622_19790003	Kyrhagen	07.09.1979	Delvis
4622_19850006	Øystese sentrum	08.10.2019	Delvis
4622_19910002	Øystese sentrum	21.03.1991	Delvis
4622_19740001	Vavollen	21.02.1974	Delvis
4622_19810001	Vikevja	20.03.1981	Heilt
4622_19840001	Vik-Lundanes	25.01.1984	Delvis
4622_19880003	Grustaket_Vik	28.07.1988	Delvis
4622_19920001	Del av Vik_Lundanes	20.02.1992	Delvis
4622_20010006	Mikkjelsflaten	26.06.2001	Heilt
4622_20080004	Busdalen	08.10.2019	Delvis
1238_20090013	Kyrhagen HVPU	07.09.1979	Delvis
1238_20100005	Rundkøyring Øystese Mek	06.11.2012	Delvis
1238_20100019	Øystesekaien- del av Øystese	13.04.2010	Heilt
4622_20100019b	Hardangerbadet	29.01.2019	Heilt
4622_20100011	Fv7 Laupsa-Øystese aust	09.04.2013	Delvis
4622_20100011a	Fv7 Laupsa-Øystese aust	18.09.2018	Delvis
1238_20100002	Tunet	18.06.2013	Heilt
4622_20130001	Sjoaskår	24.03.2015	Heilt
4622_20130008	Sandvold 43/21	06.10.2015	Heilt
4622_20140002	Sjydnahaugen barnehage	17.02.2015	Heilt
4622_20170003	Notaneset	16.06.2020	Delvis
1238_20090006a	Øvre Øystese- mindre endring	11.12.2012	Delvis

2.2 Byggegrenser

Byggegrenser mot offentlig veg er vist innanfor utbyggingsområda i plankartet. Plassering av tiltak innanfor viste byggegrenser nærare offentlig veg skal avklarast med rette vegmynde.

I område med krav om felles planlegging skal endeleg byggegrense fastsetjast som del av detaljreguleringa.



2.3 Samfunnstryggleik

2.3.1 Kablar og leidningar

Nødvendige tekniske installasjonar som el. koplingskap, VA- anlegg, nettstasjon, kablar, leidningar m.m. kan førast opp innanfor planområdet uavhengig av føremål. Sikringssoner som gjeld for bygningar skal framleis gjelde og landbruksareal skal ivaretakast.

Alt nytt leidningsnett, som til dømes straum, telefon og fiberkablar, skal leggjast i bakken, og skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Areal som vert omfatta av grøfter og tekniske anlegg skal dekkast med jord/torv og såast til med stadeigen vegetasjon.

2.3.2 Stormflod

Nye byggverk under kote +3,0 m skal dokumentere sikring mot stormflo.

For byggverk i sikkerheitsklasse F1 skal golvnivå leggjast på minimum anbefalt nivå kote +1,3. Byggverk kan plasserast lågare dersom det blir dokumentert at konstruksjonen er sikra mot stormflo og bølgepåkjening i samsvar med TEK17 §7-2.

For byggverk i sikkerheitsklasse F2 (t.d. einebustadar, fleirmannsbustader) skal golvnivå leggjast over kote + 2,2.

For byggverk i sikkerheitsklasse F3 (t.d. sjukeheim eller infrastruktur av stor betydning) skal golvnivå leggjast på minimum kote +2,3.

2.3.4 Sikringstiltak

Tiltak for å sikra areal mot skred og/eller flaum frå bekkar og vassdrag er tillate innanfor alle arealføremål i planen. Alle tiltak skal prosjekterast i detalj av fagkunnig aktør før gjennomføring.

2.4 Universell utforming

Universell utforming skal vere eit berande kvalitetsprinsipp for utforming av bygningar og utomhusareal. Areal og bygningar skal utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av ein så stor del av befolkninga som mogleg og lengst mogleg for å stø opp om eit inkluderande lokalsamfunn.

Nye gang- og snarvegar skal i hovudsak tilpassast terrenget, slik at prinsippet om universell utforming vert lagt til grunn der dette er i samsvar med god terreng- og stadtilpassing.

I detaljreguleringsplanar eller ved søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis universell utforming og aldersvenleg lokalsamfunn vert ivareteke.

2.5 Miljøkvalitet

2.5.1 Berekraft og energi

Energiløysingar skal vere framtidretta, basert på fornybar energi til dømes via solenergi på tak og/eller jordvarme, solfangarar og elles planleggast og utformast med sikte på lågast mogleg energibruk. Ved krav om detaljplan/felles planlegging skal ein ta stilling til i kva grad det skal settast krav til passiv/null/plusshus, og legge føringar for materialbruk og energiløysingar.

Som klimatiltak skal det primært nyttast treverk.



2.5.2 Miljøtilhøve i anleggsfase

Ved søknad om igangsetjing/rammeløyve/eitt-trinnsløyve skal det følgje med dokumentasjon for å redusere støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen for omgjevnadane. Dokumentasjonen skal gjere greie for rigg, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklende, støvdemping og støytilhøve. Nødvendige avbøtande tiltak skal vera etablert før bygge- og anleggsarbeid kan setjast i gong.

2.5.3 Støy

Retningsline T-1442/2021 (eller gjeldande versjon på vedtakstidspunktet) skal leggjast til grunn for planlegging og gjennomføring av tiltak innanfor planområdet.

Ved søknad om tiltak innanfor gul eller raud støysone frå veg skal det liggje føre fagleg støyvurdering som dokumenterer støynivå for bygg og uteopphaldsareal. Vurderinga skal vise naudsynnte avbøtande tiltak for å oppfylle gjeldande grenseverdiar. Naudsynnte støyreducerande tiltak, som støyskjerm, terrengforming eller fasadetiltak, skal vere etablert før det kan gjevast ferdigattest for bygg med støyfølsam bruk.

Anleggsarbeid skal gjennomførast i samsvar med kapittel 6 i T-1442/2021 (eller gjeldande versjon på gjennomføringstidspunktet), som omhandlar bygg- og anleggsstøy. Dersom rettleiande grenseverdiar vert overskridne, skal det gjennomførast avbøtande tiltak eller vurderast behov for mellombelse tiltak etter T-1442.

2.5.4 Overvasshandtering

Overvatn skal primært løysast med open løysing og lokalt innanfor føremålet, kvar enkelt eigedom eller planområde. Ved utforming av anlegg for lokal overvasshandtering skal ein søke løysingar for å ta i bruk vatnet som eit estetisk og miljøskapande element, og som ein ressurs for rekreasjon. Tette flater skal minimaliserast. Flaumvegar skal sikrast. I nye utbyggingsområde skal grøne tak vurderast for å fordryge avrenning frå nedbør. Areal for overvasshandtering kan inngå som del av felles uteopphaldsareal/leikeareal. Overvatn må avklarast og godkjennast for kvart enkelt tiltak og utbyggingsområde.

Overvatn skal i hovudsak fordrøyast eller infiltrerast der tilhøva ligg til rette for det. Alt overflatevatn på område som har avrenning til elva må infiltrerast ned i grunnen for å redusera faren for uønska flaumbelastning og avrenning til elva.

Overvatn skal ikkje førast inn på kommunalt leidningsnett.

2.6 Verneverdiar for kulturmiljø

Plankartet viser omsynssone H730_1-H730_8 for automatisk freda kulturminne som er bandlagde.

Rettleiar: Dersom det under byggje- og anleggsarbeid kjem fram gjenstandar, eller andre spor frå eldre tid, skal arbeid stansast, og melding sendast til kulturminnemynde, jf. lov om kulturminne § 8.

2.7 Vegetasjon-, ressurs- og terrenghandtering

Fysiske inngrep skal minimerast og i hovudsak ivareta eksisterande terrengformasjon og naturelement. Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast skånsamt med omsyn til terreng og



vegetasjon, og planleggast og prosjekterast slik at behovet for skjering, sprenging og murar vert minst mogleg. Ved bruk av terrengmurar skal desse ha god landskapstilpassing (f eks terrasserast) samt rundast av til/fyllast inntil eksisterande terreng og plantast til..

I samband med krav om detaljregulering og før utbygging/nye tiltak innanfor områda skal det gjerast greie for handtering av jordressursane/matjord der det er innslag av slike. Jordmassar frå jordbruksareal (fulldyrka jord og innmarksbeite) som vert bygd ut skal sikrast vidare bruk, primært til jordbruksføremål i landbruksområda i og ved planområdet. Brun- og mineraljord skal leggjast steinfri i topplaget.

Ved revegetering (nyplanting) skal det ikkje nyttast framande artar/svartelista artar, eller andre artar som kan få negative miljøkonsekvensar. Insektsvenlege plantar og stadeigne artar skal nyttast i parkareala.

All massehandtering skal i størst mogeleg grad skje innanfor planområdet. Evt. avfall og ureina massar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

2.8 Utforming av bygningar og uterom

2.8.1 Kvalitet og estetikk

For alle nye utbyggingsområde/tiltak skal det takast omsyn til fjernverknad og kvalitetar knytt til eksisterande topografi, naturelement, blågrøne kvalitetar og vegetasjon. Det skal leggjast vekt på visuelle og fysiske siktlinjer/forbindelsar.

Bygningar og anlegg skal vere utforma i samspel med omgjevnadene i karakter, form og farge, og med variasjon i materialbruk. Bygningar skal ha ei heilskapleg form og volumoppbygging, og fremje gode uterom og kontakt med tilgrensande føremål.

Formingsretteljar datert 24.03.2026 er retningsgjevande for nye tiltak innanfor området.

2.9 Bukvalitet

Bustader innanfor føremåla bustad (B) og sentrumsføremål (SF) skal ha variert storleik som er tilrettelagt for ulike aldersgrupper og samansetjing av bebuarar. Det skal leggjast vekt på god bukvalitet med omsyn til lys, innsyn, utsikt, sol, materialbruk, støy, opphaldsareal, felleskap/fellesareal, og tilhøvet mellom privat, felles og offentleg areal. Det er krav om sol-skygge diagram/analyse for alle nye tiltak og for detaljreguleringsplanar.

Ved fortetting og samtidig med utbygging av nye og eksisterande byggeområde skal overordna grønstruktur ivaretakast og utviklast. Etablering av gangvegar, snarvegar og andre gang- og sykkelsamband i nye fortettings- og utbyggingsprosjekt skal sikrast som del av alle prosjekt.

2.10 Barn og unge

Planlegging og opparbeiding av tiltak skal bidra til å fremje gode oppvekstvilkår for barn og unge. Behov for varierte og ulike leik- og uteopphaldsareal, trygg ferdsel og snarvegar skal ivaretakast i alle prosjekt. Dei ulike utviklingsområda må sjåast i og vurderast i ein større samanheng, slik at området i sin heilskap får variasjon og ulike tilbod for barn og unge. Barnetråkk-registrering utført av kommunen skal leggjast til grunn for nye utviklingsområde.



2.11 Avkøyringar

Områdeplanen regulerer hovudveg og avkøyrsløse til områda. Interne køyreveggar og kopling til hovudvegnettet skal inngå og avklarast som del av detaljreguleringsplan eller eventuelt ved søknad om løyve etter veglova der det ikkje er krav om detaljreguleringsplan.

2.12 Vass- og avlaupsanlegg

Vass- og avlaupsanlegg skal utformast i samsvar med krav, i til ein kvar tid gjeldande kommunal norm. VA-rammeplan datert 27.11.2025 er retningsgjevande for vidare utvikling. Ved ny utbygging og for nye, større tiltak skal det utarbeidast eigen VAO-plan som dokumenterer handtering av vatn, avlaup og overvatn gjennom lokal overvasshandtering, fordrøying og sikre flaumveggar. Løysingane skal dimensjonert for framtidig klima og vere i samsvar med prinsippa i overordna VA-rammeplan og TEK17.

3 Føresegner for arealføremål

3.1 Bygningar og anlegg

3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt B, SF, T, REL, FTU, NÆ, BV, IDR, EA, AV, SMB, GU, KBA, B/T,)

Saman med søknad om rammeløyve skal det sendast inn situasjonsplan for kvart byggeområde. Situasjonsplanen skal vise materialbruk, høgdekoter, anlegg/plassering for renovasjon, plassering av tilkomst, parkering, leike- og uteopphaldsareal og utforming av ubygd areal i den grad det er relevant for byggeområdet.

Innanfor byggeområda kan det gjennomførast eigedomsdeling og/eller seksjonering av eigedomar og bygg.

3.1.2 Byggehøgder og utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad for dei ulike områda er oppgjeve i plankartet med %-BRA og i tabell under. Maksimal bygge-/mønehøgde for kvart område er oppgjeve i tabell under. Areal under terreng skal ikkje medrekast i grad av utnytting. Byggehøgder kan avvikast med inntil 0,5 m for justering i detaljfase.

Føremål	Område	Utnytting % BRA	Byggehøgde i meter over gjennomsnittleg planert areal eller maks kotehøgde
Bustader			
	B1	40 %	Maks byggehøgde 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng
	B2	60 %	Maks byggehøgde 9 m over gjennomsnittleg planert terreng
	B3	40 %	Maks byggehøgde 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng
	B4	40 %	Maks byggehøgde 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng
	B5	40 %	Maks byggehøgde 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng
	B6	40 %	Maks byggehøgde 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng
	B7	60 %	Maks byggehøgde 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng
	B8	40 %	Maks byggehøgde 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng
	B9	60 %	Maks byggehøgde 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng



	B10	40 %	Maks byggehøgd 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng
	B11	40 %	Maks byggehøgd 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng
	B12	40 %	Maks byggehøgd 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng
	B13	40 %	Maks byggehøgd 9 m over gjennomsnittleg planert terreng
	B14	40 %	Maks byggehøgd 9 m over gjennomsnittleg planert terreng
	B15	40 %	Maks byggehøgd 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng
	B16	40 %	Maks byggehøgd 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng
	B17	40 %	Maks byggehøgd 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng
	B18	40 %	Maks byggehøgd 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng
	B19	130 %	Maks byggehøgd 15 m over gjennomsnittleg planert terreng (5 etasjar) og maks kote + 29 for øvre del av området. Maks byggehøgd 12 m over gjennomsnittleg planert terreng (4 etasjar) for nedre del av området.
	B20	40 %	Maks byggehøgd 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng
Bustad/tenesteyting			
	B/T	50 %	Maks byggehøgd 9 m over gjennomsnittleg planert terreng
Sentrumsføremål			
	SF1*	250 %	Maks kotehøgde kote + 16 (Retningsgjevande)
	SF2	150 % *Parkering og bod inngår ikkje i utnyttingsgraden	Min. kotehøgde planering + 4,1 m, maks kotehøgde kote + 14 m
	SF3	150 %	Maks kotehøgde svømmehall + 20. Offentleg/privat tenesteyting: maks byggehøgd 15 m over gjennomsnittleg planert terreng. Hotell/overnatting: maks tillate kotehøgde + 16,5.
	SF4	80 %	Maks byggehøgd 9 m over gjennomsnittleg planert terreng.
	SF5	250 %	Maks byggehøgde kote + 17,5
	SF6	150 %	Maks byggehøgd 9 m over gjennomsnittleg planert terreng
	SF7	80 %	Maks byggehøgd 9 m over gjennomsnittleg planert terreng
	SF8	80 %	Maks byggehøgd 12 m over gjennomsnittleg planert terreng
	SF9	80 %	Maks byggehøgd 10 m over gjennomsnittleg planert terreng
	SF10	80 %	Maks byggehøgd: forretning: 10 m over gjennomsnittleg planert terreng. Kontor/lager: gesims 6m, mønehøgd 8 m.
	SF11	80 %	Maks byggehøgd 12 m over gjennomsnittleg planert terreng.
	SF12	60 %	Maks byggehøgd 16 m over gjennomsnittleg planert terreng
Offentleg eller privat tenesteyting			
	o_T1	80 %	Maks mønehøgd kote + 17. Maks byggehøgd 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.
	o_T2	60 %	Maks byggehøgd 9 m over gjennomsnittleg planert terreng
	o_T3	60 %	Maks byggehøgd 9 m over gjennomsnittleg planert terreng
	o_T4	150 %	Maks byggehøgd kote + 17,5 m
	o_T5	80 %	Maks byggehøgd kote + 24 m
	T6	60 %	Maks byggehøgd 9 m over gjennomsnittleg planert terreng
	o_T7	60 %	Maks mønehøgd kote + 72 m



	T8	60 %	Maks byggeghøgd 9 m over gjennomsnittleg planert terreng
	o_T9*	80 %	Maks byggeghøgd kote + 25 m
Kombinert bygg- og anleggsføremål			
	K/B/A1	120 %	Maks byggeghøgd 9 m over gjennomsnittleg planert terreng
	K/B/A2	60 %	Maks byggeghøgd 9 m over gjennomsnittleg planert terreng
Næringsbusetnad			
	NÆ1	80 %	Maks byggeghøgd 9 m over gjennomsnittleg planert terreng
	NÆ2	60 %	Maks byggeghøgd 9 m over gjennomsnittleg planert terreng
	NÆ3	120 %	Maks gesimshøgd 4 m over gjennomsnittleg planert terreng
	NÆ4	80 %	-
	NÆ5	100 %	Maks gesimshøgd 9 m over gjennomsnittleg planert terreng
	NÆ6	60 %	Maks byggeghøgd 7,5 m over gjennomsnittleg planert terreng
Idrettsanlegg			
	IDR1	-	-
	IDR2	-	-
	IDR3	-	-
	IDR4	-	Maks byggeghøgd 9 m over gjennomsnittleg planert terreng
Fritids- og turistføremål			
	FTU1*	60 %	Maks byggeghøgd 4 m over gjennomsnittleg planert terreng
	FTU2*	40 %	-
Grav og urnelund			
	o_GU	130 m ² BRA	Hovudnivå for bårehus skal vere 0,8 – 1,0 meter lågare enn kyrkjegarden si terrengflate. Byggeghøgd er ikkje tillate høgare enn 2,6 - 3,0 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Det er tillate med pyramideforma tak av glasskonstruksjon inntil 4,5 meter over gjennomsnittleg terreng-

* Krav om felles planlegging/detaljregulering. Byggeghøgd og utnyttingsgrad må endeleg fastsettast i detaljreguleringa.

3.1.3 Parkering

Parkering skal planleggjast samla, og primært vere løyst i fellesanlegg i bygg eller under bakken, og sambruk av parkeringsplassar for ulike funksjonar og byggeområde er tillate og føretrekt.

Fellessanlegg for parkering skal plasserast strategisk langs hovudvegnettet. Det er tillate med overflateparkering for korttidsparkering.

Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med tabellen under. Krav til parkering er minimumskrav og skal rundast opp til næraste heile parkeringsplass.



Område	Føremål/verksemd	Eining	Min.krav pr. eining		Makskrav pr. eining	
			Bil	Sykkel	Kun bil	
Bustad/ rekkjehus med < 4 einingar		Pr. bueining	2	0	3	
Bustad/ rekkjehus med > 5 einingar		Pr. bueining	1,5 ¹	0,5 ³	2	
Sentrumsføremål (SF), offentlig eller privat tenesteyting (T), kombinert bygg- og anleggspøremål (K/B/A)	Forretning	75 m2 (BRA)	1	0,5	1,5	
	Kontor	75 m2 (BRA)	1 ¹	0,5 ³	1	
	Hotell/overnatting	Gjesterom	0,6 ¹	0,5 ³	1	
	Barnehage og skule	Tilsett		0.5 ¹	0.2 ³	
		barn < 8 år		0.2 ¹	0	
		barn > 8 år		0	0.6 ³	
Helseinstitusjon/ omsorgsbustader	årsverk		0,5 ¹	0,2 ³		
Industri/verkstad	100 m ² BRA		1 ²	0	1,5	
Idrettsanlegg (IDR)	Idrettsbane/ anlegg Hall	Bane	25 ¹⁺²	25 ³		
		Hall	60 ¹⁺²	40 ³		
Småbåtanlegg/havn(SH)	3 båt plassar	1 ¹	0,3 ³	3		

¹ Av talet plassar skal min. 5% vere utforma og reservert rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein tilpassa trase.

² For større idretts- og fleirbruksanlegg eller industri- og næringsetableringar kan det som alternativ utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer fullgode løysingar for ulike brukarar med ulike behov.

³ Sykkelparkering skal vere lokalisert nær hovudinngang.

Etablering av ny parkering skal leggjast til rette med moglegheit for lading av el-bil. Minst 30 % av parkeringsplassane skal vere tilkoplade lademoglegheiter ved oppstart.

Minst 5 % av offentlege-/felles parkeringsplassar runda opp til næraste heile plass skal reserverast for rørslehemma. Parkeringsplassar for rørslehemma skal ha ei plassering som gir rask og enkel tilgang til målpunktet.

For frittliggjande småhusbusetnad med hybel/utleigeeining som del av bustaden er det ikkje krav til parkeringsplass for utleigeeininga.

Føresegnene om parkering kan avvikast dersom det er dokumentert tilfredsstillande parkeringsløysing. Dette inkluderer fellesløysingar/ sambruksløysingar.

Sykkelparkering for nye tiltak innanfor sentrumsføremål, idrettsanlegg og fleirmannsbustader/leilegheiter skal i hovudsak etablerast i takoverdekkede anlegg, lett tilgjengeleg frå inngangsparti, og skal utformast med tanke på tjuverisikring. Anlegg for sykkelparkering skal leggjast til rette med tenleg infrastruktur.

3.1.4 Felles uteopphaldsareal og leikeplassar

Krav til privat uteopphaldsareal, minste uteopphaldsareal (MUA) og felles uteopphaldsareal for bustader går fram av tabellen under og skal dekkast innanfor byggjeområda. Krav til leike- og uteopphaldsareal går framfor utnyttingsgraden for området. Parkeringsareal og køyreveg skal ikkje inngå som del av arealet nytta til uteopphaldsareal.



Føremål	Privat minste uteopphaldsareal (MUA) pr. bustadeining	Felles minste uteopphaldsareal (MUA) pr. bustad
Eine- og tomannsbustader	200 m ²	25 m ² ved bygging av 4 eller fleire bueiningar samla
Konsentrerte småhus	7 m ²	25 m ²
Sentrumsføremål	7 m ²	25 m ²

Felles uteopphaldsareal skal ha følgjande kvalitetar:

- Lokalisering - Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet, og lokaliserast tidleg i prosessen og skal i hovudsak etablerast på bakkeplan. Del av arealet kan etablerast som takterrasse.

- Helling - Som hovudregel skal

areal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 m. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar som t.d. vere eigna til akebakke, men då som tillegg til anna leikeareal.

- Helse, miljø og sikkerheit - Areal skal ha trafiksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (< 55dB), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.
- Form og struktur - Areal skal ha tenleg form, tilstrekkeleg storleik og god plassering. Restareal reknast ikkje med. Minimum 50% skal liggje samla og sentralt i bustadområdet og knytast mot anna grøntområde.
- Lokalklima - Areal skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnyttar sola og lokalklima.

Privat minste uteopphaldsareal for kvar einskild bustad kan løysast som terrasse/balkong eller som privat uteareal på bakkeplan

Dersom det er gode fellesareal/uteopphaldsareal i nærleiken som kan nyttast, kan dette godkjennast som (del av) kravet for uteopphaldsareal. Unntak frå krav av denne grunn må dokumenterast og godkjennast av kommunen.

3.1.5 Renovasjon

For nye bustader skal det leggjast til rette for felles anlegg for avfallshandtering. Avfallsløysinga skal vere framtidsretta og i hovudsak nedgraven. Renovasjonsteknisk plan skal utarbeidast iht. BIR sine krav og ha vore på uttale før 1. gangs handsaming ved krav om detaljregulering/felles planlegging og/eller søknad om byggjeløyve.

3.1.6 Bustader (B1- B20)

Fellesføresegner

Innafor områda skal det byggjast vidare på eksisterande infrastruktur, på noverande gang- og sykkelvegssystem, evt. nye regulerte forbindelsar og etablerte bustadområde.

Minste tomteareal for nye einbustader er 0,7 daa og for nye tomannsbustader 1,2 daa (600 m² per bueining).

Nye bustadar innanfor områda skal i hovudsak førast opp med saltak. Bygninga si møneline skal leggjast langs med terrengkotene.

Ved fortetting skal det leggjast vekt på tilpassing til eksisterande miljø og bygde omgjevnader. Tap av utsikt og attraktive natur- eller friluftareal m.v. for eksisterande bygningar skal avgrensast.



B1, B3-6, B8, B10-18, B20 (Bustader frittliggende eine – og tomannsbustader)

Områda regulerer eksisterande bustader. Det er tillate oppføring av frittliggjande eine- og tomannsbustader med tilhøyrande garasje, bod, uthus, vegar, parkering og andre tilhøyrande anlegg.

Nye eine- og tomannsbustader skal særleg leggje vekt på tilpassing av bygg i terrenget slik at bruk av høge murar/skjerjingar og fjernverknad vert avgrensa.

B2, B7, B9 og B19 (Bustader – konsentrert)**B2**

Området regulerer eksisterande bustader. Det er tillate oppføring av konsentrerte bustader i form av fleirmannsbustad og/- eller rekkjehus.

B7

Området regulerer eksisterande bustader. Det er tillate oppføring av konsentrerte bustader i form av fleirmannsbustad og/- eller rekkjehus eller bustader i lågblokk.

B9

Området regulerer eksisterande bustader. Det er tillate oppføring av konsentrerte bustader i form av fleirmannsbustad og/- eller rekkjehus.

B13

Innanfor området er det tillate oppføring av konsentrerte bustader i form av fleirmannsbustad og/- eller rekkjehus.

B14

Innanfor området er det tillate oppføring av konsentrerte bustader i form av fleirmannsbustad og/- eller rekkjehus.

B19

Det er tillate oppføring av leilegheitsbygg i inntil 5 etasjar + parkeringskjellar.

Tak er tillate utforma som pulttak, flatt tak eller saltak og takvinkel skal vere mellom 0 – 40°.

3.1.7 Sentrumsføremål (SF1-SF12)**Fellesføresegner**

Områda SF1-SF12 er område for sentrumsføremål. Sentrumsføremåla skal vere tett utbyggd innanfor ein gangbar kjerne og ålmenta skal sikrast tilgang til sjø og vassdrag.

Innanfor områda skal det leggst vekt på aktive fasadar og publikumsretta verksemd på bakkeplan. Bustader kan innreiast i dei øvste plana.

Underføremål som inngår i sentrumsområde er forretning, kontor, bustad, offentleg eller privat tenesteyting, idrettsanlegg, helseinstitusjon, kulturtilbod, parkering, hotell/overnatting og servering/bevertning eller liknande med tilhøyrande infrastruktur og leike- og uteopphaldsareal knytt til funksjonar og føremål innanfor sentrumsføremålet.

Ved detaljregulering og/- eller ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for om og korleis utbygginga påverkar og tilpassar seg omgjevnadane. Sentrumsområda har korte gangavstandar, skal ha trygge og gode uteareal mellom bygga ,og vere tilgjengeleg for alle brukargrupper. Biltrafikk skal vere avgrensa. Parkeringsanlegg under grunnen er tillate.



Ny bustadbygging innanfor sentrumsføremåla skal ha høg arealutnytting og det skal vere variasjon i bustadeiningane innanfor kvart byggeområde. På gateplan skal det som hovudregel leggst til rette for høg første etasje, og aktive fasadar mot gater.

Innanfor føremål SF1-SF5 og SF10- SF11 skal det ikkje opnast for plasskrevjande varehandel. Med plasskrevjande varehandel er det meint forretning der vareutvalet i hovudsak er bilar og motorkøyrerøy, lystbåtar, hagesenter, trelast og større byggevarer.

SF1

Ved utvikling av området SF1 er det krav om felles planlegging/detaljregulering. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det leggjast vekt på:

- allmenn tilgang til strandsona innanfor heile området
- etablering av gangveg/gangbru til områda SF3/PA1 og FTU1.
- Utbygging med god arkitektur og bygde omgjevnader, varierte fasadar og storleik på leilegheiter og bygningsvolum
- Sentrale fellesareal som mange har lett tilgang til
- Park
- Bilfritt miljø mellom bygga

Evt. båtfester skal sikrast i tilknytning til etablering av nye gangveggar.

SF2

Innanfor området er det tillate med bustader i blokk, forretning, kontor og offentleg/privat tenesteyting.

Ved utvikling av området skal det leggjast vekt på:

- Utvikling med god arkitektur og bygde omgjevnader, varierte fasadar og storleik på leilegheiter og bygningsvolum
- Tiltalende utforming av avbøtande tiltak for støy
- Sentralt fellesareal for ulike underføremål
- Felles anlegg for parkering evt. nytte anna fellesparkering i Øystese sentrum

SF3

Innanfor området er det tillate med hotell/overnatting, offentleg/privat tenesteyting som svømmehall, legekantor, rehabiliteringsfasiliteter, tannlege, fysioterapi, apotek, kurs- og kompetansesenter, treningssenter, servering og visningscenter for lakseoppdrett, m.m. Tiltak både for føremål off.- privat tenesteyting og hotell/overnatting er tillate i overgangssona mellom føremåla.

Mindre tiltak som høyrer føremålet eller parkarealet til er tillate opparbeida innanfor føremålet.

SF4

Innanfor området er det tillate med etablering av forretning, verksemd for reiseliv, lettare industri og kontor. :

- Ved utvikling av området skal det leggjast vekt på:
 - Utvikling med god arkitektur og bygde omgjevnader, varierte fasadar og storleik på bygningsvolum
 - Felles anlegg for parkering evt. nytte anna fellesparkering i Øystese sentrum



Del av området nærast elva skal sjåast i samanheng med areal mot elva (BG5). Arealet som grensar til kan opparbeidast som parkareal, som skal vere tilgjengeleg i samband med fiske og rekreasjon langs elva.

SF5

Innanfor området er det tillate med bustader i blokk, forretning og offentleg/privat tenesteyting med tilhøyrande infrastruktur.

Ved utvikling av området skal det leggjast vekt på:

- Utvikling med god arkitektur og bygde omgjevnader, varierte fasadar og storleik på leilegheiter og bygningsvolum
- Sentralt fellesareal/område for ulike underføremål
- Felles anlegg for parkering evt. nytte anna/eksisterande fellesparkering i Øystese sentrum

SF6

Innanfor området er det tillate med konsentrerte bustader, kontor, forsamlingshus og privat eller offentleg tenesteyting.

Lokale for sosiale og kulturelle føremål, servering og/eller mindre verkstader kan innreiast dersom det ikkje medfører ulempe for omgjevnadane.

Ved utvikling av området skal det leggjast vekt på:

- Utvikling med god arkitektur og bygde omgjevnader, varierte fasadar og storleik på leilegheiter og bygningsvolum
- Sentralt fellesområde for ulike underføremål
- Felles anlegg for parkering evt. nytte anna/eksisterande fellesparkering i Øystese sentrum

SF7

Innanfor området er det tillate med bustader, kontor, mindre verksemder og privat eller offentleg tenesteyting.

Ved utvikling av området skal det leggjast vekt på:

- Utvikling med god arkitektur og bygde omgjevnader, varierte fasadar og storleik på leilegheiter og bygningsvolum
- Sentralt fellesområde for ulike underføremål
- Felles anlegg for parkering evt. nytte anna/eksisterande fellesparkering i Øystese sentrum

Del av området nærast elva skal sjåast i samanheng med areal langs elva (BG7). Arealet som grensar til kan opparbeidast som parkareal, som skal vere tilgjengeleg i samband med fiske og rekreasjon langs elva.

SF8

Innanfor området er det tillate med konsentrerte bustader, kontor og privat eller offentleg tenesteyting.

Ved utvikling av området skal det leggjast vekt på:

- Utvikling med god arkitektur og bygde omgjevnader, varierte fasadar og storleik på leilegheiter og bygningsvolum
- Sentralt fellesareal/område for ulike underføremål
- Felles anlegg for parkering evt. nytte anna/eksisterande fellesparkering i Øystese sentrum



SF9

Innanfor området er det tillate med lager, kontor og mindre verksemder.

Ved utvikling av området skal det leggjast vekt på:

- Utvikling med god arkitektur og bygde omgjevnader, varierte fasadar og storleik på leilegheiter og bygningsvolum
- Sentralt fellesområde
- Felles anlegg for parkering evt. nytte anna/eksisterande fellesparkering i Øystese sentrum

SF10

Innanfor området er det tillate med bustader konsentrert og i blokk, forretning, kontor, næring og privat eller offentleg tenesteyting.

Ved utvikling av området skal det leggjast vekt på:

- Utvikling med god arkitektur og bygde omgjevnader, varierte fasadar og storleik på leilegheiter og bygningsvolum
- Sentralt fellesområde for ulike underføremål
- Felles anlegg for parkering evt. nytte anna/eksisterande fellesparkering i Øystese sentrum
- Gode gangforbindelsar/koplingar til andre målpunkt i sentrum.

SF11

Innanfor området er det tillate med bustader konsentrert og i blokk, forretning, kontor, næring og privat eller offentleg tenesteyting

Ved utvikling av området skal det leggjast vekt på:

- Utvikling med god arkitektur og bygde omgjevnader, varierte fasadar og storleik på leilegheiter og bygningsvolum
- Sentralt fellesområde for ulike underføremål
- Felles anlegg for parkering evt. nytte anna/eksisterande fellesparkering i Øystese sentrum

SF12

Regulerer eksisterande næringslokale. Innanfor område er det tillate med bustader i blokk, forretning, kontor, næringsbygg og privat eller offentleg tenesteyting

Ved utvikling av området skal det leggjast vekt på:

- Utvikling med god arkitektur og bygde omgjevnader, varierte fasadar og storleik på leilegheiter og bygningsvolum
- Tiltalande utforming av avbøtande tiltak for støy
- Sentralt fellesareal for ulike underføremål
- Felles anlegg for parkering evt. nytte anna fellesparkering i Øystese sentrum



3.1.8 Offentleg eller privat tenesteyting (T1-T9)

Fellesføresegner

Føremålet gjeld område sett av til privat eller offentlig tenesteyting med tilhøyrande vegar, parkering, uteopphaldsareal og anlegg. Det kan etablerast barnehage, skule, forsamlingshus og bygningar og tiltak for helsetenester, pleie, omsorg, offentlig administrasjon og tenester, livssynsutøving og samfunnstryggleik m.m.

Ved lokalisering av parkeringsplassar skal det gjerast særskilte vurderingar av tilhøva for mjuke trafikantar.

Ved etablering av tiltak skal det sikrast snarveggar frå området og fram til næraste nærturterreng, kollektivhaldeplass og gang- og sykkelveg/fortau.

o_T1

T1 regulerer eksisterande barnehage. Innanfor området er det tillate med føremål innanfor offentlig privat tenesteyting.

Sykkelparkering under tak skal etablerst ved tilkomstområdet. Det skal minimum etablerast 30 p-plassar pr. 100 born.

o_T2

T2 regulerer eksisterande kulturhus og idrettshall. Det er tillate med idrettsanlegg og kulturhus med tilhøyrande anlegg.

o_T3

Regulerer eksisterande skule. Innanfor området er det tillate med føremål innanfor offentlig eller privat tenesteyting med tilhøyrande tilkomst og uteopphaldsareal. I tillegg til tenesteyting kan området nyttast til uteopphald, toalett og servicebygg, parkering og vegtilkomst.

o_T4

Regulerer eksisterande museum og kunstgalleri med tilhøyrande tilkomst og uteopphaldsareal. Innanfor området er det tillate med føremål innanfor offentlig privat tenesteyting.

o_T5

Regulerer eksisterande barneskule. Innanfor området er det tillate med nye bygningar og anlegg innanfor offentlig privat tenesteyting.

T6

Regulerer eksisterande helseinstitusjon. Innanfor området er det tillate med nye bygningar og anlegg innanfor offentlig eller privat tenesteyting og bustader.

Nye og utvida tiltak innanfor omsynssoona H730_6 må avklarast med rett mynde før løyve til igangsetjing.

o_T7

Regulerer eksisterande helseinstitusjon. Innanfor området er det tillate med nye bygningar og anlegg innanfor offentlig privat tenesteyting.



T8

Innanfor området er det tillate med nye bygningar og anlegg innanfor offentleg privat tenesteyting.

o_T9 (krav om felles planlegging/detaljregulering)

T9 regulerer eksisterande omsorgsbustader. Innanfor området er det tillate med offentleg eller privat tenesteyting og framtidig helseinstitusjon.

Bekk i området skal opnast opp og etablerast slik at den saman med sideareal er eigna for fisk, fugl og dyreliv. Området langs bekken skal framstå som ei forlenging av parkområdet i o_PA2 med tre og buskar og gjerast tilgjengeleg for alle med universelt utforma turveggar

Det skal vera utadretta verksemd (forretning/kontor/service) på bakkeplan mot veg og gater.

3.1.9 Næring (NÆ1-NÆ6)**Fellesføresegner**

Områda NÆ1- NÆ6 regulerer område sett av til næringsføremål.

Det er tillate etablering av næringsbygg og tiltak for industri, handverk, lager med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal.

Det kan ikkje etablerast nytt bruksareal for detaljhandel,

Ved nye tiltak skal det gjerast greie for miljørelaterte tilhøve knytt til tiltaket, kva konsekvensar dette kan få for nærområdet, og korleis dei miljørelaterte tilhøva, t.d. støy og forureining skal fylgjast opp ved permanent drift.

Skjemmande anlegg og lagring skal skjermast mot omgjevnadane. Ubygde delar av tomte skal ha ei tiltalande form, anten som naturterreng eller med tilplanting.

NÆ1

Det er tillate med etablering av næringsbygg, handverkverksemder, lettare industri og kai. Uteområde skal ha parkmessig utforming.

NÆ2

NÆ2 regulerer eksisterande lager, industri og verkstadbygningar.

Det er tillate med utsal av bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. Områda skal ikkje nyttast til næring som fører til støy og støvplager for omgjevnadane, som til dømes entreprenørverksemd og lagring av grus og steinmassar.

NÆ3

Innanfor området er det tillate med etablering av forretning, kontor og lett industri, og oppføring av bygg til desse føremåla.

NÆ4

Regulerer mindre restareal tilhøyrande eksisterande fabrikkbygning.



NÆ5

Området kan nyttast til lettare industriell verksemd, som lett industri, handverksbedrifter, lager, serviceverksemdar med tilhøyrande anlegg..

Parkering skal vere innanfor området.

NÆ6

Regulerer eksisterande industri/lagerbygning. Etablering av serviceverksemdar, handverk og lage er tillate.

3.1.10 Fritids- og turistføremål (FTU1, FTU2)

Føremålet FTU1 og FTU2 regulerer fritids- og turistføremål. Området kan nyttast som campingplass med servicebygg og oppstillingsplassar.

Det skal leggjast vekt på allmenn tilgang til strandsona i området og etablering av gangveg mot SF1. Min. 20 % av byggeføremålet skal vere planta/grøne område.

Seksjonering er ikkje tillate innanfor føremålet.

3.1.11 Forsamlingslokale for religionsutøving (REL)

Føremålet regulerer eksisterande Øystese kyrkje.

3.1.12 Grav- og urnelund (GU)

GU regulerer eksisterande gravplass omkring Øystese kyrkje samt bårhus.

Innanfor områda GU er det tillate med anleggsarbeid og opparbeiding i høve gravplassane og namna minnelund.

Det er tillate med oppføring av bårhus med kapell/samtalerom for oppbevaring av bårer før begravelsesseremoni. I tillegg er det tillate etablering av offentlege toalett i tilknytning til kyrkja si bruk.

Hovudnivå for bårhus skal vere 0,8 – 1,0 meter lågare enn kyrkjegarden si terrengflate. Byggehøgde er ikkje tillate høgare enn 3,0 – 2,6 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Det er tillate med pyramideforma tak av glasskonstruksjon inntil 4,5 meter over gjennomsnittleg terreng. Byggets bruksareal, BRA, skal ikkje overstige 130 m².

3.1.13 Idrettsanlegg (IDR1-IDR4)

Fellesføresegner

I område for idrettsanlegg kan det etablerast bygningar og tiltak for idrett og fysisk aktivitet med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar og parkering.

Ved lokalisering av parkeringsplassar skal det gjerast særskilte vurderingar av tilhøva for mjuke trafikantar.



Ved etablering av tiltak skal det sikrast snarveggar frå området og fram til næraste nærturterreng, kollektivhaldeplass og gang- og sykkelveg/fortau.

IDR1

IDR1 regulerer eksisterande idrettsbane.

IDR2

IDR2 regulerer eksisterande idrettsbane. Innanfor området er det tillate anlegg for idrett og fysisk aktivitet.

IDR3

Innanfor IDR3 er det tillate etablering av anlegg for idrett og fysisk aktivitet.

IDR4

Innanfor IDR4 er det tillate etablering av anlegg for idrett og fysisk aktivitet.

Rammesøknad for tiltak i området skal innehald følgjande:

- Plassering av bygningar og idrettsanlegg med kotehøgder på terreng.
- Høgde og møneretningar, utvendige funksjonar som tribuneanlegg, overbygde sitjeplassar, samkopling av bruk av klubbhus med uteområdet etc.
- Parkering, varelevering, gangsystem, planering, murar, vegetasjon m.m.
- Gangsti mellom Sjusetevegen og Gartveitvegen for ålmenta. Det må leggjast vekt på god skjerming mot bustadane i aust, mellom anna ved å ha god avstand til desse.
 - Plan og snitt som viser høgde- og avstandsplassering for bygg og anlegg på tomta i høve til dimensjonerande flaumvasstand i elv.
 - Plan og profil som viser sikringstiltak i og langs elva frå nedanfor brua og så langt oppover elvelaupet som turvande med omsyn til flaumsikring og tilstøytande områder som er naturleg å ta med.
 - Sikkerheit i høve til bekk nordvest på tomta langs grensa til gnr/bnr 44/5.
 - Dimensjonering av sikkerheitstiltak inkl. vurdering av evt. rekkjefylgjekrav.

Tekniske anlegg

- Stabiliteten i lausmasseskråningane må vurderast særskilt i det området der bygg og anlegg vert liggjande nær skråningane.

3.1.14 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)

Føremålet BV regulerer eksisterande drivstoffanlegg.

3.1.15 Energianlegg (EA1 – EA3)

Arealføremåla EA1 – EA3 omfattar energianlegg. Innanfor føremåla er det tillate etablert bygg og anlegg for å sikre eksisterande og framtidig behov.

EA2

Ved evt. større fornying/oppgradering av koblingsstasjon skal det utførast ei vurdering av sikkerheita for noverande bygning i høve til flaumskadar. Dette med tanke på flytting av stasjonen.



3.1.16 Avlaupsanlegg (o_AV)

Arealføremålet, o_VA, omfattar anlegg og bygg for avlaupsanlegg. Det kan innanfor føremålet etablerast bygg og anlegg for å sikre eksisterande og framtidig behov.

3.1.17 Kombinert bygg- og anleggsområde (KBA1 – KBA2)

Innanfor føremåla KBA1 er det tillate med kombinerte føremål for utvikling av offentleg eller privat tenesteyting, forretning, bustad.

Innanfor føremåla KBA2 er det tillate med kombinerte føremål for utvikling av offentleg eller privat tenesteyting, bustad, omsorgsbustader m.m.

3.1.18 Bustad/tenesteyting (B/T)

Innanfor arealet er det tillate etablert bustader og/eller offentleg eller privat tenesteyting.

3.1.19 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)

Arealet omfattar eksisterande areal for båtopptrekk i Øystese småbåthamn.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V, KV, FO, GS, GG, AVG, KAI, MO, KH, P, PP, SK)

Innanfor arealføremål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser og endre grenser for føremåla for gjennomføring av veganlegget i ulike byggetrinn og for tilpassing mellom eksisterande og ny veg.

Omsynet til landskap skal sikrast i byggeplanar og gjennomføring av anleggsarbeidet. Utforming av sideareal, revegetering og utforming av tekniske anlegg skal ferdigstillast saman med resten av veganlegget.

Samferdselsanlegget i sentrum, skal opparbeidast med eit sentrumsmessig preg, med høg kvalitet.

Ved utarbeiding av nye VA-anlegg eller opprusting av eksisterande VA-anlegg skal VA-norm for kommunen leggest til grunn, eventuelt VA-norm som erstattar denne.

Skjeringar og fyllingar skal så lang som råd jamnast ut til ei naturleg utforming.

Retningsline:

Det kan gjerast mindre justeringar i vegplassering og geometri om dette fører til mindre inngrep og betre tilpassing til terrenget.

3.2.2 Veg (V)

Det skal opparbeidast vegareal med geometri og breidde som vist i planen.

3.2.3 Køyreveg (KV)

Det skal opparbeidast køyreveg med geometri og breidde som vist i planen..



3.2.4 Fortau (FO)

Det skal opparbeidast fortau med geometri og breidde som vist i planen.

3.2.5 Gangveg, gangareal, gågate (GG)

Areala regulerer gangveg mellom målpunkt i sentrum. Det skal sikrast at det innanfor området ikkje vert oppført bygningar eller anlegg som hindrar området funksjon som gangareal. Arealet skal vere open for ålmenta og gjevast ei tiltalande utforming eigna for uteopphald/ferdsel.

3.2.6 Gang og sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelveg merka GS skal vere offentleg og omfattar gang- og sykkelveg med skulder.

3.2.7 Annan veggrunn grøntareal (AVG)

Anna veggrunn grøntareal skal nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar, møtelommer og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, skilt, rekkverk, gjerde og anna infrastruktur og tekniske anlegg som er ein naturleg del av veganlegget. Arealet kan òg nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande føremål. Tiltak skal ikkje vere høgare enn 0,5 m innanfor føremålet der det er vist illustrerande frisiktliner i plankartet.

Areala for annan veggrunn kan plantast til. Vegetasjon i areala skal ikkje vera høgare enn 0,5 m dersom areala ligg lengre ut mot kryss/avkøyrslar enn illustrerande frisiktliner i plankartet .

Anna veggrunn som grensar til offentlege samferdselsanlegg skal vere offentleg.

3.2.8 Kai (KAI1 - KAI2)

Føremålet regulerer eksisterande og nye kaianlegg innanfor områda KAI1 – KAI2. Det er tillate med vedlikehald og oppgraderingar innanfor føremålet.

Området KAI1 regulerer eksisterande kai.

Området KAI2 er tillate etablert med nye kaianlegg. Endeleg utforming må godkjennast i detaljregulering.

3.2.9 Molo (MO)

Innanfor området er det tillate å etablere molo for skjering av småbåthamn.

3.2.10 Kollektivhaldeplass (KH)

Innafor arealføremålet skal det etablerast kollektivhaldeplass med busslomme.

3.2.11 Parkering (P)

Føremålet P regulerer eksisterande parkeringsplassar og-/eller det skal opparbeidast parkeringsplassar innanfor føremålet.



3.2.12 Parkeringsplassar (PP1-PP7)

Føremålet PP regulerer eksisterande parkeringsplassar og-/eller det skal opparbeidast parkeringsplassar innanfor føremålet.

PP1 regulerer parkeringsplassar tilhøyrande området NÆ2.

PP2 regulerer parkeringsplassar tilhøyrande områda IDR1, T2 og T3.

PP3 regulerer parkeringsplassar tilhøyrande området SF3.

PP4 regulerer parkeringsplassar tilhøyrande området SF8.

PP5 regulerer parkeringsplassar tilhøyrande områda SF7, IDR3 og IDR4

PP6 regulerer oppstillingsplassar for køyretøy tilhøyrande området o_T9.

PP7 regulerer parkeringsplass tilhøyrande området SF10

Parkeringsanlegga kan etter avtale også nyttast av andre føremål innanfor områdeplanen.

3.2.13 Kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (o_SK)

Områda for kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur regulerer areal til blanda trafikk og skal utformast slik at kryssande fortau vert gjennomgåande.

3.3 Grønstruktur

3.3.1 Fellesføreseger for grønstruktur (felt BG, GN, BAD, FRI, PA)

Innanfor områda er det tillate bygningar eller konstruksjonar som har naturleg tilknytning til rekreasjon, friluftsliv, leik og idrett. Før det vert gitt løyve skal det vere vurdert om tiltaket kan vere til hinder for generell bruk av områda.

Overgang mellom land og sjø, møblering, vegetasjonsbruk, belysning og materialbruk skal vere i samsvar med kommunale føringar for utforming og estetikk.

3.3.2 Blågrøntstruktur (BG1- BG16)

Føremålet omfattar grønt-/vegetasjonsbelte og turdrag i/nær tettstad og bygdesentrum, jf. PBL § 11-7 nr. 3.

Etablering av mindre element tilhøyrande parkføremål, anna enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid for å legge til rette for ferdsel og opphald, under dette merking av løyper, etablering av sti, klopper, rastebord, gapahuk og liknande, er tillate.

Blågrøntstruktur langs elva skal i hovudsak oppretthaldast som i dag. Naturleg vegetasjon skal oppretthaldast i størst mogleg grad.

Innafor områda er det tillate å etablere gangveg/sti.

BG3, BG4, BG6, BG7, BG8, BG9, BG10 BG14, BG16,

Tiltak for å auka vasspassasjen i elva nedstraums koblingsstasjonen i EA2 ved stor og særstor vassføring i blågrøntstrukturområda, BG14, BG8, BG7, BG6, BG4, BG3, skal utførast i samsvar med føringar jf. § 5.1, #5.



3.3.3 Naturområde (GN1-GN3)

Innanfor området regulert til naturområde er det ikkje tillate å etablere nye tiltak.

3.3.4 Friområde (FRI)

Føremål FRI regulerer friområde. Det er tillate med tiltak og kan førast opp mindre konstruksjonar for å opne opp og legge til rette for auka bruk av området til friluftsliv og for ålmenta.

3.3.5 Badeplass-/område (BAD)

Området regulerer eksisterande badefjøre. Det er tillate etablert tiltak som fremjar bruken som badeplass som til dømes leikeapparat, stupebrett, benkar, o.l. . Det kan gjennomførast mudring og utlegging av nye massar for å opparbeide området til badestrand.

Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for badeplass innanfor området.

3.3.6 Park (PA1 - PA2)

Området PA1 og PA2 regulerer eksisterande parkar. Innanfor føremålet er det tillate å legge til rette for rekreasjon, opphald og tilkomst til sjø og vassdrag. Det kan innanfor arealet etablerast møblering og anlegg for ålmenta. Området PA kan nyttast til gangvegar, uteopphald, leikeareal, tilplanta areal, skulptur, paviljongar og liknande.

Tilkomst til parken, gjennomgåande stiar og uteopphald skal vera tilrettelagt for rørslehemma.

Det skal ikkje etablerast vegetasjon eller andre installasjonar som i vesentleg grad hindrar utsikt frå bustader som grensar til området og siktlinjer gjennom parkområdet.

Paviljongar, skulpturar, leikeapparat og liknande skal ha eit heilskapleg preg.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål

Landbruksføremål- L1-L9

L1-L9 regulerer landbruksareal. Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i heilskapen i kulturlandskapet, under dette innordne seg eksisterande bygningsmiljø. Løyve til oppføring av ekstra bustad knytt til landbruket skal berre gjevast for jordbrukseiningar i drift og når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedom. Det må frå før ikkje vere meir enn ei bustadeining på eigedom. Bustad nr. 2 skal normalt plasserast i tilknytning til det eksisterande gardstunet/driftssenteret.

I kulturlandskap prega av tradisjonell byggeskikk og eit aktivt jordbruk skal ein så langt som råd freiste å finne gode heilskaplege løysingar som tek omsyn til kulturverdiane i landskapet.

Det er tillate mindre endring av terrengformar og vegetasjon innanfor landbruksareala, i tillegg til vanleg vedlikehald og evt. gangvegar/ sti.. Evt. landbruksjord frå areal som vert utbygd i planområdet kan plasserast innanfor arealføremåla. Dette må avklarast med rett mynde.

Naudsynte tiltak for landbruk, fiske og farleier til sjøs er tillate i 100- metersbeltet langs sjø og vassdrag. Ved plassering og utforming av tiltak skal det takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap/terreng og andre allmenne interesser.



Plassering av mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg er ikkje tillate. Forbodet gjeld ikkje mellombelse tiltak for landbruk eller friluftsliv.

Andre tiltak etter pbl, §1-6 fyrste ledd enn fasadeendring kan ikkje setjast i verk nærare vassdrag enn 50 meter frå strandlina.

L1

Nye tiltak innanfor området må avklarast med rett mynde i høve utgreiing av kulturminne før løyve til igangsetjing.

L7

For området L7 skal det takast særlege omsyn slik at stabiliteten til skråninga ikkje vert skipla ved fysiske inngrep eller anna.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (o_BSV1 – o_BSV7)

Føremålet BSV er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske og gjeld sjøområda utanfor Øystese, Øysteseelva og Vikelva, o_BSV1- o_BSV7.

Tiltak som kan virke på tryggleik og framkoma i farvatnet må handsamast etter hamne- og farvasslova.

3.5.2 Småbåthamn (SH1 – o_SH2)

Regulerer område for småbåthamn, SH1 og o_SH2.

Innanfor føremåla er det ikkje tillate med fysisk stengsel for gangareal mellom båthamn og landareal. Alternativ sikring av området er tillate, til dømes lyssensor, videoovervaking, alarm m.fl.

o_SH2

Område o_SH2 er småbåtanlegg/gjestehamn for mindre fritidsbåtar for kortare opphald, samt til sightseeingbåtar knytt til visningssenter for lakseoppdrett eller annan turisme. Småbåtanlegget kan ikkje nyttast som permanent fortøyingssjå/oppilag for private fritidsbåtar gjennom året. Det kan ikkje stillast opp private båtar på landareala ved småbåtanlegget. Festeandring kan gå inn i areal for o_PA1, men skal ikkje vere til hinder for bevegelse eller tilgjenge i dette området.

3.5.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_FLV)

Området regulerer eksisterande friluftsområde i sjø utanfor parkareal, o_PA1, på land.

3.5.4 Badeområde (o_VBAD)

Området regulerer eksisterande strand i sjø. Det er tillate etablert tiltak som fremjar bruken som badeplåss som til dømes leikeapparat, stupebrett, benkar, badebrygge o.l.

Det kan gjennomførast mudring og utlegging av nye massar for å opparbeide området til badestrand.



4 Føresegner til omsynssoner

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (sone H210, H220, H310, H320, H560)

4.1.1 Faresone støy (H210 og H220)

Ved søknad om tiltak innanfor gul eller raud støysone frå veg skal det liggje føre fagleg støyvurdering som dokumenterer støynivå for bygg og uteopphaldsareal. Vurderinga skal vise naudsynte avbøtande tiltak for å oppfylle gjeldande grenseverdiar. Naudsynte støyreduserande tiltak, som støyskjerm, terrengforming eller fasadetiltak, skal vere etablert før det kan gjevast ferdigattest for bygg med støyfølsam bruk.

Anleggsarbeid skal gjennomførast i samsvar med kapittel 6 i T-1442/2021 (eller gjeldande versjon på gjennomføringstidspunktet), som omhandlar bygg- og anleggsstøy. Dersom rettleiande grenseverdiar vert overskridne, skal det gjennomførast avbøtande tiltak eller vurderast behov for mellombelse tiltak etter T-1442.

4.1.2 Faresone områdeskred (H310_1 - H310_2)

Innanfor faresonene H310_1 og H310_2 (utløp) er det gjort stabilitetsberegningar som viser at dagens situasjon har tilstrekkeleg tryggleik, men nye tiltak i H310_1 som kan forverre områdestabiliteten er ikkje tillate å gjennomføre utan vurdering av områdestabiliteten.

Ved tiltak innanfor faresonene H310_1, H310_2 og i **strandsona generelt** i hele Øystese, skal det som del av søknaden om rammeløyve liggje føre geotekniske dokumentasjon som viser at grunnforholda har tilfredsstillande stabilitet. Tilstrekkeleg stabilitet for anleggsfase og permanent situasjon skal dokumenterast av geoteknikar, og geoteknikar må bekrefte at tiltaket ikkje forverrar områdestabiliteten eller at tilfredsstillande sikkerheit er oppnådd, jmf. TEK17 §10-2 og NVE sin kvikkleirerettleiar. Dersom det blir påvist utilstrekkeleg stabilitet, skal det prosjekterast og gjennomførast nødvendige stabiliserande tiltak før tiltaket kan godkjennast.

For byggverk i tiltakskategori K0: kan bruke vedlegg 2 i kvikkleirerettleiaren som dokumentasjon – konsulentrapport (geoteknikk) ikkje nødvendig om tiltaket ligg innanfor metodane som står i vedlegg 2.

For byggverk i tiltakskategori K1-tiltak: nokon tiltak kan bruke vedlegg 2 som dokumentasjon, men konsulentrapport (geoteknikk) kan vere nødvendig for å dokumentere tryggleik og erosjon.

For byggverk i tiltakskategori K2-tiltak: konsulentrapport (geoteknikk) nødvendig

For byggverk i tiltakskategori K3-tiltak: kan vurderast som K1-tiltak, men treng kvalitetssikring av uavhengig føretak

For byggverk i tiltakskategori K4-tiltak: konsulentrapport (geoteknikk) nødvendig

Utfylling i strandsona står med tilsynelatande bratt helling og bør sjåast på som ustabile ved all pålasting. For nye tiltak i strandsona (øg utanfor fareområde H310_1 og H310_2) vil det vere behov for vidare geotekniske vurderingar med tilstrekkeleg geotekniske undersøkingar og geoteknisk detaljprosjektering.

4.1.3 Flaumfare (H320_1 - H320_3)

Innafor faresone H320_1 (1:20) for flaum skal det ikkje byggjast nye byggverk tilhøyrande tryggleiksklasse F1, F2 og F3, før området er dokumentert sikra mot flaum i samsvar med byggtknisk forskrift.



Innafor faresone H320_2 (1:200) for flaum skal det ikkje byggjast nye byggverk tilhøyrande tryggleiksklasse F2 og F3, før området er dokumentert sikra mot flaum i samsvar med byggtknisk forskrift*

Innafor faresone H320_3 (1:1000) for flaum skal det ikkje byggjast nye byggverk tilhøyrande tryggleiksklasse F3, før området er dokumentert sikra mot flaum i samsvar med byggtknisk forskrift.

*Øysteseelva ved Busdalen

Ut frå flaumvurderinga av Øysteseelva kan vasshastigheita inn i Busdalen vere > 5-6 m/s. Produktet av djupne og vasshastigheit er dermed større enn 2 m²/2 og ut frå TEK17 § 7-2 skal F2-tiltak ha same tryggleik som F3-tiltak. F2-tiltak i Busdalen og ned mot Holmane må derfor sjåast på som F3-tiltak i vurderinga av tryggleik.

Dokumentasjon

Som del av byggjesøknad eller detaljregulering skal det utarbeidast terrengprofil for kvar 20 m. Plan og snitt skal vise kotar på planlagt terreng og konstruksjonar på byggeområdet. Langs elva skal det i tillegg lagast snitt som viser høgde og avstandsplassering i høve til dimensjonerande flaumvasstand i elv. Plan og profil må òg syna sikringstiltaka og andre tiltak i og ved elva, sjølv om tiltaka ligg utanfor området som er omfatta av byggjesøknad. I tillegg bør planen visa alle tiltak som er tenkt bygd i området som kan råkast av flaum. Dimensjonerande flaumvasstand skal setjast lik ei flaumvassføring med gjennomsnittleg gjentaksintervall på 200 år (1000-årsflaum i Busdalen og Holmane).

Tiltak for å auka vasspassasjen ved særst stor vassføring kan berre utførast på land i flaumsona. Område med stein og lausmassar i elva like ovanfor må ikkje rørast med omsyn til fisk i elva.

Opne flaumvegar skal ivaretakast slik at tilstrekkeleg sikkerheit er sikra. Trasé for flaumveg etter utbygging skal visast som del av dokumentasjon.

4.2 Bevaring naturmiljø (H560)

Omsynssone bevaring naturmiljø H560

H560: Hol eik skal takast vare på. Evt. tiltak i nærleiken av treet eller i rotsona må utførast av fagkompetent personell som til dømes trepleiar for at røtene og treet ikkje skal verte kritisk skada.

4.3 Bandlagde område eller bandlegging i påvente av vedtak (sone H730)

Omsynssone bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

Områda vist med omsynssone H730_1- H730_8 er bandlagt etter lov om kulturminne. Det er ikkje løyve til å setja i gang tiltak som kan skade, øydelegge eller utilbørleg skjemma kulturminnet eller framkalle fare for at det kan skje. Avklaring av nye tiltak skal avklarast med rett mynde.

4.4 Krav om felles planlegging og detaljregulering (sone H810)

4.4.1 Krav om felles planlegging og detaljregulering

Soner med krav om felles planlegging/detaljregulering er vist i plankartet og gjeld områda H810_1 – H810_2.

Omsynssone H810 gjeld krav om felles planlegging for å sikre eit heilskapleg plangrep, uavhengig av eigedomsgrenser. Ved oppstart av detaljregulering skal kommunen ta stilling til kva eigedomar/område som vert omfatta av kravet om felles planlegging. Det er sentralt at detaljplanen sikrar utbygging med gode koplingar til fellesfunksjonar, gangvegar i og utanfor området, fellesareal,



evt. fareområde og annan infrastruktur. Kommunen vil i kvart enkelt høve vurdere omfanget av infrastruktur og nødvendig tilleggsareal samt rekkefølgekrav som skal inngå i planområdet.

5 Føresegner til føresegningsområde

5.1 Føresegner til føresegningsområde (område #1,- #5)

Føresegningsområde #01 - #05 er vist i plankartet. Følgande gjeld for dei ulike føresegningsområda:

#: Anlegg- og riggområde (der vegar er endra vesentleg ca. 10 m sone på kvar side av veg og ca. 5 m sone utanfor gangveg):

Innanfor føresegningsområde # til anlegg- og riggområde kan arealet nyttast til midlertidig område for rigg/anlegg ved bygging av veg og tilhøyrande anlegg. Når vegen med tilliggjande areal er ferdigstilt skal areal tilbakeførast til regulerte føremål samstundes med ferdigstilling av vegtiltaket.

#1- #4: Gangveg/sti/bru

Innanfor føresegningsområda #1- #4 er det tillate å etablere gangveg/sti/bru. For tiltak som gangveg/sti/gangbru samt flaumsikringstiltak langs/over elva skal flaum, skred, setningar i grunnen, erosjon og naturmangfald vurderast. Tiltaket skal vurderast, prosjekterast og godkjennast av rett fagmynde før igangsettingsløyve. Erosjonssikringa må utformast slik at ho tek omsyn til friluftsiinteressene mellom anna ved gangtilkomst langs mesteparten av elva og høve til å laga til fiskeplassar.

#5:

Innanfor føresegningsområdet #5 er det tillate å gjennomføre flaumsikringstiltak. For flaumsikringstiltak langs/over elva skal flaum, erosjon, skred, setningar i grunnen og naturmangfald vurderast. Tiltaka skal vurderast, prosjekterast og godkjennast av rett fagmynde før igangsettingsløyve.

6 Rekkjefølgjeføresegner

6.1 Før igangsetjingsløyve

- Ved søknad om igangsetjingsløyve til tiltak skal det gjerast greie for korleis massar skal handterast og evt. kvar massane skal deponerast dersom dei ikkje kan nyttast innanfor utbyggingsområdet.
- Alle nye og utvida tiltak innanfor omsynssone H730 må avklarast med rett mynde før løyve til igangsetjing.
- Før iverksetjing av tiltak som råkar omsynssone H730-8 skal det gjennomførast arkeologiske utgravingar av dei automatisk freda kulturminna, id 110790. Det skal takast kontakt med Vestland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske utgravinga kan fastsetjast.
- Nye landbrukstiltak innanfor området L1 må avklarast med rett mynde i høve utgreiing av kulturminne før løyve til igangsetjing.

6.2 Før oppretting av eigedommar

Evt. oppretting av nye eigedommar innanfor Sf1 og o_T9 skal avklarast gjennom felles planlegging/detaljregulering for områda. .



6.3 Før rammeløyve

Det skal utarbeidast tekniske planar for offentleg veggrunn som skal vere godkjent av rett vegmynde før godkjenning av rammeløyve.

6.4 Før bygning eller tiltak blir teken i bruk

Leikeareal og uteopphaldsareal for nye bustader og bustadområde skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med godkjend utomhusplan, før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader. Områda skal innby til opphald, fellesskap og aktivitet for eit breitt spenn av aldersgrupper.

Gangveggar tilhøyrande bustadområda/utbyggingsområda og regulerte gangareal/fortau skal vere ferdig opparbeidd eller sikra opparbeidd før nye bygningar eller tiltak kan takast i bruk.

Offentlege eller felles kryss, vegar, VA-anlegg og parkering tilhøyrande nye utbyggingsområde skal vere ferdig opparbeidd før nye bygningar eller tiltak kan takast i bruk.

Areal for renovasjon skal vere ferdig opparbeidd/ferdigstilt i samsvar med BIR sin uttale til renovasjonsteknisk avfallsplan for området før mellombels bruksløyve/ferdigattest.

Aktuelle avbøtande tiltak i høve støy skal vere gjennomført før nye tiltak kan takast i bruk.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Arealplankart del 1 og del 2

Dokument som får retningsgjevande verknad gjennom tilvising i føresegnene

Formingsrettleiar 26.03.2026

