

4 LNF - Landbruk, natur og friluftsområde

§ 22 Langs vatn og større vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser er det ei sone med på 50 meter med forbod mot byggjetiltak og vesentlege terrenginngrep.

§23 På landbrukseigedommar som hovudsakleg ligg i 100m-beltet frå sjø kan det oppførast naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag knytt til landbruksverksemd nærare enn 100 m frå sjøen, dersom 1) ein ikkje kan finna alternativ plassering og/eller 2) det blir plassert i tilknytning til eksisterande tun. Ved plassering skal det tas omsyn til andre vesentleg interesser jf PBL § 1-8 3) Nye bygg må tilpassast omgivnadane.

§ 24 Følgjande definerast som etablert spreidd busetnad etter pbl § 11-7 nr. 5 b: eksisterande lovleg utbygde bustad/fritidsbustadeigedomar under skoggrensa, utanfor 100-metersbeltet til sjø og utanfor 50 m-grensa frå vatn og større vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser.

§ 25 Eksisterande bustader i LNF-område jf § 24 kan utvidast under føresetnad av at totalt bebygd areal for bustaden ikkje overstiger 200 m², og totalt bruksareal ikkje overstig 300 m². Garasje er tillete med bebygd areal inntil 50 m² og bruksareal ikkje overstig 70 m².

§ 26 Eksisterande fritidsbustader i LNF-område jf §24 kan utvidast under føresetnad av at totalt bebygd areal under tak ikkje overstig 110 m² inkl bod + terrasse 20 m².

Differensiering av høgde ift takform:

Saltak: Maksimal mønehøgde 5,7 m, maksimal gesimshøgde 4,0 m.

Pulttak: største gesimshøgde maksimalt 4,8 m, og minste gesimshøgde maksimalt 3,8 m.

Flatt tak: største gesimshøgde maksimalt 3,5 m

Det kan førast opp 1 frittliggande bygg som uthus, bod og anneks til kvar hytteeining, på vilkår av at bygget får ei god terrengmessig tilpassing og ligg så nær hovudhytte at det ikkje kan danne sjølvstendig eining. Arealet skal inngå i totalt BYA under tak på 110 m².

Vedtekne storleikar i reguleringsplanar vil vere gjeldande for dei konkrete områda.

§ 27 Dersom utviding av eksisterande bygningar eller oppføring av frittliggande bygg innanfor LNF kjem i konflikt med automatisk freda kulturminne, skal saka sendast på høyring til Rogaland Fylkeskommune, kulturseksjonen.

Terrengarbeid knytt til eksisterande bebygde eigedommar skal avgrensast til eit minimum, og ev. tilbygg skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande vegetasjon kan bevarast, og ikkje nærare vassdrag enn 50 m.

Retningslinjer

Ved bygging av bustadhus på landbrukseigedom skal bustaden plasserast slik at den ikkje fører til driftsmessig dårlege løysingar.

Ved eventuelle dispensasjonar for nye hytter og hus i LNFR-områda, gjeld § 24 og 25 tilsvarande.

I bygdene Vormedalen, Jøsenfjorden, Jøsneset og Ombo er busetjingsomsynet særleg viktig. Landbruksbaserte tilleggsnæringar vil kunne akseptast i heile LNFR-området, der dei er i samsvar med vurderingskriterier fastsett i rettleiaren «Garden som ressurs» H-2401 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet.

Det er tillate med etablering, men ikkje frådeling, av spreidd reiselivsnæring i aktive gardstun dersom dette gjeld ny bruk av landbrukstilknytte bygg og ikkje skaper problem for landbruksdrifta på garden og i området. Omdisponering av unytta våningshus til fritidsutleige kan gjerast midlertidig for inntil 10 år. Utviding/tilbygg til anna enn landbruk og bruksendring utanom gardstun av eksisterande landbrukstilknytte bygg krev dispensasjon.

Ved søknad om nybygg/utviding av stølar og driftshytter må søkjaren kunne dokumentera at bygningen er i bruk til landbruksdrift. Ved utviding av eldre stølsbygg må søknaden vurderast i forhold til kulturhistoriske verdiar, og søkjaren må leggje fram foto eller anna dokumentasjon som kan danne grunnlag for vurderinga. På større utmarkseigedommar/sameiger skal ein vurdere fellesløysingar.

Våtmarksareal langs vassdrag bør ikkje drenerast eller fyllast opp. Vassdragsnære område bør ikkje avdekkast eller overflatebehandlast, slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevatn direkte til vassdraget.

4.1 Spreidd bustad i LNF

Hjelmeland kommune har eit spreidd bumønster frå før og ønskjer å vidareføre det: dvs ein vil ha bustadutvikling spreidd i alle grender. I desse områda unngår ein reguleringsplan og dispensasjonar – og bustadformål er i tråd med planen.

§ 28 Vilkår knytt til bustadbygging i LNF-områda for spreidd bustadbygging:

- 28-1** Bustader skal ikkje plasserast på fulldyrka mark, og ikkje nærare dyrka mark/landbruksveg enn 30 m.
- 28-2** Tilkomstvegar skal leggjast slik at det i minst mogleg grad: 1) kjem i konflikt med gardstun eller landbruksvegar 2) kjem på dyrka mark eller 3) fragmenterer landbruksområde
- 28-3** Bustader skal ikkje plasserast nærare landbruksbygg el anna næringsverksemd enn 50 meter.
- 28-4** Bustader skal plasserast minimum 30 m frå automatisk freda kulturminne. Søknader om nye bustader i LNF-SB-områder skal sendast på høyring til Rogaland Fylkeskommune, kulturseksjonen før vedtak blir fatta.
- 28-5** Bustader skal plasserast minimum 50 meter frå sjø og vassdrag, og minimum 20 meter frå høgspenlinjer.
- 28-6** Bustader skal fortrinnsvis knytast til eksisterande, godkjente avkjørsler, og skal ha godkjent vatn- og avløpsanlegg. Byggegrenser frå riksveg og fylkesvegar skal vere slik vist i ei til einkvar tid gjeldande «Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser på riks- og fylkesvegar i region vest» og 5 meter frå kommunal veg.
- 28-7** Der det skal byggjast ei gruppe på fleire enn 3 hus er det krav om godkjent detaljplan. Ei gruppe er bygg som er planlagd nærare kvarandre enn 200 m i rett linje.
- 28-8** Storleik bustader i desse områda er lik som for § 24

§ 29 Rekkefølgekrav

Før det blir gitt bygge- og deleløyve innanfor desse områda, skal det liggje føre:

- risiko-og sårbarheitsanalyse som avklarar/dokumenterer tilstrekkeleg tryggleik jf kap 6
- godkjent avkjørselsløyve frå Statens vegvesen.

§ 30 Eksisterande fritidsbustader i LNF spreidd bustad inngår i planen og kan utvidast jf § 24 og 25

Område for LNF - spreidd bustadbygging

Tabell som viser tal nye hus som kan byggast.

I ein del av områda er det frådelt tomter, som det ikkje er bygd hus på. I desse områda er talet nye hus justert i forhold til dette. Det vil seia at dersom det i eit område er sett av rom for fem nye hus, og det allereie er frådelt fire tomter, så skal fire av desse nye husa byggast på dei eksisterande tomtene, medan det kan byggjast eitt nytt hus utanom desse.

Område Nr	Stad	Bygd	Tal nye hus	Tal nye hus på etablerte tomter
SB 1	Randa/Kåda	Randøy	5	4
SB 2	Sandanger Sør	Randøy	3	
SB 3	Sandanger Nord	Randøy	3	1
SB 4	Laugaland Sør	Vormedal	1	
SB 5	Laugaland Nord	Vormedal	1	
SB 6	Mæland	Vormedal	2	
SB 7	Tøtland	Vormedal	2	
SB 8	Breiland	Breiland	1	
SB 9	Hetlandsvatnet/ Heggland	Breiland	3	1
SB 10	Skår	Ombo	4	
SB 11	Haustavik	Ombo	1	
SB 12	Fosså-Nesvik	Jøsneset	4	
SB 13	Skiftun-Knutsvik-Asheim	Jøsneset	5	1
SB14	Ingvaldstad nord og sør	Hjelmeland	4	3
SB15	Nessa	Nessa	1	1
SB 16	Nessa, ved sjøen	Nessa	2	1
SB 17	Bratthetland	Hetlandsbygda	3	
SB 18	Lid	Fister	1	1
SB 19	Espeland	Hjelmeland	3	
SB 20	Vadla	Jøsenfjorden	2	
SB 21	Hauge	Jøsenfjorden	3	2
SB 22	Nesvik	Jøsneset	4	1
SB 23	Hundsnes	Hjelmeland	2	2
SB 24	Vestersjø	Ombo	3	
SB 25	Øvrehus	Fister	2	1
SB26	Breivik	Randøy	1	1
SB27	Øye	Randøy	5	4
SB28	Hetlandsbygda (79/3)	Fister	2	
SB29	Vigane	Breiland	2	
SB30	Hauaneset	Jøsenfjorden	1	
Totalt tal nye hus			77 nye hus	27 hus på etablerte tomter

Retningslinjer

1. I desse LNF-SB-områda er frådeling av bustadtomter til nye hus i tråd med planen. Frådelingar skal behandlast etter jordlova.
2. Nye einskildtomter til bustader bør ikkje vera meir enn 2 dekar.
3. Dersom frådeling etter jordlova er gitt, er det ordinær byggesaksbehandling knytt til utbygging innafor desse områda.
4. Ved plassering av nye bustader skal ein òg vise omsyn til registreringar i Barnetråkk.
5. Ved plassering/bygging av nye hus i SB10 Skår skal ein ta særskilt omsyn til bekkedalen, som er registrert som ein viktig naturtype i området.

4.2. Spreidd fritidsbustader i LNF

§ 31 Storleik fritidsbustader i desse områda er lik som i § 25, med mindre retningslinjene nedanfor seier noko anna.

Framtidige område for LNF - spreidd hyttebygging med retningslinjer

GNR/BNR	STAD	BYGD	TAL HYTTER	RETNINGSLINJE
17/2	Jiskelid	Jøsneset	1	
50/1	Jørmeland	Hjelmeland	1	Max storleik hytter 75 m ² . Ikkje vegframføring.
49/2	Hetlandsvatnet	Hjelmeland	2	Max storleik hytter 75 m ² . Ikkje vegframføring.
26/1	Bjønndalsvatn	Jøsenfjorden	1	Max storleik hytter 75 m ² . Ikkje vegframføring.
45/10	Eikelida	Vormedalen	2	
5/1,4	Flådene	Ombo	1	
37/3/8	Liarstølsvatn	Fundingsland	1	
106/31	Kaldavatnet	Årdal	1	Plassering jf fullmaktsvedtak
108/21	Kaldavatnet	Årdal	1	På frådelt tomt
71/2 og 65/17	Vasstøl	Årdal	1	Max storleik hytter 75 m ² . Ikkje V/V/A
41/felles	Vassbotn	Vormedal	1	Max 50 m ² BYA Jf. Forvaltningsplan SVR Vormedalsheia
41/ felles	Botnen, Kvanndalen	Vormedal	1	Max 50 m ² BYA Jf. Forvaltningsplan SVR Vormedalsheia
37/38 felles	Stakkstøl	Vormedal	1	Max 50 m ² BYA Jf. Forvaltningsplan SVR Vormedalsheia

Retningslinjer

1. Det skal nyttast materiale som er tilpassa omgjevnadane og stadeigne trekk i byggjeskikken. Nye einskildtomter bør ikkje overstige 1 dekar.
2. Fritidsbustadene skal gis ei mest mogleg skjerma plassering i terrenget. Plassering av fritidsbustad på høgdedrag skal unngåast.

Forvaltningsplan: «Forvaltningsplan for verneområde i Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Frafjordheiane (SVR)», frå 2015:

http://www.nasjonalparkstyre.no/Images/SVR_bilde/Forvaltningsplan%20SVR.pdf?epslanguage=no

4.3 Spreidd næring i LNF

Gnr/bnr	Stad	Tiltak	Retningslinjer
75/1	Fistervågen	Oppstillingsplass for bubilar og campingvogner, Inntil 10 plasser	Krav at arealet blir opparbeidd slik at det er lett å tilbakeføre til landbruk; td kun planering av areal til oppstillingsplass. Det må leggjast til rette for offentleg rom og tilang til og langs sjøen i forkant av oppstillingsplassane. Ikkje tillate bygningar innanfor arealet, men kan tilretteleggje for V/V/A. Ev servicebygg til området skal byggast innafor regulert område ved båthamna