



Kommuneplan for Radøy kommune

- revisjon 2018

Føresegner

Framlegg til høyring og offentlig ettersyn

24.10.18

INNHALD:

1	INNLEIING	4
1.1	VERKNADER AV PLANEN	4
1.2	FØRESEGNA SI OPPBYGGING OG STRUKTUR.....	4
1.3	POLITISKE OVERORDNA AREALSTRATEGIAR	4
2	GENERELLE FØRESEGNAR (PBL. § 11-9).....	6
2.1	KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL. § 11-9 NR 1)	6
2.2	INNHALDET I UTBYGGINGSAVTALAR (PBL. § 11-9 NR 2).....	6
2.3	INFRASTRUKTURKRAV (PBL. § 11-9 NR 3)	6
2.3.1	<i>Tilkomstveg</i>	6
2.3.2	<i>Renovasjon</i>	6
2.3.3	<i>Straum</i>	<i>Feil! Bokmerke er ikke definert.</i>
2.3.4	<i>Vatn og avlaup</i>	7
2.4	REKKJEFØLGJEKRAV (PBL. § 11-9 NR 4)	7
2.5	UTBYGGINGSREKKJEFØLGJE I AUSTMARKA (PBL. § 11-9 NR 4).....	7
2.6	UTBYGGINGSREKKJEFØLGJE I MANGERSNES (PBL. § 11-9 NR 4).....	7
2.7	BYGGJEGRENSE MOT SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 11-9 NR 5).....	8
2.8	BYGGJEGRENSE MOT VEG (PBL. § 11-9 NR 5)	8
2.9	KRAV TIL UNIVERSELL UTFORMING (PBL. § 11-9 NR 5)	8
2.10	KRAV TIL UTEOPPHALDSAREAL (MUA) OG LEIKEPlass (PBL. § 11-9 NR 5)	9
2.11	KRAV TIL PARKERING (PBL. § 11-9 NR 5).....	9
2.12	KRAV TIL HANDSAMING AV MASSAR (PBL. § 11-9 NR 6)	10
2.13	KRAV TIL UTFORMING AV TILTAK (PBL. § 11-9 NR 6)	11
2.14	KRAV TIL UTFORMING AV NAUST (PBL. § 11-9 NR 6)	11
2.15	KRAV TIL MILJØKVALITET (PBL. § 11-9 NR 6).....	11
2.16	EKSISTERANDE BYGGVERK OG KULTURMILJØ (PBL. § 11-9 NR 7)	12
2.16.1	<i>Kulturminne i verneklasse A</i>	12
2.16.2	<i>Kulturminner i verneklasse B</i>	13
2.16.3	<i>Kulturminne i verneklasse C</i>	13
2.16.4	<i>Kulturminne i verneklasse D</i>	13
3	FØRESEGNAR FOR EINSKILDE OMRÅDE	14
3.1	OMRÅDE FOR BYGG OG ANLEGG (PBL. § 11-7 NR 1).....	14
3.1.1	<i>Bustad</i>	14
3.1.2	<i>Fritidsbustad</i>	14
3.1.3	<i>Forretning</i>	15
3.1.4	<i>Tenesteyting</i>	15
3.1.5	<i>Fritids- og turistføremål</i>	18
3.1.6	<i>Råstoffutvinning</i>	19
3.1.7	<i>Næring</i>	19
3.1.8	<i>Idrettsanlegg</i>	21
3.1.9	<i>Andre typer bygningar</i>	22
3.1.10	<i>Grav- og urnelundar</i>	23
3.1.11	<i>Kombinert bebyggelse</i>	23
3.2	OMRÅDE FOR SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-7 NR 2).....	23
3.2.1	<i>Veg</i>	23

3.2.2	Hamn på land	Feil! Bokmerke er ikke definert.
3.2.3	<i>Parkering</i>	23
3.3	OMRÅDE FOR GRØNSTRUKTUR (PBL. § 11-7 NR 3)	24
3.3.1	<i>Friområde</i>	24
3.4	OMRÅDE FOR LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSLIV (PBL. § 11-7 NR 5)	24
3.4.1	<i>Landbruk, natur og friluftsliv (LNF)</i>	24
3.4.2	<i>Landbruk, natur, friluftsliv og eksisterende spreidd busetnad (LNF-SBE)</i>	24
3.4.3	<i>Landbruk, natur, friluftsliv og spreidd busetnad tillat (LNF-SB)</i>	25
3.5	OMRÅDE FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL. § 11-7 NR 6)	26
3.5.1	<i>Hamneområde i sjø (H)</i>	26
3.5.2	Småbåthamn i sjø (SB)	Feil! Bokmerke er ikke definert.
3.5.3	<i>Fiske (FI/LP/T/GP)</i>	27
3.5.4	<i>Akvakultur (AK)</i>	27
3.5.5	<i>Drikkevatt</i>	27
3.5.6	<i>Naturområde i sjø (NA)</i>	27
3.5.7	<i>Friluftsområde i sjø (??)</i>	28
3.5.8	<i>Kombinerte føremål i sjø - fleirbruksområde for ferdsle, natur, fiske friluftsliv og akvakultur (FNFFA og FNFF)</i>	28
3.5.9	<i>Kombinerte føremål i sjø - fleirbruksområde for friluftsliv og natur (FI/NA)</i>	28
4	FØRESEGNER OG RETNINGSLINER TIL OMSYNSONER (PBL. § 11-8)	29
4.1	FØRESEGNER TIL SIKRINGSSONE FOR NEDSLAGSFELT FOR DRİKKEVATN (H110)	29
4.2	FØRESEGNER TIL SIKRINGSSONE FOR BYGGEFORBOD RUNDT VEG (H130)	29
4.3	FØRESEGNER TIL STØYSONE (H290)	29
4.4	FØRESEGNER TIL FARESONE FOR SKYTEBANE (H360)	29
4.5	FØRESEGNER TIL FARESONE FOR HØGSPENTLEIDNING (H370)	29
4.6	FØRESEGNER TIL FARESONE FOR SKREDFARE (H310)	29
4.7	RETNINGSLINER TIL SONE MED SÆRLEGE OMSYN TIL LANDBRUK - KJERNEOMRÅDE LANDBRUK (H510)	30
4.8	RETNINGSLINER FOR SONE MED SÆRLEGE OMSYN TIL FRILUFTSLIV (H530)	30
4.9	RETNINGSLINER FOR SONE MED SÆRLEG OMSYN TIL KULTURMINNE (H570)	30
4.10	SONE MED BANDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN (H720)	30
4.11	SONE MED BANDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER (H730)	31
4.12	FØRESEGNER TIL GJENNOMFØRINGSSONE MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING (H810)	31
4.13	SONE FOR VIDAREFØRING AV GJELDANDE REGULERINGSPLAN (H910)	31
5	REGULERINGSPLANAR SOM FRAMLEIS SKAL GJELDE	32
6	DEFINISJONAR (UTAN RETTSVERKNAD)	32
7	ANDRE VIKTIG LOVVERK SOM VEDKJEM PLANLEGGING OG SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA	32

1 Innleiing

1.1 Verknader av planen

Kommuneplanen er godkjent med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 11-15.

Kommuneplanen sin arealdel viser hovudtrekka i arealdisponeringa, samt rammer, føresetnadar og omsyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommuneplanen sin arealdel består av kart, føresegnar og planskildring, jf. pbl. § 11-5.

Føresegnene til arealdelen er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-6.

Føresegnene inneheld både generelle føresegnar, som gjeld for fleire arealføremål, og særskilde føresegnar som gjeld for det einskilde arealføremål.

Plankartet er datert i målestokk 1:..... og viser den romlege organiseringa av arealbruken i Radøy. Føresegnene er datert.....

Avvik frå kommuneplanen må handsamast som dispensasjonssak med heimel i pbl. § 19-2.

Ved motstrid mellom ulike arealplanar gjeld den sist godkjente planen, med mindre den sist godkjende planen sjølv seier at den skal stå tilbake for eldre plan, jf. pbl. § 1-5, andre ledd. Eldre reguleringsplanar for Radøy kommune skal framleis gjelde med unntak av der det går fram av kommuneplanen at kommuneplanen går føre

Denne kommuneplanen erstattar fullt ut Kommunedepan for Manger og kommunedelplan for Radøy sør som vil opphøyre å gjelde frå godkjenningstidspunktet for kommuneplanen.

1.2 Føresegna si oppbygging og struktur

Føresegnene til kommuneplanen følgjer oppbygginga i pbl. kap. 11 og Kart og planforskrifta vedlegg I og II.

Overskriftene i det vidare viser kvar ein finn heimel (lovgrunnlag) for kvar føresegn.

Føresegnene er delt i generelle føresegnar og føresegnar for einskilde arealføremål. Desse to delane verkar i lag. Alt som er generelt og uavhengig av føremål er samla i den generelle føresegna. Til dømes krav om regulering, rekkjefølgjekrav, byggjegranser, funksjonskrav og estetikk. Unntak og tillegg kjem under dei einskilde føremåla.

For å finne kva som gjeld for eit område må ein først lese den generelle føresegna i kapittel 2, og så føresegna som gjeld for det aktuelle området i kapittel 3. Om området i tillegg ligg i ei omsynssone (skravur i plankartet) må ein lese om den aktuelle omsynsone i kapittel 4.

1.3 Politiske overordna arealstrategiar

Det er definert tre tettstader i kommunen – Manger sentrum, Bø og Austmarka.

Manger sentrum er kommunesenter per i dag og er naturleg avgrensa av kjerneområde landbruk i nord og aust, nye bustadområder (Langhøyane) i vest og Manger kai i sør.

Sentrum i tettstaden Bø er området kring Hordabø kyrkje, via gamle Bø sentrum og til området kring Hordabø skule.

Sentrum i tettstaden Austmarka er området kring Sæbø skule og Bunnpris, inkludert eksisterande og nye bustadområder på Hylla og Olsvollstranda og nye bustadområder mot Storheimstø.

Innafor tettstadene skal bustader og publikumsretta handel og tenesteyting vere prioritert. Det skal leggjast til rette for fortetting i områder som allereie er bygd ut, og der eksisterande infrastruktur kan nyttast. Utbygging i tettstadene skal vere konsentrert rundt områder der det er etablert gode tilbod til mjuke trafikantar og kollektivtilbod. Spesielt i tettstaden Manger kan det opnast for ei meir urban utbygging med høg utnyttingsgrad. Det er eit mål at fortettingspotensialet i tettstadene skal nyttast, og at arealet ikkje vert bygd ned med plasskrevjande tiltak og låge byggehøgdar. Spesielt i tettstaden Manger er det eit mål at ikkje meir areal vert nytta til overflateparkering.

Det skal ikkje opnast for å føre opp nye fritidsbustader eller vesentleg utvide eller modernisere eksisterande fritidsbustader innafor tettstadene. Fritidsbustader har bare prioritet i etablerte områder for fritidsbustader nord i kommunen.

Fritids- og turistnæring har prioritet nord i kommunen der natur- og friluftskvalitetane er høge. Publikumsretta næringsverksemd bør prioriterast i tettstadene, medan anna næringsverksemd av omsyn til areal- og transportplanlegging i framtidige Alver kommune bør prioriterast i sør-aust.

Det er eit politisk mål å sikre busetting i bygdene, også utanfor områder som er lagt til rette for bustadbygging. Det vil vere ei føresetnad i dispensasjonssaker at bustadbygginga skjer som fortetting i allereie bygde områder og i samsvar med føresegner som gjeld for LNF-SB områder.

2 Generelle føresegner (pbl. § 11-9)

2.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr 1)

Område sett av til bygg og anlegg etter pbl. § 11-7 nr 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7 nr 2, skal inngå i reguleringsplan før det vert gjeve løyve til tiltak etter pbl. kap. 20, med mindre anna er sagt under det einskilde arealføremål.

Avkjørsle og kryss til offentleg veg med siktsoner, samt tilbod til mjuke trafikantar, skal inngå i planområdet.

2.2 Innhaldet i utbyggingsavtalar (pbl. § 11-9 nr 2)

Utbyggingsavtalar skal utformast i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar vedtatt av kommunestyret i Radøy kommune.

2.3 Infrastrukturkrav (pbl. § 11-9 nr 3)

2.3.1 Tilkomstveg til bygning

Tilkomstveg til bygning og anlegg skal vere planlagt og utført med omsyn til samfunnstryggleik og sivil beredskap og ha ei stigning som ikkje på noko del overstiger 1:8.

Stigningsgrad skal dokumenterast i reguleringsplan og ved søknad om løyve til tiltak.

2.3.2 Renovasjon

Det skal setjast av areal til renovasjonsplass for to dunkar per husstand. Tilkomstveg til renovasjonsplass skal ha breidde på minimum tre meter og tilstrekkeleg akseltrykk for renovasjonsbil. Renovasjonsbil skal kunne vere operativ og snu utan hinder av anna ferdse.

2.3.3 Lav- og høgspenningsanlegg

Der BKK Nett angir trong for plassering av nettstasjon eller høgspenningsanlegg skal det i reguleringsplan leggjast inn arealføremål energianlegg og trase for høgspenningsanlegg med faresone. Nettstasjon kan elles plasserast innafor eit kvart byggeområde der etablering av nettstasjon er naudsynt og ikkje kjem i konflikt med føremålet.

Det kan ikkje setjast i verk tiltak som medfører forringing av nettanlegg. Det må heller ikkje gjerast inngrep i terreng som fører til endring av overdekking over kablar eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høgde opp til luftleidningsanlegg. Det kan ikkje planleggjast bygningar over eller nært ved kabelgrøfta slik at kabelanlegget kan utsetjast for fare og framtidig tilkomst til kabelanlegget vert hindra.

Byggegrense mot nettstasjon er 5 meter. Byggeforbodssone mot trase for høgspenningsnett er 8 meter på kvar side målt horisontalt frå trasemidte.

2.3.4 Vatn og avlaup

I område med krav til utarbeiding av reguleringsplan skal det samstundes med innsending av planforslag leggjast fram VA-rammeplan som skal godkjennast av kommunal VA-styresmakt. VA-rammeplanen skal vise løysing og kapasitet for sløkkjevatt.

Ved tiltak på eksisterande bygningen skal bygningen ha avlaupsanlegg i tråd med gjeldande regelverk der det er rimeleg og sakleg samanheng mellom tiltaket og kravet til avlaupsanlegg.

2.4 Rekkjefølgjekrav (pbl. § 11-9 nr 4)

Nye bustadområde skal der det er mogleg planleggjast slik at dei vert knytt saman med eksisterande bustadområde. Det skal planleggjast for heilskaplege løysingar for vegar, gang- og sykkelvegar, VA-anlegg og handtering av overvatt.

Godkjent VA-rammeplan skal liggje føre før det vert gjeve løyve til tiltak i regulert område.

Plan for handsaming av massar skal liggje føre før det vert gjeve løyve til tiltak.

Nye bustadområde med 15 bueiningar eller fleir skal ha dokumentert trygg veg til grunnskule og kollektivstopp i samsvar med regional areal- og transportplan for Hordaland før det vert gjeve løyve til tiltak.

På eigedomar der kommunalt leidningsnett for vatn og avløp eller straumnett kryssar eigedomen skal leidningsnettet vere sikra lagt om før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak.

Tilkomstveg og avkjørsle skal vere ferdigstilt i samsvar med arealplan, rammeplan, løyve til tiltak og løyve frå sektorstyresmakt før det vert gjeve løyve til igangsetting av bygning.

Felles vatn-, avlaup- og overvassanlegg skal vere ferdigstilt i samsvar med arealplan, rammeplan, løyve til tiltak og løyve frå sektorstyresmakt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bygning.

Felles parkeringsplass skal vere ferdigstilt i samsvar med arealplan og løyve til tiltak før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bygning.

I bustadområde skal leikeplass vere ferdigstilt i samsvar med arealplan og løyve til tiltak før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustad.

2.5 Utbyggingsrekkefølgje i Austmarka (pbl. § 11-9 nr 4)

Før det vert gjeve løyve til tiltak i nye bustadområde i Austmarka skal trygg skuleveg til Sæbø skule vere sikra. Skulevegen skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustad.

Bustadområdet b4 i Austmarka (tidlegare kommunedelplan for Radøy sør) kan ikkje byggjast ut før etter at område B2, b2 og b3 er bygd ut.

2.6 Utbyggingsrekkefølgje i Mangersnes (pbl. § 11-9 nr 4)

Kommunal veg frå Manger sentrum til Mangersnes skal inngå i reguleringsplan for det nye bustadområde på Mangersnes.

Før det vert gjeve løyve til tiltak i det nye bustadområdet på Mangersnes skal hovudvegen vere utbetra. Utbetringa skal omfatte løysing for mjuke trafikantar og trygg skuleveg. Løysing og omfang av utbetringa skal vurderast av kommunen basert på trafikkanalyse både for permanent trafikk og anleggstrafikk.

2.7 Byggjegrænse mot sjø og vassdrag (pbl. § 11-9 nr 5)

Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggjegrænse som erstattar den generelle forbodssona på 100 meter. Dele- og byggjegrænse mot sjø er vist i kartet.

Dele- og byggjegrænse mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring er 10 meter i tettstadene Manger, Bø og Austmarka og 25 meter utanfor tettstadene.

Dele- og byggjegrænse mot sjø og vassdrag gjeld for eit kvart tiltak etter pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendring og frådeling av festetomt.

Føresegna her gjeld med mindre anna grænse er vist reguleringsplan som er vedteke etter 01.10.11 eller følgjer av vedtak etter vassressurslova.

2.8 Byggjegrænse mot veg (pbl. § 11-9 nr 5)

Der ikkje anna byggjegrænse er vist i reguleringsplan er byggegrensa mot fylkesveg:

- 50 meter i haldningsklasse 1 og 2 (raud og gul)*
- 30 meter i haldningsklasse 3 (blå)*
- 15 meter i haldningsklasse 4 (grøn)*

*Jf. Rammeplan for avkøyrslar med strekningsvis vurdering av haldning til byggegrenser for riks- og fylkesveg i Region vest 2017 – 2020.

Der ikkje anna byggegrense er vist i reguleringsplan er byggegrense mot kommunal veg 10 meter.

Byggegrense mot veg vert rekna frå vegmidte.

Avkøyrslar kan plasserast innafor byggegrense mot offentleg veg.

Terrenginngrep, internveg og parkeringsplass kan plasserast innafor byggjegrænse mot kommunal veg, og inn til 1 meter frå vegkant, under føresetnad av at omsynet til friskt vert teke i vare og at drift og vedlikehald av den kommunale vegen ikkje vert vanskeleggjort.

2.9 Krav til universell utforming (pbl. § 11-9 nr 5)

Opparbeidd uteområde, uteopphaldsaral og leikeplass som er ope for ålmenn ferdsle skal utformast i samsvar med krav til universell utforming. Gangsoner mellom bustader og parkeringsareal, uteopphaldsareal og leikeplassar skal vere trafikksikre og universelt utforma i samsvar med gjeldande krav til universell utforming.

2.10 Krav til uteopphaldsareal (MUA) og leikeplass (pbl. § 11-9 nr 5)

I byggeområde for bustad er minste areal for felles uteopphald:

- 50 kvadratmeter per bueining for frittliggjande bustader.
- 25 kvadratmeter per bueining for konsentrert bustader.

Der tilhøva ligg særleg til rette kan kommunen i reguleringsplan akseptere at deler av arealet vert kompensert av nærliggjande grøntareal.

Areal for felles uteopphald og leik skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustadar og i høve til grøntdrag i nærleiken. Arealet skal vere eigna for leik og uteopphald heile året og for ulike aldersgrupper.

Areal for felles uteopphald og leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare. Areal med utandørs ekvivalent støynivå over 55 dB(A), samt areal sett av til andre føremål som køyreveg, parkering og fareområde kan ikkje reknast som areal for leik og felles uteopphald.

Areal for felles uteopphald og leik skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, til dømes eigna til akebakke.

Leikeplass, ballplass ol. som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot køyrearealet. Leikeplass skal ikkje plasserast i nærleiken av renovasjonsplass.

I bustadområde skal det opparbeidast minimum ein leikeplass per 15 bueiningar. Leikeplass skal vere opparbeidd med minst to leikeapparat, samt bord og benkar.

I byggeområde for bustad er minste krav til privat uteopphaldsareal (MUA) som følgjer:

- 200 kvm for einebustad
- 50 kvm per sekundærleiligheit i einebustad og tomannsbustad
- 100 kvm per bueining for tomannsbustad
- 50 kvm per bueining for andre småhus
- 5 kvm per bueining for konsentrert bustad

2.11 Krav til parkering (pbl. § 11-9 nr 5)

Krav til parkeringsdekning er som følgjer:

Tiltak	Minimum ant plassar	Øvre grense parkeringsdekning
Hus med inntil 4 bueiningar	2 plassar per bueining	3 plassar per bueining
Hus med 5 eller fleire bueiningar:	1,5 plassar per bueining*	2 plassar per bueining*
Hybel/hybelhus**:	0,5 plassar per hybel	1 plass per hybel
Fritidsbustad:	2 plassar per hytteeining	3 plassar per hytteeining
Naust i byggjeområde:	1 plass per nausteining	1 plass per nausteining
Småbåtanlegg:	1 plass per 4. båtplass*	1 plass per 3. båtplass*
Forretning/kontor/service:	1 plass per 30 m ² BRA*	1 plass per 20 m ² BRA*
Industri/verkstad:	1 plass per 100 m ² BRA	1 plass per 50 m ² BRA
Lager:	1 plass per 300 m ² BRA	2 plass per 200 m ² BRA
Forsamlingslokale/kafé/restaurant:	1 plass per 30 m ² BRA*	1 plass per 20 m ² BRA*
Hotell/overnatting:	0,5 plassar per soverom*	1 plass per soverom*
Barnehage:	1 plass per 5. barn*	1 plass per 3. barn*

* Minimum 5 prosent av plassane skal vera utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg avstand til hovudinngangen.

** Gjeld både når hybelen er utleigedel av ordinær bustad og i hybelhus.

Parkeringsplass skal i samsvar med teknisk forskrift reknast med i BRA og BYA med 18 kvm per plass.

Ved utarbeiding av reguleringsplan, kan føresegnene om parkering fråvikast når det ligg føre ein parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyving.

Parkeringsplass og garasje/carport skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eiga grunn.

2.12 Krav til handsaming av massar (pbl. § 11-9 nr 6)

I ubygd byggeområde skal det utarbeidast plan for handsaming av massar. Planen skal vise både disponering av stadeigne massar, deponering av overskotsmasse, gjenbruk av matjord og trong for tilkøyrd massar. Det skal vere eit mål å oppnå massebalanse i området. Planen skal liggje ved søknad om løyve til tiltak.

Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan berre skje i område med arealføremål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan likevel ikkje skje i omsynsone, i strandsone eller i område der eksisterande vegetasjon etter planen skal takast vare på.

2.13 Krav til utforming av tiltak (pbl. § 11-9 nr 6)

Tiltak skal underordne seg viktig landskapstrekk som høgdedrag, strandsone, elvedaler, åsar, skrentar, det opne jordbrukslandskapet, samanhengande vegetasjonsbelte, tre som ligg i silhuett og markante enkelttre.

Tiltak skal vera utforma i samspel med naturlege og bygde omgjevnader. Bygg skal ha ei form og volumoppbygging som fremjar gode uterom. Det skal leggjast vekt på miljømessige kvalitetar og estetisk utforming i val av material, fargebruk, belysning og vegetasjon.

Tiltak skal tilpassast terrenget. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.

I område der det er skrått terreng bør det førast opp bygningar med inntilfylt kjellar. Det er ikkje høve til å flatplanere heile eigedomar, eller etablere større skjeringar og fyllingar. Det skal vere eit mål at terrenget på eigedomen i størst mogleg grad skal ha naturleg overgang til tilgrensande terreng.

2.14 Krav til utforming av naust (pbl. § 11-9 nr 6)

Naust er eit uthus som skal nyttast til oppbevaring og kan ikkje nyttast til varig opphald.

Naust kan førast opp i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 kvm. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Mønehøgda for naust er maks 5 meter frå lågaste terreng under bygget. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).

Naust skal ha utforming som samsvarar med bruken og lokal byggeskikk, med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Terrasse, balkong, altan, karnapp, takvindauge, utkraging, større takutstikk o.l. er ikkje tillete.

Det skal nyttast tradisjonelle materiale, som naturstein i fundament, trekledning på veggar, og panner eller skifer på tak. Andre material kan nyttast i miljø der anna spesifikt materiale er dominerande. Fargeval skal haldast i ein tradisjonell fargeskala, tilpassa terrenget og eksisterande byggeskikk. Det skal vere tradisjonelle dørar i naustet.

Naustområda skal ikkje flatplanerast. Naust skal plasserast i terrenget og områda rundt nausta skal takast i vare som naturområde.

Det er ikkje tillate med naust som krev utfylling i sjø eller skjerming i form av molo utan gjennom reguleringsplan.

Ålmenta skal ha fri ferdsel i naustområda og det skal leggjast til rette for tilgang til sjø mellom og framføre nausta. Det kan ikkje setjast opp gjerde eller andre innretningar i naustområde som kan hindre fri ferdsel i strandsona.

2.15 Krav til miljøkvalitet (pbl. § 11-9 nr 6)

Ved planlegging av nye byggjeområde og utforming av tiltak skal det takast omsyn til klimatiske tilhøve som sol, vind, kaldras og nedbør.

Planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand i sjø og vassdrag. Bygning som ikkje er sikra mot flo skal som hovudregel plasserast 2,5 meter over 0-vasstand (NN2000). Bygning som ikkje er sikra mot flaum skal som hovudregel plasserast minimum 2 meter over høgaste kjente vasstand for nærliggjande vassdrag. For vassdrag som tidlegare har vore råka av flaum skal flaumnivået leggjast til grunn som høgaste kjente vasstand.

Ved lågare plassering skal det dokumenterast gjennom springflo- og flaumanalysar at plasseringa er forsvarleg i høve framtidige klimatiske tilhøve i minimum eit 50-års perspektiv. Analysen skal også vurdere risiko for skred/masseforflytning/utgraving av grunn som følgje av springflo eller flaum.

Utbygging skal planleggjast slik at det vert etablert buffer mot andre føremål.

Verksemder skal lokaliserast slik at dei tek i vare grenseverdiane for støy i rundskriv T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging". Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering, og ved søknad om tiltak der det ikkje er krav til reguleringsplan.

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

2.16 Eksisterande byggverk og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr 7)

Kulturminneplan for Radøy kommune 2017-2027 skal leggjast til grunn ved tiltak på eksisterande bygg, i kulturmiljø og kulturhistorisk landskap.

Kommunal kulturminnestyresmakt skal varslast og har uttalerett i alle saker som gjeld kulturminne og kulturmiljø i verneklasse A til D, samt for ein kvar bygning eldre enn 1920.

Hordaland fylkeskommune/Riksantikvaren har uttalerett i alle saker som gjeld automatisk freda kulturminne, listeførte kyrkjebygg og tiltak innafor den indre farleia, jf. *Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Hordaland* (rapport 2016).

Uttaleretten gjeld alle søknadspliktige tiltak. Uttaleretten gjeld også for tiltak som er unntatt frå søknadsplikt etter føresegnar i plan- og bygningslova, og ved utvendig reparasjon/utskifting, rehabilitering (tilbakeføring) og vedlikehald av bygning.

Det bør ikkje gjevast løyve til tiltak etter pbl. når kulturminnestyresmakt har gjeve negativ førehandsuttale.

Det kan setjast vilkår for løyve etter pbl. for tiltak knytt til kulturminne, kulturmiljø og kulturhistorisk landskap.

2.16.1 Kulturminne i verneklasse A

Kulturminne og kulturmiljø i verneklasse A er lista opp i eiga vedlegg til Kulturminneplan for Radøy kommune og gjeld som juridisk bindande vedlegg til føresegnar her.

Det skal ikkje gjevast løyve til å rive/fjerne kulturminne i verneklasse A. Det bør ikkje gjevast løyve til endring av kulturminne i verneklasse A.

På eigedom med kulturminne i verneklasse A kan det ikkje gjevast løyve etter pbl. til andre tiltak som kjem i konflikt med omsynet til kulturminnet eller kulturminnet sin verdi.

2.16.2 Kulturminner i verneklasse B

Kulturminne og kulturmiljø i verneklasse B er lista opp i eiga vedlegg til Kulturminneplan for Radøy kommune og gjeld som juridisk bindande vedlegg til føresegna her.

Det skal som hovudregel ikkje gjevast løyve til å rive/fjerne kulturminne i verneklasse B. Kommunen kan likevel gje løyve til å rive/fjerne kulturminne i verneklasse B på vilkår om at kulturminnet vert dokumentert.

På eigedom med kulturminne i verneklasse B kan det ikkje gjevast løyve etter pbl. til andre tiltak som vesentleg kjem i konflikt med omsynet til kulturminnet eller kulturminnet sin verdi.

2.16.3 Kulturminne i verneklasse C

Kulturminne i verneklasse C er:

1. Sefrak-registrerte bygg som ikkje er freda eller omfatta av høgare verneklasse.
2. Jordkjellarar, naust og sjøbuer eldre enn 1920 som ikkje er freda eller omfatta av høgare verneklasse.
3. Steingardar og ruinar som har høg lokal verdi, men som ikkje er freda eller del av eit kulturmiljø i verneklasse A eller B.

Det bør ikkje gjevast løyve til å rive/fjerne kulturminne i verneklasse C. Kommunen kan likevel gje løyve til å rive/fjerne kulturminne i verneklasse C på vilkår om at kulturminnet vert dokumentert.

Det bør ikkje gjevast løyve til endring av kulturminne i verneklasse C. Om kommunen gjev løyve til å endre kulturminne i verneklasse C kan det stillast vilkår til løyvet.

Det skal som hovudregel ikkje gjevast løyve til riving/fjerning av steingardar. Om det er naudsynt for gardsdrifta, eller det ligg føre andre tungtvegande omsyn, kan kommunen likevel gje løyve til riving av del av steingard.

Andre tiltak på eigedomar der det er steingardar, skal planleggjast og utførast med omsyn til steingarden sin verdi som kulturminne.

2.16.4 Kulturminne i verneklasse D

Kulturminne i verneklasse D er alle andre registrerte kulturminne, som er så bygd om eller modernisert, ute av opphavleg samanheng eller lite att av, at dei har liten verneverdi som kulturminne.

Om kulturminnestyresmakta etter ei konkret vurdering finn at kulturminnet framleis har historisk, arkitektonisk eller kulturell verdi kan kommunen nekte at kulturminnet vert rive/fjerna eller endra. Kommunen kan også stille vilkår til løyve til å rive/fjerne eller endre kulturminne i verneklasse D.

3 Føresegner for einskilde område

3.1 Område for bygg og anlegg (pbl. § 11-7 nr 1)

3.1.1 Bustad

Føremålet er byggeområde for bustader, med tilhøyrande bygningar, infrastruktur og uteareal.

Utnyttingsgraden i bustadområde er 25 % BYA for einebustader og 35 % BYA for frittliggjande småhus. Mønehøgda er maks 7 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.

I område for eksisterande bustader kan fortetting av kvar eigedomen med inn til tre bueiningar skje utan krav til regulering jf. pbl. § 11-10 nr 1 på følgjande vilkår:

- Eigedomen er bygd med einebustad, einebustad med sekundærleiligheit eller tomannsbustad.
- Eksisterande tilkomstveg og avkjørsle til offentleg kan nyttast.
- Eigedomen er sikra tilgang til vatn og har avlaupsanlegg som stettar dei krav som gjeld i dag. Ved etablering av nytt privat avlaupsanlegg eller framføring av leidningsnett til offentleg avlaupsanlegg skal også eksisterande bustad koplast til anlegget.
- På større eigedomar skal dei nye bustadeigedomane plasserast nært til eksisterande bustadhus for å oppnå effektiv arealbruk, og unngå oppdeling av areal og restareal som ikkje kan nyttast tenleg. Det skal utarbeidast ein samla situasjonsplan for heile den opphavlege eigedomen før det vert gjeve løyve til oppretting av nye eigedomar eller løyve til oppføring av nye bustader.

På bygd eigedom i område for bustad kan det i samsvar med føresegna her førast opp ein garasje/carport kor verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) overstig 50 kvm. Garasjen/carporten kan førast opp i inntil ein etasje, og kan i tillegg vere underbygd med kjellar.

På bygd eigedom i byggeområde for bustad kan det førast opp mindre tiltak utan krav til regulering, jf. pbl. § 11-10 nr 1. Mindre tiltak er tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 4-1 (tiltak unntatt søknadsplikt) og tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 3-1 (mindre tiltak på bygd eigedom), men slik at frittliggjande bygning er avgrensa til 50 kvm.

Føresegner her går føre føresegner i eldre reguleringsplanar, med unntak av føresegner om utnyttingsgrad der reguleringsplanen opnar for høgare utnyttingsgrad.

3.1.2 Fritidsbustad

Føremålet er byggeområde for fritidsbustad, med uthus, infrastruktur og uteareal.

Med mindre anna framgår av reguleringsplan kan det ikkje førast opp anneks, naust eller garasje på fritidseigedom.

Fritidsbustad, uthus og parkering kan ha samla bruksareal (BRA) på inn til 150 kvm og bygd areal (BYA) på inn til 170 kvm, inkludert 36 kvm parkering. Eksisterande naust på same eigedom inngår

ikkje i berekninga av BRA og BYA. Føresegna her går føre føresegner i eldre reguleringsplanar med lågare utnyttingsgrad.

På bygd eigedom i byggeområde for fritidsbustad kan det utan krav til regulering førast opp eit uthus på inn til 15 kvm og med avstand til fritidsbustaden på maks 2 meter, jf. pbl. § 11-10 nr 1. Føresegna her går føre føresegner i eldre reguleringsplanar som forbyr oppføring av frittliggjande uthus.

På bygd eigedom i byggeområde for fritidsbustad kan det utan krav til regulering førast opp mindre tiltak utandørs. Mindre tiltak utandørs er tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 4-1 bokstav e.

3.1.3 Forretning

3.1.3.1 Manger sentrum (S)

Bygningar innafor sentrumsområdet i Manger skal ha detaljhandel og anna publikumsretta forretning og tenesteyting i 1. etasje. Bygningane skal ha fasade som vendar mot og har inngang frå det offentlege rom. Det kan ikkje planerast areal for utandørs lagring og verksemder som har plasskrevjande varer som kan/må lagrast ute kan ikkje etablerast innafor sentrumsområdet.

Det skal ikkje etablerast ny overflatepartering innafor Manger sentrum.

Utnyttingsgraden er 90 % BYA med mindre anna følgjer av reguleringsplan.

Det kan gjennom reguleringsplan leggjast til rette for bustader i frå 2. høgda.

3.1.3.2 Austmarka sentrum (S)

Bygningar innafor sentrumsområdet i Austmarka sentrum (Bunnprisområdet) skal ha detaljhandel og anna publikumsretta forretning og tenesteyting 1. etasje. Bygningane skal ha fasade som vendar mot og har inngang frå det offentlege rom. Det kan ikkje planerast areal for utandørs lagring og verksemder som har plasskrevjande varer som kan/må lagrast ute kan ikkje etablerast innafor sentrumsområdet.

Utnyttingsgraden er 90 % BYA med mindre anna følgjer av reguleringsplan.

Det kan gjennom reguleringsplan leggjast til rette for bustader i frå 2. høgda.

3.1.3.3 Tjorehagen (F)

Forretningsområde ved Tjorehagen botaniske hage kan bare nyttast til forretningsverksemd som tek i vare omsynet til og fungerer i sameksistens med Tjorehagen botaniske hage. Området kan nyttast til konferanse, samlingslokale, overnatting, bevertning og museum/visningssenter med tilhøyrande anlegg og infrastruktur, samt forretning, kontor og administrasjon knytt til desse føremåla.

3.1.4 Tenesteyting

Føremålet er byggeområde for bygningar for offentleg og privat tenesteyting med tilhøyrande anlegg.

Området som er merka med _o i plankartet kan berre nyttast til offentleg tenesteyting, jf. pbl. § 11-10 nr 3.

3.1.4.1 Tjorehagen

Området for privat tenesteyting innafor Tjorehagen botaniske hage (Å) er område for eksisterande bygningar og tilhøyrande anlegg for den botaniske hagen, samt ein einebustad.

Utnyttingsgraden for einebustaden er 25 % BYA.

Det kan utan krav til regulering førast opp mindre tiltak knytt til drifta av Tjorehagen og til eksisterande bustader innafor område for Tjorehagen under føresetna av at tiltaka ikkje kjem i konflikt med den botaniske hagen. Mindre tiltak er tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 4-1 (tiltak unntatt søknadsplikt) og tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 3-1 (mindre tiltak på bygd eigedom), men slik at frittliggjande bygning er avgrensa til 50 kvm.

3.1.4.2 Sæbø skule , Sæbø barnehage og Sæbø kunstgrasbane

Området for offentleg tenesteyting i Austmarka er område for Sæbø skule, Sæbø barnehage og Sæbø kunstgrasbane (I).

Det kan utan krav til regulering førast opp mindre tiltak knytt til eksisterande offentleg drift. Mindre tiltak er tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 4-1 (tiltak unntatt søknadsplikt), tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 3-1 (mindre tiltak på bygd eigedom), tiltak som legg til rette for lek- og uteopphald knytt til skule og barnehage, samt tiltak knytt til eksisterande drift av idrettsanlegg.

3.1.4.3 Sæbø kyrkje

Sæbø kyrkje og kyrkjegard ligg i område for offentleg tenesteyting.

Sæbø kyrkje er listeført som kulturminne og deler av kyrkjegarden er automatisk freda middelalderkyrkjegard.

Det er ikkje krav til regulering av eigedomen for tiltak knytt til eksisterande drift som kyrkje.

Det kan førast opp naudsynte bygningar for drift av kyrkja og gravplassen på inn til 15 kvm og 3 meter høgde. Bygningane skal estetisk underordne seg kyrkja og kyrkjegarden.

Eit kvart tiltak innafor området krev samtykke frå biskopen.

3.1.4.4 Ungdomshuset på Sæbø

Sæbø ungdomshus er i offentleg eige og ligg i område for offentleg tenesteyting.

Det er ikkje krav til regulering av eigedomen for tiltak knytt til eksisterande drift som ungdomshus.

3.1.4.5 Manger sentrum

Området for offentleg tenesteyting innafor Manger sentrum er område for eksisterande rådhus, kyrkje , folkehøgskule, barneskule, ungdomskule, idrettshall, barnehage, helsehus, sjukeheim,

omsorgsbustader, arbeidssenter, interkommunalt busenter, kommunalt kjøkken og teknisk stasjon/brannstasjon, samt framtidig ny brannstasjon.

3.1.4.6 Manger kyrkje

Manger kyrkje er listeført som kulturminne og deler av gravplassen er automatisk freda middelaldergrunn.

Eit kvart tiltak innafor området krev samtykke frå biskopen.

3.1.4.7 Floni-kollektivet

Området for offentlig tenesteyting på Flone er område for eksisterande bygningar og tilhøyrande anlegg for eksisterande rehabiliteringssenter (Floni-kollektivet, Helse Bergen).

Det er ikkje krav til regulering av eigedomen for tiltak knytt til eksisterande drift som rehabiliteringssenter/helseforetak.

3.1.4.8 Sletta senter og Utvandarsenteret på Sletta (regulert)

Område for privat tenesteyting på Sletta er området for eksisterande bygningar og tilhøyrande anlegg for Sletta senter, Vestnorsk utvandringssenter med museum, Emigrantkyrkja og kyrkjegarden på Sletta, samt nokre einebustader og nokre bygningar knytt til landbruk.

3.1.4.9 Austebygd skule og barnehage

Området for offentlig tenesteyting i Austebygd er område for eksisterande bygningar og tilhøyrande anlegg for Austebygd skule og Austebygd barnehage.

Det er ikkje krav til regulering av eigedomen for tiltak knytt til eksisterande drift som skule og barnehage.

3.1.4.10 Hordabø kyrkje

Hordabø kyrkje er listeført som kulturminne og deler av gravplassen er automatisk freda middelaldergrunn.

Det er ikkje krav til regulering av eigedomen for tiltak knytt til eksisterande drift som kyrkje.

Det kan innafor området førast opp naudsynte bygningar for drift av kyrkja og gravplassen på inn til 15 kvm og 3 meter høgde. Bygningane skal estetisk underordne seg kyrkja og kyrkjegarden.

Det kan innafor området og tilgrensande byggeområde for bustad etablerast/utvidast parkeringsplass. Parkeringsplassen skal utformast på ein måte som ikkje verkar skjemmande for mellomalderkyrkjegarden. Det skal nyttast materiale som harmonerer med landskapet og ikkje verkar dominerande i høve kyrkjegarden, til dømes armert gras.

Eit kvart innafor tiltak innafor området krev samtykke frå biskopen.

3.1.4.11 Hordabø skule, Bø barnehage og Hordabøheimen (områderegulert)

Området for offentlig og privat tenesteyting innafor Bø er område for eksisterande bygningar og tilhøyrande anlegg for Hordabø skule, Bø barnehage og Hordabøheimen.

Området skal inngå i områdereguleringsplan før vidare utbygging.

Området for Hordabøheimen kan reformerast gjennom områdereguleringsplan til hybelhus, undervisning, institusjon, overnatting, servering, kyrkje/anna religionsutøving, forsamlingslokale, administrasjon og kontor.

3.1.4.12 Dudlatun visningssenter

Område for privat tenesteyting på Dudlatun (gbnr 21/12) er område for eksisterande bygningar nytta til undervisning og naust.

3.1.5 Fritids- og turistføremål

3.1.5.1 Hella skulestove

Føremålet omfattar eksisterande bygningar for gamle Hella skule.

Føremålet omfattar konferanse, forsamlingslokale, overnatting, servering og kyrkje/anna religionsutøving med tilhøyrande anlegg og infrastruktur, samt forretning, kontor og administrasjon knytt til desse føremåla.

Det kan utan krav til regulering førast opp mindre tiltak knytt til eksisterande bygningar. Mindre tiltak er tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 4-1 (tiltak unntatt søknadsplikt) og tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 3-1 (mindre tiltak på bygd eigedom).

3.1.5.2 Kvalheimsneset fritidsbustad – og serviceområde (regulert)

Føremålet omfattar eksisterande og framtidige fritidsbustader, utleigeeiningar og servicesenter med overnatting og servering, samt tilhøyrande anlegg og infrastruktur.

3.1.5.3 Nordbø camping

Føremålet omfattar eksisterande campinghyttar med tilhøyrande anlegg og infrastruktur.

Området kan gjennom reguleringsplan reformerast til byggjeområde for bustad i samsvar med overordna arealstrategiar for tettstadsvikling i Radøy kommune.

3.1.5.4 Havgard fjordferie camping (regulert)

Føremålet omfattar campingplass, overnatting og servering med tilhøyrande anlegg og infrastruktur, samt forretning, kontor og administrasjon knytt til desse føremåla.

3.1.5.5 Radøytunet camping

Føremålet omfattar campingplass, overnatting og servering med tilhøyrande anlegg og infrastruktur, samt forretning, kontor og administrasjon knytt til desse føremåla.

3.1.5.6 Vågenes camping

Føremålet omfattar campingplass, overnatting og servering med tilhøyrande anlegg og infrastruktur, samt forretning, kontor og administrasjon knytt til desse føremåla.

3.1.5.7 Sletta camping (regulert)

Føremålet omfattar campingplass, overnatting og servering med tilhøyrande anlegg og infrastruktur, samt forretning, kontor og administrasjon knytt til desse føremåla.

3.1.5.8 Toska camping (regulert)

Føremålet omfattar campingplass, overnatting og servering med tilhøyrande anlegg og infrastruktur, samt forretning, kontor og administrasjon knytt til desse føremåla.

3.1.5.9 Renen rorbu (regulert)

Føremålet omfattar overnatting og servering med tilhøyrande anlegg og infrastruktur, samt forretning, kontor og administrasjon knytt til desse føremåla.

3.1.5.10 Radøystova (regulert)

Føremålet omfattar forsamling, overnatting og servering med tilhøyrande anlegg og infrastruktur, samt forretning, kontor og administrasjon knytt til desse føremåla.

3.1.5.11 Framtidig byggeområde for fritids- og turistnæring på gbnr 28/13 og 28/168 Kvalheim

Føremålet omfattar forsamling, camping, overnatting og servering med tilhøyrande anlegg og infrastruktur, samt forretning, kontor og administrasjon knytt til desse føremåla.

3.1.6 Råstoffutvinning

Føremålet er område for utvinning av skjellsand ved Marøy og Uttoska.

3.1.7 Næring

Med mindre anna fremgår av føresegnar for det einskilde næringsområdet omfattar føremålet næringsbygg, planering og anlegg med tilhøyrande infrastruktur.

Med mindre anna fremgår av føresegnar for det einskilde næringsområdet omfattar føremålet ikkje detaljhandel, servering, bustad, overnatting, tenesteyting og bensinstasjon.

Det skal innafor næringsområder etablerast buffer mot andre føremål.

3.1.7.1 Industriområdet sør på Olsvollstranda (ilb og ilc)

Industriområdet sør på Olsvollstranda (ilb og ilc) skal nyttast til lettare industri, lagerbygg, kontor og plasskrevjande detaljhandel og tenesteyting. Verksemder som kan medføre særlege ulempe for kringliggande bustadar og friluftsområde kan ikkje etablerast innafor området.

3.1.7.2 Næringsområdet i gamle Bøvågen sentrum (S)

Næringsområdet i gamle Bøvågen er område for eksisterende bygninger for produksjon, handel og servering med tilhørende anlegg.

Gamle Bøvågen sentrum kan gjennom reguleringsplan reformerast til sentrumsområde.

Bygninger innafor gamle Bøvågen sentrum skal ha detaljhandel og anna publikumsretta forretning og tenesteyting i 1. etasje. Bygningane skal ha fasade som vendar mot og har inngang frå det offentlege rom. Det kan ikkje planerast nytt areal for utandørs lagring, og verksemder som har plasskrevjande varer som kan/må lagrast ute kan ikkje etablerast innafor området.

Det kan gjennom reguleringsplan opnast for bustader frå 2. høgda.

3.1.7.3 Næringsområde for Radøy auto i Manger sentrum

Næringsområde for Radøy auto er område for eksisterende bensinstasjon med tilhørende anlegg.

Det kan utan krav til regulering førast opp mindre tiltak knytt til eksisterende bygninger og drift.

Mindre tiltak er tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 4-1 (tiltak unntatt søknadsplikt) og tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 3-1 (mindre tiltak på bygd eigedom).

3.1.7.4 Næringsområdet for Smiths pensjonat og selskapslokale i Manger sentrum

Næringsområdet for Smiths pensjonat og selskapslokale er område for eksisterende pensjonat og selskapslokale med tilhørende anlegg.

Det kan gjennom reguleringsplan opnast for bustader frå 2. høgda.

Det kan utan krav til regulering førast opp mindre tiltak knytt til eksisterende bygninger og drift.

Mindre tiltak er tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 4-1 (tiltak unntatt søknadsplikt) og tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 3-1 (mindre tiltak på bygd eigedom)

3.1.7.5 Næringsområdet på Manger kai

Næringsområdet på Manger kai er område for eksisterende industribygg og kai, nokre eksisterende bustader og framtidig kommunal reinseanlegg.

Det kan utan krav til regulering førast opp mindre tiltak knytt til eksisterende bygninger og drift.

Mindre tiltak er tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 4-1 (tiltak unntatt søknadsplikt) og tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 3-1 (mindre tiltak på bygd eigedom).

Det kan tilsvarande førast opp mindre tiltak knytt til eksisterende bustader innafor området.

Næringsområdet på Manger kai kan gjennom reguleringsplan reformerast til fritids- og turistnæring, forretning eller tenesteyting.

3.1.7.6 Gamle smoltanlegget i Bøvågen

I næringsområde for det Gamle smoltanlegget i Bøvågen inngår bare eksisterande smoltanlegg.

Ein reformasjon av området gjennom reguleringsplan føreset at ny verksemd ikkje kjem i konflikt med naturmangfaldsomsyn og kulturminneomsyn innfor området.

3.1.7.7 Næringsområdet på Solendmyra i Manger sentrum

Næringsområder på Solendmyra er område for lettare industriverksemd, plasskrevjande handel og plasskrevjande tenesteyting, kontor, service og anna tilsvarande næring, samt eksisterande skystasjon og avfallsstasjon, og framtidig brannstasjon.

Det kan ikkje etablerast publikumsretta detaljhandel med småvarer eller tenesteyting som ikkje er plasskrevjande innfor området.

Verksemder som kan medføra særlege ulempe for kringliggande bustadar og offentleg tenesteyting kan ikkje etablerast innfor ervervsområdet.

Innfor noverande næringsområde på Solendmyra kan det ikkje gjevast løye til terrenginngrep før det er gjennomført undersøking for grunnforureining.

3.1.7.8 Næringsområdet ved Mangersvåg (gbnr 45/325)

Næringsområdet ved Mangersvåg er område for eksisterande næringsbygg.

Området kan reformerast gjennom reguleringsplan til byggeområde for bustad i samsvar med overordna arealstrategiar for Radøy kommune.

3.1.7.9 Næringsområde Fløholmen

Næringsområdet Fløholmen er område for eksisterande næringsbygg og tilhøyrande anlegg.

Innfor næringsområdet for Fløholmen skal det leggjast til rette for naudsynt infrastruktur og serviceverksemd for småbåthamna.

3.1.7.10 Næringsområdet Olsvollstranda, Vetås, Storsandvik og Kjebogen (Mangerøy)

Næringsområdet Olsvollstranda (med unntak av i1b og i1c), Vetås, Storsandvik og Kjebogen (Mangerøya) er område for tyngre industri og industrikai.

Føremålet omfattar industribygg, lagerbygg, planering og anlegg, med tilhøyrande infrastruktur, samt kontor/administrasjon som er direkte knytt til industriverksemden. Det kan ikkje etablerast publikumsretta detaljhandel eller tenesteyting innfor området.

3.1.8 Idrettsanlegg (I)

Føremålet er byggeområde for eksisterande idrettsanlegg på Manger og Hordabø med bygningar og tilhøyrande infrastruktur.

Det kan utan krav til regulering førast opp mindre tiltak knytt til eksisterande bygningar og drift. Mindre tiltak er tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 4-1 (tiltak unntatt søknadsplikt) og tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 3-1 (mindre tiltak på bygd eigedom).

3.1.9 Andre typer bygningar

3.1.9.1 Andre typar bygningar – kommunaltekniske anlegg (KV)

Føremålet er byggeområde for vatn og avlaupsanlegg og er merka med KV i plankartet.

3.1.9.2 Andre typar bygningar – småbåtanlegg på land (SB)

Føremålet er merka med SB i plankartet.

Føremålet er byggeområde for småbåtanlegg på land og omfattar kai, båtopplag, båtheis, båtopptrekk, felles servicebygg og felles sjøbuer, samt tilhøyrande infrastruktur. Føremålet omfattar ikkje naust.

I bygd område for småbåtanlegg kan det gjerast unntak frå plankravet for oppføring av mindre tiltak i knytt til eksisterande bygningar. Som mindre tiltak vert rekna:

1. Kaifront og kai inntil 10 kvm
2. Frittliggjande båtopptrekk
3. Båtopptrekk og lunnar til eksisterande naust
4. Båtheis på lovleg etablert kai

3.1.9.3 Andre typar bygningar – naust (N)

Føremålet er merka med N i plankartet.

Føremålet er byggeområde for naust med tilhøyrande opptrekk, lunnar og kaifront på inn til 10 kvm.

Generelle føresegner for naust gjeld for området.

I område sett av til eksisterande byggeområde for andre typer bygningar - naust kan det gjerast unntak frå plankravet der det ikkje kan eller skal byggast meir enn tre nye naust. Det kan også gjerast unntak frå plankrav for opptrekk, lunnar og kai på inntil 10 kvm knytt til eksisterande naust. Det kan ikkje gjerast unntak frå plankrav i område der det er naudsynt å føre fram ny infrastruktur eller etablere parkering.

3.1.9.4 Andre typar bygningar og anlegg - Dale grendahus, Kolstad grendahus, Marås grendahus, Sætre grendahus, Nordanger grendahus og Storhaugstova grendahus (gamle Toska skule)

Områda er byggeområde for eksisterande grendahus og tilhøyrande anlegg.

Det er ikkje krav til regulering av eigedomen for tiltak knytt til eksisterande drift som grendahus.

3.1.9.5 Andre typar bygningar og anlegg - Solvang ungdomshus og Ungdomshuset Skogen på Sletta

Områda er byggeområde for eksisterande ungdomshus og tilhøyrande anlegg.

Det er ikkje krav til regulering av eigedomen for tiltak knytt til eksisterande drift som ungdomshus.

3.1.9.6 Andre typar bygningar og anlegg - Gamle Risnes skule

Området er byggeområde for eksisterande og framtidige bygningar og tilhøyrande anlegg knytt til gamle Risnes skule. Området kan nyttast til bustad, undervisning, institusjon, kyrkje/anna religionsutøving, forsamlingslokale, administrasjon, kontor, overnatting og servering.

Det er ikkje krav til regulering av eigedomen for tiltak knytt til bruk som einebustad.

3.1.9.7 Andre typar bygningar og anlegg - Radøy kunstsenter (gamle Haugland skule)

Området er byggeområde for eksisterande og framtidige bygningar og tilhøyrande anlegg knytt til gamle Haugland skule. Området kan nyttast til bustad, undervisning, institusjon, kyrkje/anna religionsutøving, forsamlingslokale, administrasjon, kontor, overnatting og servering.

Det er ikkje krav til regulering av eigedomen.

3.1.9.8 Andre typar bygningar og anlegg - Ålmennyttige føremål på Langhøyane (AL)

Området er regulert til byggjeområde for tenesteyting - barnehage med tilhøyrande anlegg i reguleringsplan for Langhøyane bustadområde.

3.1.10 Grav- og urnelundar

Føremålet er område for grav- og urnelund med tilhøyrande bygningar og teknisk anlegg.

Innafor området kan det utan krav til regulering førast opp naudsynte bygningar på inn til 15 kvm og 3 meter høgde for drift av grav- og urnelund. Bygningane skal estetisk underordne seg kyrkja og kyrkjegarden

3.1.11 Kombinert bebyggelse

Føremålet er byggeområde for kombinerte bygningar med tilhøyrande infrastruktur i Bø sentrum.

...

3.2 Område for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7 nr 2)

3.2.1 Veg

Føremålet er byggeområde for veg og tilhøyrande anlegg.

3.2.2 Parkering

Føremålet er byggeområde for parkering.

3.3 Område for grønstruktur (pbl. § 11-7 nr 3)

3.3.1 Friområde

Føremålet er område sett av til rekreasjon, uteopphald og friluftsliv for ålmenta.

Friområda skal i størst mogleg grad takast i vare som naturområde.

Det kan etablerast enkle tilretteleggingstiltak for ålmenta si bruk av området og universelt utforma gangveg i samråd med kommunen. Eksempel på enkle tilretteleggingstiltak kan vere enkel ballplass med grus, sand eller naturgras, universelt utforma badeplass, gapahuk, grillplass, leikeapparat, bord og benkar og enkle toalettbygg. Det er ikkje tillete med tiltak som kan redusere opplevingsverdiane eller hindre ålmenn ferdsle.

Det kan etablerast universelt utforma gangsti i friområdet til badeplassen i Solheimsvika.

3.4 Område for landbruk, natur og friluftsliv (pbl. § 11-7 nr 5)

3.4.1 Landbruk, natur og friluftsliv (LNF)

Føremålet er område for landbruk, natur og friluftsliv.

I LNF-område er det berre høve til å føre opp naudsynthe bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring. Naudsynthe tiltak for stadbunden primærnæring vert definert som i rettleiar "Garden som ressurs" (Rettleiing H-2401 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet), jf. pbl.11-11 nr 1.

Nye bygg skal primært plasserast i tilknytning til driftssenteret og verte del av den eksisterande tunskipnaden. Unntak gjeld for samdriftsfjøs.

Det kan gjevast løyve til naudsynthe tiltak for gardsbruk i aktiv drift med tun i strandsone og naust til primærnæringsføremål i strid med byggjegrænse mot sjø, jf. pbl. § 11-11 nr 4. Alle tiltak skal om mogleg etablerast lengre frå og ikkje nærare sjø enn eksisterande tiltak. Alternativ plassering utanfor byggeforbodssone mot sjø og lengst mogleg bort frå sjø skal vurderast.

3.4.2 Landbruk, natur, friluftsliv og eksisterande spreidd busetnad (LNF-SBE)

Føremålet LNF-SBE er område for landbruk, natur og friluftsliv der det allereie er eksisterande, lovlege bustader som ikkje er knytt til landbruk.

I LNF-SBE område kan det ikkje opprettast nye eigedomar eller førast opp nye bustader.

På bygd eigedom i LNF-SBE-område kan det utan krav til regulering gjevast løyve til følgjande, jf. pbl. § 11-11 nr. 2:

- a. Fasadeendring, innvendig ombygging, rehabilitering, riving og gjenoppføring av eksisterande bustad.
- b. Tilbygg der verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) er over 50 m².

- c. Uthus/garasje der verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) er over 50 m². Uthuset skal plasserast i direkte tilknytning til eksisterande bygningar, med avstand inn til 10 meter frå eksisterande bustad. Det kan ikkje førast opp anneks.
- d. Markterrasse i direkte tilknytning til bustaden og med areal inn til 50 m².
- e. Andre mindre tiltak utandørs, som internveg, parkeringsplass, mindre terrenginngrep, forstøtningsmur ol.
- f. Bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i eksisterande bustad. Der bruksendringa legg til rette for auka bruk som t.d. utleige skal bustaden ha tilkomst, parkering, vatn og avlaup i samsvar med gjeldande krav.

Utnyttingsgraden for bygd eigedom i LNF-SBE er 25% BYA, men maks 500 kvm BRA og BYA. Mønehøgda er maks 7 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå, men det kan ikkje byggjast høgare enn eksisterande bygg.

Det kan ikkje byggjast i strid med omsynssone eller byggjegrænse. Det kan ikkje byggjast på dyrka mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av høg bonitet. Det kan ikkje byggjast til hinder for ålmenn ferdsle. Det kan ikkje førast opp tiltak som fører til større endringar i terreng og landskap, eller som er skjemmande i naturen, i strid med naturmangfaldlova, i strid med dei reglar kommunen har for byggeskikk og estetikk, eller i strid med kulturminnelova.

3.4.3 Landbruk, natur, friluftsliv og spreidd busetnad tillat (LNF-SB)

Føremålet LNF-SB er område for landbruk, natur og friluftsliv der spreidd busetnad er tillete.

Innafor det einskilde området kan det opprettast ny grunneigedom for eit avgrensa tal heilårsbustader i planperioden:

Stad	Tal nye grunneigedomar for bustad 2011-23	Bygd/godkjent per 24.10.18	Rest for perioden 2018-23	Vilkår
Frotjol/Nortaule	3	1	2	
Toska	3	0	3	
Risnes	3	0	3	
Villanger	5	0	5	
Boga	2	0	2	
Kviste	3	0	3	
Kvalheim nordre	3	0	3	
Sævdal	2	0	2	
Mjøs	4	0	4	
Mangersnes	5	0	5	
Marøy	3	2	1	
Utsylta	2	0	2	

Det kan innafor føremålet opprettast ny grunneigedom for heilårsbustader på følgjande vilkår:

1. Prinsippet om fortetting skal leggjast til grunn ved oppreting av ny grunneigedom i LNF-SB område. Det vil sei at nye eigedomar så langt rå skal grense opp til eksisterande bustadeigedomar og ikkje føre til oppstykking av landbruksareal.
2. Det skal ikkje opprettast ny grunneigedom på dyrka mark, dyrkbar mark eller på innmarksbeite.
3. Det skal ikkje opprettast ny grunneigedom nærmare eksisterande driftsbygning enn 50 meter.
4. Eksisterande infrastruktur skal som hovudregel nyttast. Tilkomstveg skal ikkje gå igjennom tunet på landbrukseigedom, og kan ikkje gå over dyrka mark, dyrkbar mark eller innmarksbeite.
5. Eigedomen kan vere inn til 2 daa
6. I tillegg til einebustad kan det utan krav til regulering førast opp:
 - a. Uthus/garasje der verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) er over 50 m². Uthuset skal plasserast i direkte tilknytning til eksisterande bygningar, med avstand inn til 10 meter frå eksisterande bustad. Det kan ikkje førast opp anneks (bygning for overnatting).
 - b. Markterrasse i direkte tilknytning til bustaden og med areal inn til 50 m².
 - c. Andre mindre tiltak utandørs, som internveg, parkeringsplass, mindre terrenginngrep, forstøtningsmur ol.

Utnyttingsgraden er 25% BYA, men maks 500 kvm BRA og BYA. Der tilhøva ligg til rette for det kan einebustaden ha sekundærleiligheit. Mønehøgda er maks 7 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.

Det kan ikkje byggjast i strid med omsynssone eller byggjegrænse. Det kan ikkje byggjast til hinder for ålmenn ferdsle. Det kan ikkje førast opp tiltak som fører til større endringar i terreng og landskap, eller som er skjemmande i naturen, i strid med naturmangfaldlova, i strid med dei reglar kommunen har for byggeskikk og estetikk, eller i strid med kulturminnelova.

3.5 Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl. § 11-7 nr 6)

3.5.1 Hamneområde i sjø (H)

Føremålet hamneområde i sjø er området der ferdsle og ankring av fartøy knytt til kai på land er prioritert.

I hamneområde i sjø kan det ikkje etablerast tiltak, jf. pbl. § 11-11 nr 3.

I hamneområde i sjø kan det ikkje ankrast opp for ein lengre periode og området kan ikkje nyttast til fartøy i opplag, jf. pbl. § 11-11 nr 3.

3.5.2 Småbåthamn

Føremålet småbåthamn omfattar flytebrygge, kai, molo, båtopptrekk og lunnar til naust.

I område for småbåthamn, som er knytt til bygd område for småbåtanlegg eller naust på land, kan det gjerast unntak frå plankravet for oppføring av mindre tiltak som naturleg høyrar til anlegga på land. Som mindre tiltak vert rekna:

1. Flytebryggje for inn til 6 båtar
2. Frittliggjande båtopptrekk når det er lovleg etablert vegtilkomst på land
3. Kai på inntil 10 kvm til eksisterande naust
4. Båtopptrekk og lunnar til eksisterande naust

3.5.3 Fiske (FI/LP/T/GP)

Føremålet FI/LP/T/GP er sjøområde for fiske, låsetting, trål og gyte. Det einskilde områda er vist med påskrift i kartet.

Bruk knytt til fiske har prioritet i områda.

I område for fiske kan det ikkje etablerast tiltak, jf. pbl.§ 11-11 nr 3.

3.5.4 Akvakultur (AK)

Føremålet AK er område i sjø for akvakulturanlegg.

Akvakulturområdet på Flone (AK-Skjell) er område i sjø for akvakultur knytt til kamskjellfangst.

3.5.5 Drikkevatn

Føremålet er område for drikkevasskjelde.

Ulvatn er hovudvasskjelde for Radøy kommune.

Dei andre føremåla er reservevasskjeldar for Radøy kommune.

Det kan ikkje etablerast tiltak eller bruk innafor området som er i konflikt med omsynet til drikkevatnet. Innafor nedslagsfelt for drikkevatn kan det ikkje førast opp ny bustad eller fritidsbustad, eller godkjennast nye tiltak knytt til eksisterande bygd eigedom som legg til rette for auka eller endra bruk.

Innafor område for reservevasskjelde i Hallandsvatnet er det eksisterande sjøflylandingsplass.

3.5.6 Naturområde i sjø (NA)

Føremålet NA er naturområde i sjø.

Tradisjonelt fiske og naturvern er sidestilt innafor området. Tradisjonelt fiske kan likevel påleggjast naudsynte restriksjonar i samråd med fiskeristyresmakta, jf. pbl.§ 11-11 nr. 3.

I naturområd i sjø kan det ikkje etablerast tiltak, jf. pbl.§ 11-11 nr 3.

3.5.7 Friluftsområde i sjø

Føremålet er friluftsområde i sjø.

Ålmenn bruk og friluftsliv har prioritet i området.

I friluftsområdet i sjø kan det ikkje etablerast tiltak, jf. pbl.§ 11-11 nr 3. Unntak gjeld for universelt utforma badeplass/badebrygge og tilsvarande ålmennyttige tiltak som ikkje kjem i konflikt med friluftsføremålet eller strandsoneverdiane.

3.5.8 Kombinerte føremål i sjø - fleirbruksområde for ferdsle, natur, fiske friluftsliv og akvakultur (FNFFA og FNFF)

Føremålet FNFF er fleirbruksområde i sjø for ferdsle, natur, fiske og friluftsliv. Føremålet FNFFA er fleirbruksområde i sjø der også fortøyningar for akvakultur inngår. Områda er vist med påskrift i plankartet.

Føremåla er sidestilt og det er ikkje høve til eksklusiv bruk for det einskilde føremål.

I fleirbruksområdet i sjø kan det ikkje etablerast tiltak, jf. pbl.§ 11-11 nr 3.

Det kan ikkje etablerast anlegg for akvakultur i fleirbruksområda. Unntak gjeld i FNFFA området for fortøyningar til akvakulturanlegg, når sjølve akvakulturanlegget ligg innafor akvakulturområde (AK), og fortøyingane ikkje kjem i konflikt med omsynet til likestilt bruk, jf. pbl.§ 11-11 nr 3 .

Fleirbruksområde i sjø kan ikkje nyttast til fartøy i opplag, jf. pbl.§ 11-11 nr 3.

Friluftsliv (sport) som medfører ureining, støy eller vesentleg reduserer områda sine naturkvalitetar har ikkje prioritet i områda, jf. pbl.§ 11-11 nr 3.

3.5.9 Kombinerte føremål i sjø - fleirbruksområde for friluftsliv og natur (FI/NA)

Innafor området FI/NA ligg to bandleggingsoner for naturvern (H710).

Tradisjonelt fiske og naturvern er sidestilt innafor området. Tradisjonelt fiske kan likevel påleggjast naudsynte restriksjonar i samråd med fiskeristyresmakta, jf. pbl.§ 11-11 nr. 3.

4 Føresegner og retningslinjer til omsynsoner (pbl. § 11-8)

4.1 Føresegner til sikringssone for nedslagsfelt for drikkevatn (H110)

Sone H110 er nedslagsfelt for drikkevatn og reservevasskjede.

Innafor sikringssona kan det ikkje førast opp nye bygningar eller utviding/ending av bruk av eksisterande bygningar.

Innafor sikringssona for Ulvatn gjeld det restriksjonar på landbruksdrift, utslepp, motorferdsle og fiske, jf. klausuleringsdom frå Nordhordland skjønnsrett frå 1972. Klausuleringsdommen skal leggjast til grunn for tiltak og arealbruk innafor sona.

4.2 Føresegner til sikringssone for byggeforbod rundt veg (H130)

Har vi noen?

4.3 Føresegner til støysone (H290)

Sone H290 er støysone langs fylkesveg.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjeld for tiltak innafor området. Ved etablering av støysensitive bygningar må det dokumenterast tiltak som reduserer støy til under gjeldande grenser.

4.4 Føresegner til faresone for skytebane (H360)

Sone H360 er faresone kring skytebane på Haukåsen og nedlagt skytebane på Øvre Manger.

Det kan ikkje førast opp bygning for varig opphald, bygning for husdyr eller leike- og uteopphaldsareal innafor sona på Haukåsen.

Innafor sone for nedlagt skytebane på Øvre Manger kan arealet ikkje takast i bruk til anna føremål før området er rydda og miljøsannert.

4.5 Føresegner til faresone for høgspenteleidning (H370)

Sone H370 er faresone for høgspenteleidning.

Det kan ikkje førast opp bygning for varig opphald, bygning for husdyr eller leike- og uteopphaldsareal innafor sona.

4.6 Føresegner til faresone for skredfare (H310)

Sone H310 er faresone for leireskred på Bø.

Innafor sone H310 er det leiregrunn som kan gje fare for leireskred. Det kan ikkje førast opp nye bygg og infrastrukturtiltak i området før det ligg føre geologisk rapport for leireskredområde.

4.7 Retningslinjer til sone med særlege omsyn til landbruk - kjerneområde landbruk (H510)

Sone H510 er sone for kjerneområde landbruk der primærnæring innafor landbruket og jordvern skal ha prioritet.

Det skal som hovudregel ikkje gjevast løyve til frådeling eller oppføring av tiltak som ikkje er naudsynte tiltak for stadbunden primærnæring.

4.8 Retningslinjer for sone med særlege omsyn til friluftsliv (H530)

Sone H530 er sone der friluftsliv skal ha prioritet.

4.9 Retningslinjer for sone med særleg omsyn til kulturminne (H570)

Sone H570 er omsynsone for kulturminne og kulturmiljø som har verneklasse A etter Kulturminneplan for Radøy kommune 2017-27, samt listeførte kyrkjar og nokre andre kulturminner og kulturmiljø.

Innafor sone for bevaring av kulturmiljø kan det ikkje setjast i verk tiltak som er egna til å skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på anna måte utilbørleg skjemme kulturminna eller kulturmiljøet, eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Kulturlandskapet er ei viktig del av kulturmiljøet og skal haldast ved like gjennom landbruksdrift. Der det er naudsynt for landbruksdrifta kan det førast opp enkle landbruksbygg (utegangarfjøs ol) innafor sona. Det skal liggje føre ei landbruksfagleg uttale i spørsmålet om tiltaket er naudsynt for landbruksdrifta og om det er naudsynt å plassere tiltaket innafor kulturminnesona. Det skal liggje føre uttale frå kommunal kulturminnestyresmakt når det gjeld plassering og estetikk/utforming av tiltaket. Det kan setjast vilkår for løyve til tiltak.

4.10 Sone med bandlegging etter lov om naturvern (H720)

Sone H720 er bandleggingsone etter lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 (oppheva), jf. naturmangfaldslova § 77, for naturområde som er forskriftsverna som naturreservat etter **Forskrift om Forskrift om vern for Synnøy** naturreservat av 3. mars 1987 nr. 295 og **Forskrift om vern for Sandholmane, Øysteinen og Hesjetå** naturreservat av 3. mars 1987 nr. 294.

Føremålet med sonene er å sikre best mogelege vilkår for sjøfuglane i området, samt å ta vare på ein viktig hekkelokalitet med dei plante- og dyrearter som naturleg er knytta til området.

Innafor sonene kan det ikkje setjast iverk tiltak som kan forandre dei naturgitte tilhøva, som til dømes oppføring av bygningar, brygger, anlegg og faste innretningar, opplag av båtar ol., framføring av nye luftleidningar, jordkablar og kloakkleidningar, bygging av vegar, drenering og anna form for turrlegging, uttak, utfylling, planering og lagring av masse, ny utføring av kloakk eller andre konsentrerte ureiningstilførsalar, opplagring av avfall eller bruk av kjemiske middel, med mindre unntak gjeld etter forskrifta.

I tida f.o.m. 15. april t.o.m. 31. juli er det forbod mot ilandstiging og ferdsel på holmar og skjer i ei sone ut til 50 m frå land, hvis ikkje anna grense er markert. Dette forbodet gjeld og lågflyging under 300 m. Camping, teltslaging og oppsetting av kamuflasjeinnretningar for fotografering er forbode.

4.11 Sone med bandlegging etter lov om kulturminner (H730)

Sone H730 er bandleggingszone etter lov om kulturminner for kulturminner og kulturmiljø som er automatisk freda etter kulturminnelova § 4.

Innafor sone for bandlegging etter lov om kulturminner kan det ikkje utan dispensasjon etter kulturminnelova § 8 setjast i gang ingrep i grunnen eller andre tiltak som er egna til å skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på anna måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Innafor mellomalderkyrkjegardene er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore kontinuerleg i bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje nyttast til gravlegging eller andre inngrep.

4.12 Føresegner til gjennomføringssone med krav om felles planlegging (H810)

Har vi noen?

4.13 Sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan (H910)

Sone H910 er sone der eldre reguleringsplan framleis skal gjelde.

Eldre reguleringsplan gjeld føre kommuneplanen med unntak av der det fremgår av den einskilde føresegna i kommuneplanen at kommuneplanen skal gjelde føre reguleringsplanen.

Reguleringsplaner som framleis skal gjelde er vist i eiga vedlegg til kommuneplanen.

- 5 Reguleringsplanar som framleis skal gjelde (vedlegg med rettsverknad)**
- 6 Kulturminner i verneklasse A (vedlegg med rettsverknad)**
- 7 Kulturminner i verneklasse B (vedlegg med rettsverknad)**
- 8 Definisjonar (utan rettsverknad)**
- 9 Andre viktig lovverk som vedkjem planlegging og sakshandsaming etter plan- og bygningslova**