




**KOMMUNEPLAN  
FOR MODALEN KOMMUNE  
2015 - 2026**

**FØRESEGNER OG RETNINGSLINER**

Rev.	Dato:	Omtale	Utarbeidd	Fagkontroll	Godkjent
3	21.september 2015	Føresegner til kommuneplanen sin arealdel, omarbeiding før slutthandsaming 2	OYSKO	AASRO	OYSKO
2	22. april 2015	Føresegner til kommuneplanen sin arealdel, til slutthandsaming	OYSKO	AALE	OYSKO
1	3.september 2014	Føresegner til kommuneplanen sin arealdel, høringsutkast	OYSKO	FRSTA	OYSKO
			Utarbeidd av:	Norconsult 	

## VERKNADER AV PLANEN

Arealdelen av kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova § 11-5.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jamfør plan og bygningslova § 11-6.

Den formelle delen av planen er:

- Plankart datert 7.april 2014, revidert 21. september 2015.
- Føresegner og retningslinjer, datert 21.september 2014.

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksformål og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksformålet. Føresegnene er rettsleg bindande og dei er vist med grøn tekstramme.

Retningslinjene til kvart formål følgjer fortløpande etter føresegnene. Dei gjev ikkje direkte heimel for vedtak, men er likevel viktige ved at dei presiserer kommunistyret sin politikk og ynskemål for

utviklinga i planperioden. Innhaldet skal leggest til grunn for arealplanlegging og byggesakshandsaming.

Ny plan går ved eventuell motstrid framfor eldre plan for same areal, med mindre anna er fastsett i den nye planen, jamfør plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd. Dette vil sei at arealdelen av kommuneplanen ved motstrid gjeld framfor tidlegare vedtekne planar, så lenge det ikkje går eksplisitt fram av desse føresegnene at den eldre planen framleis skal gjelde.

## ORDFORKLARINGAR

**Arealdelen av kommuneplanen** skal fastsetje hovudtrekka for korleis areala skal brukast og vernast, og kva viktige omsyn som må vurderast ved disponering av areala og korleis areala samla sett skal disponerast for å nå måla for samfunnsutviklinga.

Ein arealdel omfattar arealkart, føresegner og ein planomtale med konsekvensutgreiing, jamfør § 4-2 andre ledd. Jamfør § 1-5, som viser til at ein vedtatt plan skal

leggest til grunn for vidare planlegging og forvaltning mv., og til § 11-6 om at arealdelen av kommuneplanen er bindande for framtidig arealbruk.

**Konsekvensutgreiing** skal gje ei særskild vurdering og skildring av verknadene planen har for miljø og samfunn.

**Reguleringsplan** er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastlegg bruk, fleirbruk og vern i bestemte område, og som gjev grunnlag for avklaring av kva byggje- og anleggstiltak som kan gjennomførast i planområdet. Større byggje- og anleggstiltak utløyser alltid krav om reguleringsplan, jf. pbl § 12-1. Krav om reguleringsplan går elles fram av føresegnene. Det er krav om planskildring og risiko og sårbaranalyse (ROS-analyse) for alle reguleringsplanar, jf. plan- og bygningslova §§ 4-2 og 4-3.

Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering.

**Områderegulering** er primært ei planform som vert utarbeidd av kommunen etter

krav i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn at det er naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging.

**Detaljregulering** vert nytta for å følgje opp og konkretisere overordna arealdisponering i kommuneplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljregulering.

**Utbyggingsavtale** er ein avtale mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar om utbygging av eit område, som har grunnlag i kommunal planmynde etter plan- og bygningslova og kommunal arealplan.

**Den funksjonelle strandsona** er landområde som står i direkte samspel med sjøen når det gjeld

biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er kommunen si vurdering av kva som er den mest

verdifulle strandsona og grenselina er nytta som avgrensing for framtidige byggeområde og spreidd utbygging i LNF-område.

**Einebustad, tomannsbustad** og andre bustadtypar vert definert i rettleiaren "grad av utnytting" frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet (T-1459).

**Fritidsbustader** er bygningar nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Bygningar nytta til utleige-/næring kjem inn under arealbruksformålet LNF-spreidd næring.

**Naust** er eit uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og anna. Naust skal ikkje vere innreia eller brukt til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

**Universell utforming** vil seie at produkt, byggverk og uteområde skal utformast slik at alle menneske skal kunne nytte dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

**MUA** er minste uteopphaldsareal. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den einskilde bustadeining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bustadeiningar. MUA kjem i tillegg til leike- og friområde. Det vert vist rettleiaren "grad av utnytting" frå Kommunal og moderniserings departementet (T-1459).

**BYA** er det same som bygd areal, og er det arealet som bygningen opptar av terrenget. I bygd areal reknast overbygd areal, utkraga bygningsdelar samt konstruksjonar og bygningsdelar som stikk meir enn 1 m ut forbi vegglov også med. BYA som definert i rettleiaren "grad av utnytting" frå Kommunal og moderniserings departementet. (T-1459) vert lagt til grunn.

**BRA** er det same som bruksareal, og gir oversikt over det samla arealet for alle plan i ein bygning. Bruksareal for ein tomt inkluderer også ope, overbygd areal og parkering. Det vert vist rettleiaren "grad av



utnytting" frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet (T-1459).

**Leikeareal** er areal som er sett av til leik og skal opparbeidast til leik for dei minste borna, til dømes med fallunderlag og leikeapparat.

**Nødvendige tiltak i landbruket** vert definert som i rettleiar for Landbruk +, T-1443:2005.

**Næringsområde** er område som skal nyttast til formål som industri, handverk- og lagerverksemd, kontor og hotell. Næringsverksemd som er nemnd som eige formål i lova kjem ikkje under næringsområde (t.d. kjøpesenter, forretning, tenesteyting).

**Vassdrag** er vatn, elvar og bekkar som har årsikker vassføring. Årsikker vassføring vil sei at vassdraget ved middeltemperatur over frysepunktet ikkje tørkar ut av naturlege årsaker oftare enn kvart tiande år i gjennomsnitt.

**Dyrka jord** er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og gjødsla beite (jf. rundskriv M-

412003 frå LMD). Ved vurdering av om eit areal er dyrka eller dyrkbart, bør ein legge definisjonane som vert brukt i samband med økonomisk kartverk til grunn:

**Fulldyrka jord:** Areal som er dyrka til vanleg pløvedjupn, og som kan nyttast til årsvekstar eller til eng som kan fornyast ved pløying.

**Overflatedyrka jord:** Areal som er rydda og jamna i overflata, slik at maskinell hausting er mogleg.

**Innmarksbeite:** Areal som årleg vert gjødsla og brukt som beite, men som ikkje kan haustast maskinelt.

**Dyrkbar jord:** Jord som kan fulldyrkast til lettbrukt eller mindre lettbrukt jord. For at areal skal kunna klassifiserast som dyrkbar jord må det kunna gje rimeleg og sikker grasavling.

## **ANNA LOVVERK**

### **KULTURMINNELOVA**

Undersøkingssplikta etter § 9 i kulturminnelova skal oppfyllest i alle

byggeområde, også i sjøen. Ved søknad om småbåthamner skal saka sendast til kulturminnemynde for vurdering. Dette gjeld både marine kulturminne og sjøbruksmiljø.

### **HAMNE- OG FARVASSLOVA**

Tiltak som bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påverke tryggleiken eller framkomsttilhøva i sjøområda krev løyve frå kommunen, jf. havnl. § 27, første ledd.

### **JORDLOVA**

Frådeling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova § 12, også i LNF-område der spreidde bustader, næringsbygningar, fritidsbustader og naust er tillate. Dersom bygningar, under dette bygningar knytt til landbruket, er foreslått plassert på dyrka mark, skal plasseringa handsamast som søknad om omdisponering etter jordlova § 9.

## MINERALLOVA

Massetak i næringsområde fell inn under reglane i minerallova dersom massane skal seljast på den opne marknaden. Steinbrot, gruver og massetak med tilhøyrande knuseverk og sorteringsanlegg er unnateke frå byggjesakshandsaming (jf. Byggjesaksforskrifta). Dette gjeld uttak som er i samsvar med gjeldande reguleringsplan og som er gjeve driftskonsesjon etter reglane i minerallova.

# 1. GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

## PBL § 11-9

### 1.1. KRAV OM REGULERINGSPLAN

Heimel: pbl § 11-9 nr 1

1.1.1. Areal sett av til bygg og anlegg (pbl § 11- 7 nr 1) og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2), skal inngå i ein reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 er tillate.

*Unntak frå plankravet:*

A) Tiltak etter § 20-1 bokstav b-j, samt m

1.1.2. For areal merka S-1 kombinert byggeformål, skal det ligge føre områderegulering før detaljregulering eller byggesøknad kan godkjennast.

### 1.2. KRAV TIL INFRASTRUKTUR

Heimel: Pbl §§ 11-9 nr. 3 og 30-6.

1.2.1. Det er ikkje krav om vegtilkomst til hytter i kommunen. Det kan krevjast tilknytingsplikt til offentleg vatn og avlaup for hytter.

1.2.2. Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillast dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.

### 1.3. REKKEFØLGJEKRAV

Heimel: Pbl § 11-9, nr. 4, jf. § 1-8, 3. ledd.

1.3.1. For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert gode, heilskaplege løysingar.

1.3.2. For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, der det skal regulerast til bustadar, skal eigna areal

for born og unge lokalisert før bygg og vegar vert plassert.

1.3.3. Areal for leik og uteopphald skal tilsvare  $MUA=200m^2$  per hovudbueining. Når det samla vert bygd meir enn 4 hovudbueiningar skal i tillegg minst  $25m^2$  per hovudbueining setjast av til felles leikeområde.

### 1.4. BYGGEGRENSAR OG KRAV TIL VOLUM OG FUNKSJON

Heimel: pbl § 11-9 nr. 5

1.4.1. Det er i plankartet sett ei byggjegrænse mot sjøen som erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter. Der det er fastsett byggjegrænse mot sjø over tidlegare regulerte område, gjeld denne framfor reguleringsplanen. Der denne grensa ikkje er sett av i plankartet gjeld byggjeforbodet 100m frå strandlina.

*Unntak frå byggeforbodet i strandsona:*

- A) *Tiltak i LNF-område som av omsyn til funksjonell landbruksdrift eller fiskeri må plasserast i strandsona.*
- B) *Etablering av naust innanfor føresegnsområda merka med 'N' i plankartet.*
- C) *Område sett av til arealformål samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, med tilhøyrande underformål, og område sett av til arealformål småbåthamn.*
- D) *S-1, Sentrumsformål.*

1.4.2. Byggjegrænse mot Vassdrag:

- Det er forbode å setje i gang byggje- eller anleggstiltak etter §§ 20-1 og 20-2, nærare vassdrag enn 20 m frå strandlina målt i horisontalplanet ved middelvasstand.
- Det kan etter søknad gjerast unntak for stadbunden næring når det gjeld næringsretta tiltak.
- Anna avstand kan fastsetjast i reguleringsplan

1.4.3. Måla om universell utforming skal leggest til grunn for reguleringsplanar slik det går fram av retningslinene i gjeldande regional plan for universell utforming. Fellesareal og offentleg areal, under dette gangveg/fortau, skal så langt som mogleg ha universell utforming.

1.4.4. Ved nye byggetiltak gjeld følgjande krav til personbilparkering:

Tiltak	Min. krav
Hus, inntil 4 bueiningar	2 per eining
Hus, 5 eller fleire bueiningar	1,5 per eining
Hybel/hybelhus*	0,5 per hybel
Hytte m/vegtilkomst	1 per hytte
Hytte u/vegtilkomst**	0 per hytte
Naust	0 per naust
Forretning/kontor/service	1 per 30m <sup>2</sup> BRA
Industri/verkstad	1 per 100m <sup>2</sup> BRA
Lager	1 per 300 m <sup>2</sup> BRA
Forsamling/servering	1 per 30m <sup>2</sup> BRA
Overnatting	0,5 per soverom
Barnehage	1 per 5 barn
Barne/ungdomsskule	1 per årsverk
Omsorgsbustader	1 per bueinig
Sjukeheim	1 per årsverk og 0,3 per sengeplass

\* Gjeld både når hybelen er utleigedel av ordinær bustad og når den er del av eige hybelhus.

\*\* Gjeld hytter langs den delen av Mofjorden som ikkje har vegtilkomst. Ein føreset her at fleire hytteeigarar vil nytte båt.



1.4.5. Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.

### **1.5. ESTETIKK, MILJØ OG MELLOM-BELS ANLEGG**

---

Heimel: pbl § 11-9 nr. 6

1.5.1. Dersom reguleringsplan for område S-1 legg opp til bygging på areal som består av fulldyrka jord når planarbeidet vert formelt starta opp, skal nytt fulldyrka areal av minst same storleik etablerast i LNF-område før reguleringsplanen kan godkjennast.

1.5.2. Det er ikkje tillate å ankra opp flytande konstruksjonar som husbåtar og lekterar utan løyve frå kommunen.

1.5.3. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Det skal vere ein mest mogleg samanhengande grøntstruktur.

1.5.4. Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen.

### **1.6. OMSYN TIL EKSISTERANDE BYGNAD OG KULTURMILJØ**

---

Heimel: pbl § 11-9 nr. 7

1.6.1. Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand.

1.6.2. Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak, skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast, og det skal synast korleis ein har søkt å ta omsyn til desse.

### **1.7. TILHØVE SOM SKAL AVKLARAST I VIDARE REGULERINGSARBEID**

---

Heimel: pbl § 11-9 nr. 8

1.7.1. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal risikoen for skred vurderast, jf. ROS-vurderinga. Naudsynte risikoreduserande tiltak for å få risikoen ned på eit akseptabelt nivå skal planleggjast og sikrast gjennom rekkefølgekrav.

- 1.7.2. Ved utarbeiding av reguleringsplan for bygg for varig opphald, skal det sikrast tilstrekkeleg handtering av overvatn, slik at bygg og anlegg ikkje tek skade ved ekstremnedbør.
- 1.7.3. Ved utarbeiding av område-reguleringsplan for område S-1 skal det utarbeidast ein stadanalyse som skal fastsette prinsipp for utforming av området for å sikre kvalitet og attraktivitet for sentrumsområdet.
- 1.7.4. Ved utarbeiding av reguleringsplan for områda S-1 og B-1 skal risikoen for flaum vurderast, jf. ROS-analysen. Naudsynte risikoreduserande tiltak for å få risikoen ned på eit akseptabelt nivå skal planleggjast og sikrast gjennom rekkefølgekrav.
- 1.7.5. Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand i sjøen. (2,5–3 meter).

### GENERELLE RETNINGSLINER

1. Disse retningslinene gjeld for område for bygg og anlegg (pbl § 11-7 nr 1) og LNF- område der spreidd bustad og næringsbygg er tillate (pbl § 11-7 nr 5 b)
  2. Alle tiltak som kjem inn under arealdelen skal både ved etablering og avvikling leggja vekt på å ta omsyn til natur- og kulturlandskapet.
  3. Ved lokalisering og utforming av tiltak på einskildtomter, skal det takast omsyn til naturelement som har estetisk verdi.
  4. Ved planlegging og prosjektering av nye byggverk skal det takast omsyn til dei eksisterande kulturminna i kommunen. Nye tiltak skal lokaliserast og utformast med god estetisk kvalitet, slik at verneverdige objekt ikkje vert råka.
  5. Nye bygg og anlegg skal lokaliserast og formast slik at ein unngår uheldig eksponering i landskapet.
6. I område som har ein klar tomte- og byggestruktur, skal nye bygningar innarbeidast i eksisterande bygnad.

## 2. OMRÅDE FOR BYGG OG ANLEGG.

### PBL 11.7 NR 1

### 2.1. BUSTAD

2.1.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal , jf. pbl § 11-7. nr. 1.

2.1.2. I område avsett til eksisterande byggjeområde for bustad kan fortetting ved einskild tomter skje utan krav til regulering, jf pbl § 11-10 nr 1 på følgjande vilkår:

- Søknad kan gjelde for inntil 4 bueiningar
- Det skal utarbeidast utomhusplan som viser at mellom anna krav til parkering og uteopphaldsareal vert teke i vare både for eksisterande og nye bueiningar.

- Forhold til transportnett herunder trygg skuleveg, og anna lovverk etter kommunen si vurdering er ivareteke.

Heimel: pbl 11-7 nr.1

2.1.3. I eksisterande bustadområde kan løyve til mindre tiltak på bygd eigedom gjevast utan krav til regulering.

Heimel pbl § 11-10 nr 1.

2.1.4. I område avsett til eksisterande byggjeområde for bustad kan det gjevast løyve til oppføring av garasje på inntil 50 m<sup>2</sup>.

Heimel pbl § 11-10 nr 1.

2.1.5. Det kan gjevast løyve til tilleggsareal slik opptil 200 m<sup>2</sup> total storleik inkludert opphavleg areal etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering.

Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1.

### RETNINGSLINER TIL BUSTADOMRÅDE

1. Leikeplassar bør i størst mogleg grad plasserast og utformast slik at dei er eigna for leik og opphald heile året, kan nyttast av ulike aldersgrupper og legg til rette for samhandling mellom born, unge og vaksne. Leikeplassane bør vere lett tilgjengelege, det vil sei at dei bør plasserast sentralt i høve til flest mogleg bustader og andre grøntområde og at tilkomstvegar bør vere universelt utforma.
2. Tilleggsareal bør føyast saman med hovudeigedomen. Tilleggsareal til eigedomar som er bygd på, reknast som bygd eigedom i samband med søknad om mindre tiltak etter punkt 2.1.3.

## 2.2. OMRÅDE FOR FRITIDSBUSTAD

2.2.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. pbl § 11-7 nr. 1.

2.2.2. Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), tomtene skal ikkje være større enn 1,5 dekar og bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Det er ikkje tillate med terrasse på over 30 m<sup>2</sup>. Terrassar kan vera maksimalt 1 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Oppsetjing av gjerde er ikkje tillate.

Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

## RETNINGSLINER FOR FRITIDSBUSTAD

1. Før handsaming av søknad om byggeløyve kan kommunen krevja situasjonsplan for utbygging av eit naturleg samanhengande felt. Slik plan skal syna kotehøgder, plassering av bygningar, avkøyrsløp, parkering, og tilkomst/sti til hyttene.
2. Nybygg skal tilpassast terreng og nærliggande bygningar med omsyn på fargeval, utforming og funksjonar
3. Ved byggearbeid skal det takast omsyn til eksisterande vegetasjon, terreng og bygnad.

### 2.3. SENTRUMSOMRÅDE

2.3.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til sentrumsformål som inkluderer forretning/kontor, tenesteyting og bustadar med naudsynt (ute-)areal til bygnaden, med tilhøyrande infrastruktur. *jf. pbl § 11-7 nr. 1.*

2.3.2. Ved regulering av området skal alle bueiningar sikrast tilgjenge til areal for utandørs opphald i samsvar med følgjande krav:

- Minimum 7 m<sup>2</sup>privatareal
- Minimum 25 m<sup>2</sup>felles-/leikeareal

Kvalitetskrav til felles-/leikeareal

- Alle bueiningar skal ha tilgjenge til fellesområde maksimum 50 m frå bygget sin hovudåtkomst.
- Områda skal ligge på bakkeplan. Alternativt kan inntil 50 % leggst på opparbeidd dekke med god terrengkontakt og god kontakt med hovudinngang.

- Areala skal ingen stader være brattare enn 1:3.

*Heimel: § 11-9, nr. 5*

### 2.4. OMRÅDE FOR FORRETNINGAR

2.4.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til forretningsformål med tilhøyrande infrastruktur. *jf. pbl § 11-7 nr. 1.*

### 2.5. TENESTEYTING

2.5.1. Formålet gjeld område sett av til privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg, *jf. pbl § 11-7 nr. 1.*



## 2.6. RÅSTOFFUTVINNING

2.6.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg, jf. pbl § 11-7 nr. 1.

2.6.2. I område for råstoffutvinning må det ligge føre godkjent reguleringsplan med konsekvensutgreiing før eventuelle uttak kan starta, jf. pkt 1.1. Reguleringsplanen skal mellom anna sikre følgjande:

- Før ein tek ut massane frå områda må ein ha høveleg tilkomstveg fram til offentleg veg. Kryssløysninga til offentleg veg skal vere i samsvar med gjeldane vegnormal
- Etterbruken av områda skal i hovudsak vere landbruk, med mindre særlege omsyn seier noko anna.
- Uttaket skal til ei kvar tid ta omsyn til landbruksdrifta i området, og tilbakeføring skal skje snarast råd, så lenge så det ikkje kjem i strid

med viktige driftsomsyn. Reguleringsplanar skal syne landskapet etter avslutta uttak og ha plan for rehabilitering.

- I områda er det forbod mot frådelling eller oppføring av bygg som hindrar at området i framtida kan bli nytta til massetak.

Heimel: §§ 11-9 nr 3, 4, 6 og 11-10 nr 2, 4

## 2.7. NÆRINGSVERKSEMD

2.7.1. Formålet gjeld område sett av til næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Formålet omfattar ikkje forretningsverksemd. Jf. pbl § 11-7 nr. 1.

2.7.2. Næringsbygg skal etablerast slik at dei gjev ein støyskjermande effekt mot tilgrensande busetnad. Verksemdar skal lokalisert slik at dei respekterer grenseverdiane for støy i retningslinjer T-1442. Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i

samband med regulering eller ved søknad om tiltak.

Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

2.7.3. Verksemdar som handterer potensielt skadelege stoff for menneske og natur eller på annan måte kan representere ein risiko for omgjevnadane, skal lokalisert vekk frå grenseområda til etablert eller planlagde bustadområde eller anna følsam bruk.

Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6 og 8

## 2.8. IDRETTSANLEGG

2.8.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg, jf. pbl § 11-7 nr. 1.

## 2.9. KOMBINERT BYGGEFORMÅL

2.8.2. Formålet gjeld byggeområde sett av til sentrums- og bustadformål (S-1) og Bustad og/eller fritids- og turistformål (B/FT-1) med tilhøyrande vegar, parkering, uterom og anlegg, jf. Pbl §11-7 nr. 1.

## 3. SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

PBL 11-7 NR 2.

3.1.1. Formålet gjeld hovudinfrastruktur som vegar, hamn, parkeringsplassar, sykkelvegar, trasear for teknisk infrastruktur. Jf. Pbl §11-7 nr. 2.

## 4. GRØNTSTRUKTUR

PBL 11-7 NR 3.

4.1.1. Formålet gjeld område sett av til grøntstruktur, friområde og park, jf. pbl § 11-7 nr. 3.

## RETNINGSLINER FOR GRØNT-STRUKTUR

1. Park er sentrumsnære grøntområde der ein kan etablere tiltak for å sikre ålmenn ferdsle.
2. Friområde er naturområde med særleg verdi for ålmenta. Ein kan legge til rette med enkle tiltak som toalett etc.
3. Området nord for Mostraumen, merka (H810\_9) i plankartet skal inngå i ein samla reguleringsplan med hovudformål å sikre at dei natur- og kulturhistoriske verdiane som ligger her kan verte formidla og gjort tilgjengelege for alle. Utviklinga i området må skje med sikte på å oppretthalde eller betre tilhøva for landbruksdrift i området

## 5. LNF-OMRÅDE

PBL § 11-7 NR 5.

### 5.1. LNF-OMRÅDE

5.1.1. Formålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 5 bokstav a.

Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet, under dette innpassing til eksisterande bygnadsmiljø. Løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bueining på eigedomen. Nye bustader skal plasserast i tilknytning til gardstunet.

Heimel: Pbl § 11-11 nr. 1.

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

Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

5.1.3. Byggje- eller anleggstiltak etter §§ 20-1 og 20-2 for naudsynte tiltak for aktiv drift av landbruk er ikkje tillate nærare vassdrag enn 20m.

Heimel: Pbl §11-11 nr. 5.

5.1.4. Naudsynte tiltak for fiske og farleier til sjøs er tillate i strandsona langs sjø og vassdrag.

Heimel: Pbl § 11-11 nr. 4.

### RETNINGSLINER FOR LNF- OMRÅDE

1. Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m<sup>2</sup> på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafor grensene fastsett under:

1. Tiltaket skal heller ikkje vere til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-formålet og føremonene skal vere klart større enn ulempene.

2. Tilleggsareal bør samanføyast med hovudeigedomen. Tilleggsareal til eigedomar som er bygd på, reknast som bygd eigedom i samband med søknad om tiltak i samsvar med punkt 2 og 3 i dette avsnittet.
3. Nye, store driftsbygningar bør få ei plassering som harmonerer med landskapet.

### 5.2. LNF-SPREIDD BUSTADBYGGING

5.2.1. Formålet gjeld spreidd bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering.

Heimel: § 11-7 nr. 5 punkt b).

5.2.2. Område for spreidd bustadbygging kan i planperioden byggjast ut med det tal bustader som er markert i plankartet for det einskilde areal.

Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

5.2.3. Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite. Bygging må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Vegframføring for tomter som er etablert før vedtak av denne planen, skal berre i unntakstilfelle kunne leggjast på dyrka eller dyrkbar mark.

Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

5.2.4. Nye bustader skal vere einebustader med ei bueining. Eitt sekundærhusvære med maksimalt 65 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) kan tillatast. Seksjonering er ikkje tillate.

Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.

5.2.5. På eksisterande bustadeigedomar kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett ovanfor. Det vert ikkje opna for nye bueiningar eller næringsbygg på bustadeigedomen. Det kan gjevast

løyve til tilleggsareal. Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 200 m<sup>2</sup> inkludert opphavleg areal, etter pbl § 20-1 bokstav m.

Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

**5.2.6.** Det skal ikkje byggjast på areal som ligg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert fragmentert eller tiltaket krev store terrenginngrep. Dette gjeld også tilhøyrande parkering, garasje, uthus, veg m v.

Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

**5.2.7.** Nye tiltak kan ikkje lokalisrast i konflikt med freda kulturminne. Alle søknader som gjeld spreidd bustadbygging skal difor sendast til Hordaland fylkeskommune for vurdering av eksisterande kulturminne og potensiale for funn av nye, før det kan gjevast løyve.

Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

### **RETNINGSLINER FOR LNF-SPREIDD BUSTAD**

1. Nye tiltak bør ikkje vere til hinder for ålmenn ferdsel og tilgang til LNF-område, og bør ikkje stengje for vidare mogleg utbygging i området.
2. Tilleggsareal bør samanføyast med hovudeigedomen. Tilleggsareal til eigedomar som er bygd på, reknast som bygd eigedom i samband med søknad om mindre tiltak etter punkt 5.15.

#### **5.3. LNF-SPREIDD FRITIDSBUSTAD**

**5.3.1.** Formålet gjeld spreidd fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering.

Heimel: § 11-7 nr. 5 punkt b).

**5.3.2.** Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 100 m<sup>2</sup>, og tomtene skal

ikkje vere større enn 1,5 dekar. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Dersom parkeringa skjer inne på tomtene, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.

Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

**5.3.3.** Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite. Bygging må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Vegframføring for tomter som er etablert før vedtak av denne planen, skal berre i unntakstilfelle kunne leggjast på dyrka eller dyrkbar mark.

Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

**5.3.4.** Område for spreidd fritidsbustad kan i planperioden byggjast ut med det tal fritidsbustader som er markert i plankartet for det einskilde areal.

Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

5.3.5. På eksisterande fritidseigedomar kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett ovanfor.

Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

#### 5.4. LNF-SPREIDD NÆRING

5.4.1. Formålet gjeld spreidd næringsbygging med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar og parkering.

Heimel: § 11-7 nr. 5 punkt b).

5.4.2. Detaljert utomhusplan skal utarbeidast før utbygging av tiltak i områda kan godkjennast. Planen skal syne plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysing, materialbruk, høgder på terreng og bygg, grøntanlegg og leidningstrasear. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform samt tilpassing til terreng og omgjevnader.

Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

5.4.3. Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite. Bygging må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Vegframføring for tomter som er etablert før vedtak av denne planen, skal berre i unntakstilfelle kunne leggjast på dyrka eller dyrkbar mark.

Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

5.4.4. Det kan førast opp bygningar og anlegg for undervisning/konferanse, overnatting og servering.

Heimel: Pbl §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 6.

5.4.5. Nye tiltak kan ikkje lokalisrast i konflikt med freda kulturminne. Alle søknader som gjeld spreidd næringsbygging skal difor sendast til Hordaland fylkeskommune for vurdering av eksisterande kultur-

minne og potensiale for funn av nye, før det kan gjevast løyve.

Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.



## **6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE** PBL 11-7 NR 6.

### **6.1. FLEIRBRUKSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE**

6.1.1. Formålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske, jf. pbl § 11-7 nr. 6.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg.

Heimel: Pbl § 11-11 nr. 3.

### **6.2. FARLEI**

6.2.1. Føremålet er hovud- og bifarleier i sjø, jf. pbl § 11-7 nr. 6. Lina som viser farleiene er ein indikasjon på farvatnet si tyding som ferdsleåre, og inga definert avgrensing av farleia.

6.2.2. Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk er ikkje tillate.

Heimel: Pbl § 11-11nr. 3.

### **6.3. FERDSLE**

6.3.1. Formålet er ferdsle i sjø, jf. pbl § 11-7 nr. 6.

6.3.2. Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk er ikkje tillate.

Heimel: Pbl § 11-11nr. 3.

### **6.4. SMÅBÅTHAMN**

6.4.1. Formålet er småbåthamn med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg.

Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6.

### **6.5. FISKEOMRÅDE**

6.5.1. Formålet er fiskeområde med passivt reiskap, eller låssetting.

Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6.

### **6.6. GYTEOMRÅDE**

6.6.1. Føremålet er gyteområde. Tiltak som kan hindra gytesuksess, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av felta.

Heimel: Pbl § 11-7 nr. 6.

### **6.7. FRILUFTSOMRÅDE**

6.7.1. Føremålet er generelt friluftsområde i sjø og/eller i strandsona, jf. pbl § 11-7 nr. 6.

6.7.2. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur- eller friluftsiinteressene er ikkje tillate.

Heimel: Pbl § 11-11 nr. 3.

## 7. OMSYNSSONER PBL § 11-8

### 7.1. FARESONER (H300)

**7.1.1.** Faresone skred (H\_310) markerer område som kan vere utsett for snøskred, steinsprang eller jordskred. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatta både potensielt utløysingsområde og utlaupsområde og om naudsynt skal det nyttast geologisk kompetanse. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg tryggleik mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak.

Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a.

**7.1.2.** Faresone flaum (H320) markerer område som er definert som flaumsone for 1000 års flaumen. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved

søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei vurdering av risiko for flaum. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg tryggleik mot flaum dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak.

Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a.

### 7.2. BANDLEGGINGSSONER (H700)

Sona viser som bandlagte område; a) Område som er bandlagt fram til vedtak etter pbl (reguleringsplan). (H710)

b) Område verna etter lov om naturmangfald (H720)

c) Automatisk freda kulturminne etter kulturminnelova (H730)

d) Klausuleringsbelte langs høgspentlyner, bandlagt etter energilova og regulerte vatn, bandlagt etter vassdragsreguleringslova. (H740)

Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav d.

### 7.3. GJENNOMFØRINGSSONER (H800)

**7.3.1.** Sona markerer område som skal gjennom felles reguleringsplan før tiltak etter planen kan realiserast.

Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav e.

### 7.4. DETALJERINGSSONER (H900)

**7.4.1.** Reguleringsplanar i denne sona skal gjelde framfor denne planen. Heimel Pbl §§ 1-5 andre ledd og 11-8 tredje ledd bokstav f.

## SONER MED SÆRSKILT OMSYN (RETNINGSLINER)

1. Omsyn landbruk (H510), gjeld stølar i Modalen. Oppføring av nye stølshus og sankehytter m.m. er berre tillate i samband med stadbunden næring og ved aktiv stølsdrift og beitebruk.

I stølsområde gjeld følgjande:

- Det kan berre førast opp enkle bygningar inkludert bislag, på inntil 35 m<sup>2</sup>.
- Nye bygningar i stølsområde skal plasserast i samsvar med eksisterande byggestruktur.
- Dersom eldre eksisterande grunnmur ikkje vert endra, kan det byggjast ny bygning i tre oppå grunnmuren.
- Stølsbygningar i fjellet skal ha ei enkel rektangulær hovudform med saltak og møne på langs.

- Langveggar skal ikkje vera høgare enn 2,2 meter.
  - Terrassar vert ikkje tillate.
  - Tak bør tekkjast med torv. Helletak kan nyttast der dette er vanleg.
  - Vindauge skal vera små og av tradisjonell type.
  - Liggjande format på vindaugsopningar bør unngåast. I gavlveggar bør vindaugo vera symmetriske om mønet.
2. Omsyn vassdrag (H560), gjeld nedslagsfelta for dei vassdraga Modalen kommune ikkje ønskjer bygt ut til småkraft.
  3. Omsyn kulturminne (H570), gjeld naustområdet på Mo, der det ikkje skal gjerast endringar i bygningsmassen eller –miljøet som vil skade området sin karakter og verdi.

## 8. FØRESEGNSSONER PBL §11-10

### 8.1. NAUST

- 8.1.1. Sona opnar for bygging av naust (merka N), og båtoppdrag.

Heimel pbl 11-7 nr 1.

- 8.1.2. Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m<sup>2</sup>, og skal byggjast enkeltstående. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha målverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

8.1.3. Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

8.1.4. Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftsiinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/-tilkomstveggar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Det skal setjast av areal som sikrar passasje for allmenta i naustområda.

Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6 og 8.

8.1.5. Tal naust er i planperioden avgrensa som følgjer:

- N-1: 3 naust
- N-2: 1 naust
- N-3: 1 naust