

# Planskildring

Kommuneplan 2011 - 2023  
framlegg - delrevisjon 2018



**Radøy  
kommune**

**Plan**



**RADØY**  
den grønne øya

## Føreord

Kommuneplanen er kommunen sin langsiktige og overordna plan. I følgje plan- og bygningslova skal kommunestyret vurdere kommuneplanen og gjere endringar om naudsynt. Vedtak om oppstart av arbeid med delrevisjon av kommuneplan for Radøy vart fatta i formannskapet sak 043/2014 og er i tråd med planstrategi for Radøy kommune 2012 -2016 og 2016 - 2020. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 4-1 jf 11-13. .

Det vart utarbeidd eit planprogram som la føringar for kva ein skulle ha fokus på i delrevisjonen. Programmet vart lagt ut på høyring i samband med oppstart av planarbeid. Frist for å kome med merknad til programmet var 01.10.2014.

I kommuneplanen frå 2011 såg ein særleg på areal til nye bustader, næringsområde og landbruksområda. I tillegg vart samfunnsdelen oppdatert og fanga opp endringar særleg innan helse og oppvekst. Styringsgruppe for arbeidet med kommuneplan har vore formannskapet og leiar og nestleiar i hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

Delrevisjonen er utført i samsvar med vedteke planprogram. I planprogrammet er følgjane fokusområde rekna opp:

- Føresegner med fokus på plankrav, eksisterande bygde bustadeigedomar i LNF, kulturminne og havområda
- Strandsone, byggjegrænse mot sjø, arealføremål i sjø og havområda
- Heilårsbustader i LNF, frådelt eigedomar med eksisterande heilårsbustader

Delrevisjonen tek utgangspunkt i eksisterande plandokument. Ny tekst i planskildringa er i framlegget merka med raud skrift. Som vedleggslista syner, er revidert plankart, føresegner og rapport/analyse vedlagt.

Kommuneplanen består av fleire delar:

## Samfunnsdelen

Gjer greie for føremålet med planen, hovudinnhald og verknader for rørte partar, interesser og omsyn. Den syner heile kommunen si verksemd og peiker på mål og strategiar for å nå måla. Samfunnsdelen er ikkje revidert i delrevisjonen.

## Planskildring

Skildring av korleis kommunen har arbeidd fram kommuneplanen med dei juridisk bindande dokumenta; plankart og føresegner. Planskildringa er retningsgjevande for arealbruken i planområdet. Denne er noko endra i delrevisjonen.

## Plankart

Arealplankartet er juridisk bindande for arealbruken i kommunen. Plankartet viser eksisterande og planlagt arealbruk i planperioden. Kartet må sjåast saman med føresegnene, og retningslinene i planskildringa. **Nokre endringar er gjort i delrevisjonen. Her er strandsone, byggjegrænse og havområda i fokus. I tillegg er føresegnene skrive om slik at dei er konsistente og i samsvar med plankartet.**

I gjeldande kommuneplan er det satt krav om detaljregulering på dei fleste nye byggjeområde. Det har vist seg å vere eit ambisiøst krav som det er handsama mange dispensasjonssøknadar for. I delrevisjonen er alle områda med plankrav vurdert på nytt. I plankartet er omsynssone med plankrav teke ut for nokre område og føresegnene er oppdatert sånn at plankrav er konsistente.

På grunnlag av analyse av LNF områda er det lagt inn LNF-område med spreidd eksisterande heilårsbusetnad tillete i plankartet.

Funksjonell strandsoneanalyse er gjennomført ved at ein har teke omsyn til samspelet mellom sjø og land; både økologisk, estetisk, landskapsmessig og/eller bruksmessig. Kommunen har definert lokal byggjegrænse mot sjø og nye tiltak i sjø, behov for småbåthamner og naustområde er vurdert på nytt.

Kommunedelplan for Manger og kommunedelplan for Radøy sør tekne er utforma etter førre plan- og bygningslov, då arealføremåla var litt annleis. Desse planane er difor oppdaterte og sett inn i kommuneplanen sånn at heile planverket er konsistent for heile kommunen.

## Temakart

Vedlagt arealdelen er temakart med kjerneområde landbruk og viktige kulturlandskap, **rapport frå funksjonell strandsoneanalyse (2018)** samt støysonekart som omsynssoner.

## **Føresegner**

Juridisk bindande krav til arealbruk og planlegging som utdjuar kommuneplankartet.

Føresegnene har vist seg å ikkje vere tydelege nok for å sikre kulturminne. Kommunen har utarbeidd og vedteke eigen Kulturminneplan, delrevisjonen har brukt kunnskap frå den.

LNF spreidd områda har fått eigne føresegner som seier kva som er lov utan dispensasjon.

## **Konsekvensutgreiing**

Framlegg til nye tiltak skal vurderast og ein skal gjere greie for verknader for miljø og samfunn. Ved konsekvensutgreiinga ligg landskapsanalyse av to område med framlegg til omfattande ny arealbruk. Begge stader vart det lagt inn nye byggjeområde i noverande LNF.

Delrevisjonen vil i samsvar med planprogrammet ikkje utløyse behov for KU, men erfaringar frå anna pågåande planlegging viser at krava til KU er skjerpa i tida etter at revisjonen vart starta i 2013. På grunnlag av desse erfaringane er det difor laga ei generell KU-analyse for omlegginga frå LNF til LNF-SBE (Eksisterande spreidd utbyggnad).

## **ROS-analyse**

Kommuneplanen har med ein eigen ROS-analyse som gjer greie for risiko og sårbarheit i kommunen. Analysen er utarbeidd for eit overordna nivå, men legg føringar for val av metode og akseptkriteria for detaljanalyse for kvart område med framlegg om endra arealbruk.

Delrevisjonen utløyser ikkje endring av gjeldande ROS analyse, men i samband med generell KU for omlegging frå LNF til LNF-SBE er det teke med enkel ROS for endringa.

## **Funksjonell strandsoneanalyse**

Analysa er utført av Asplan Viak for, og i samarbeid med, kommunen.

Den dekkjer heile kommunen inndelt i område. Funksjonell strandsone er lagt inn i kart og vil vera grunnlag for vurdeing av ny byggjegranseline mot sjø og vassdrag og arealbruken i strandsona.

Rapport med kart og omtaletabellar er samla i eige vedlegg.

## **Analyse av - LNF spreidd- eksisterande**

Eigne geografiske analyser er utført av Terje Villanger (Lindås kommune- NHdigitalt) i samarbeid med kommunen.

I Analysekartar har danna grunnlag for inndeling av LNF eksisterande områda. (LNF-SBE)

## **1. INNLEIING**

### **1.2 Rulleringa av kommuneplanen 2011 og delrevisjon 2018**

Kommunen hadde samarbeid med enkeltpersonar, næringsliv og organisasjonar. Det kom mange innspel til kommuneplanen. Det vart arrangert møte med særskilde grupper og ope bygdemøte. I samband med bygdemøte vart det halde "ope hus" før møtet slik at folk kunne komme med store og små spørsmål og kommentarar direkte til administrasjonen og konsulentane. Kommunen hadde ansvaret for god medverknad i planprosessen. Vi vil spesielt peike på representantar for barn og unge, funksjonshemma og næringslivet som viktige medspelarar. Temaet var oppe på møte i eldrerådet, råd for menneske med nedsett funksjonsevne og i ungdomsrådet. Planen vart diskutert i gruppa som kommunestyret hadde sett ned for å sikre barn og unge sine interesser i plansaker. Arealbruk og samfunnsdelen vart diskutert med rektorane på skulene og med kyrkjevevge. Høringsdokumenta vart sendt direkte til lag og organisasjonar som planen ville ha verknad for og det kom mange merknader og konstruktive innspel.

Samarbeidet med regionale sektororgan vart gjennomført ved diskusjonar i planforum, møte, synfaringar, samtalar, skriftlege innspel og merknader.

Delrevisjon 2018 vart starta med melding om oppstart og offentleg høyring og ettersyn for planprogram.

Vedteke planprogram ligg til grunn og utgjer ramme for delrevisjonen.

### **1.3 Organisering av arbeidet med rulleringa 2011 og delrevisjon 2018**

Ei eiga styringsgruppe deltok aktivt i planprosessen. Styringsgruppa for kommunale plansaker i Radøy var formannskapet pluss leiar og nestleiar i hovudutval for plan, landbruk og teknisk. Leiar av styringsgruppa var ordføraren.

Konsulentar vart leigde inn for å få gjort arbeid med landskapsanalyser på Mangersnes og Syltneset.

Administrasjonen i Radøy kommune var sekretær for arbeidet.

Delrevisjon 2018 følgjer same organisering som tidlegare. Revidert kommuneplan med vedlegg og analyser leggst fram for politisk handsaming før utlegging til offentleg høyring og ettersyn. Kommunestyret gjer endeleg vedtak for delrevisjonen.



## Hovudpunkt i Radøy kommune sin gjeldande arealpolitikk

Kommunestyret i Radøy kommune vedtok 29. september 2011 kommuneplan som legg overordna føringar og naturleg nok er utgangspunkt for prosessen med delrevisjon.

Visjon i vedteken plan vert vidareført.

– tryggleik, trivsel og livskvalitet for alle

”Kommuneplanen skal fastsetje rammer for detaljstyring og kvar einskild avgjer, slik at vi som bur og arbeider i kommunen saman kan nærme oss felles målsetjingar:

- ei berekraftig samfunnsutvikling som sikrar livskvalitet og livsgrunnlag i dag og for komande generasjonar
- aktiv deltaking i utviklinga for alle som bur og arbeider i kommunen
- sikre og gode oppvekstvilkår for barn og unge”

Hovudlinene i kommuneplanen er å ta vare på/sikre:

- verdifulle produktionsareal for landbruket, jord og skog
- verdifulle kulturlandskapsområde
- grøntstrukturane rundt vatn- og sjøvassdraga
- verneverdige bygningsmiljø/kulturminne
- verdifulle areal for det biologiske mangfaldet og friluftslivet
- born og ungdom sine leike- og oppvekstområde

Kommunedelplanar og reguleringsplanar som legg føringar for arbeidet er lista opp i vedlegg.

Regionale føringar og rammer

Frå Hordaland fylkeskommune er det fylkesplan og fylkesdelplanar som legg føringane. Dette gjeld følgjande planar:

- fylkesplan for Hordaland
- fylkesdelplan for kystsona
- fylkesdelplan for vindkraft
- fylkesdelplan for energi
- fylkesdelplan for kulturminne
- Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv
- Fylkesdelplan for hamner
- Regionalt utviklingsprogram
- fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel
- fylkesdelplan deltaking for alle – universell utforming
- Strandsonerettleiaren ”Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland”

Fylkesmannen i Hordaland har uttalt sine arealpolitiske mål i:

- Kampen om areala
- Arealstrategi



## Nasjonale føringar og rammer

Det er lagt mange føringar for planarbeid i kommunen gjennom plan- og bygningslova, sentrale forskrifter, rikspolitiske retningslinjer (RPR), stortingsmeldingar, brev og rundskriv frå miljøverndepartementet. Desse ligg til grunn for planlegging i Radøy kommune og i den grad dei er aktuelle for planarbeidet, vil dei verte tekne i bruk.

- forskrift om konsekvensutgreiing
- RPR for diffrensiert forvaltning av strandsona langs med sjø
- RPR for klima- og energiplanlegging i kommunane
- RPR for verna vassdrag
- RPR for born og planlegging
- RPR for samordna bustad, areal- og transportplanlegging

Vi vil spesielt peike på dei måla som er viktige for bærekraftig arealbruk for kommuneplan for Radøy:

- Arealpolitikken skal leggje til rette for redusert utslepp av klimagassar.
- Arealplanlegging skal bidra til å redusere klimaendringane sine trugsmål mot liv, helse og materielle verdiar, samt samfunnsviktige funksjonar og infrastruktur.
- Tettstader skal utviklast slik at livskvalitet og helse vert fremja gjennom god stadforming, miljøvennleg transport og gode, tilgjengelege uteareal.
- Ved bustader, skular og barnehagar skal det vere god tilgjenge til trygg ferdsel, leik og anna aktivitet i ein variert og samanhengande grøntstruktur med god tilknytning til omkringliggjande naturområde.
- Miljøkvalitetar i landskapet skal sikrast og utviklast gjennom auka kunnskap og bevisst planlegging og arealpolitikk.
- Strandsona skal bevarast som verdifullt natur- og friluftsområde, og sikrast god tilgjenge for ålmenta.
- Jordvernet er skjerpa og kommunen skal ta omsyn til landbruk.
- Fritidsbusetnad skal lokaliserast og utformast med vekt på landskap, miljøverdiar, ressursbruk og estetikk.
- Vassdraga skal forvaltast gjennom ein heilskepeleg arealpolitikk som tar vare på vassdragslandskap, vassdragsbelte og vassressursar.

## 2.Utfordringar og potensiale

Som grunnlag for arbeid med kommuneplanen vart det gjennomført analyse av område.

Analysene vart basert på temakart og materiale som vart laga til tidlegare revisjon.

Til dei områda i arealdelen som vart endra vart det gjennomført ei enkel verdi- og konsekvensvurdering. For større område som utløyste krav om konsekvensutgreiing vart dette utvida. For to område vart det og utført landskapsanalyser og alternativvurderingar slik lova krev.

Hjå Radøy kommune ligg det mykje eksisterande kunnskap om område, i tillegg til at eigarane og brukarane er godt kjende i sine område. Administrasjonen vil søkje å samanfatte den kunnskapen som finnast. Administrasjonen har framleis ansvaret for dei utgreiingar som vert gjennomført og prosessen fram til endeleg delrevisjon plan vert vedteke.

### Universell utforming

I kommuneplan for Radøy skal det planleggjast for flest mogeleg brukargrupper. Det kan vere utfordringar i å leggje til rette bustadområde, skuler og andre offentlege tenester, rekreasjon og arbeidsplassar, samt kommunikasjon. Krav om universell utforming skal vere gjennomgåande for alt planarbeid i Radøy kommune.

### Verknader og bindingar av kommuneplanen

Kommunestyret sitt vedtak om kommuneplan med arealdel er endeleg om han ikkje er i strid med fylkeskommunale og/eller statlege faginstansar sine merknader.

Arealdelen har direkte rettsverknad for arealbruken. Det er samstundes høve til å knyte ulike føresegner til denne delen.

Den langsiktige tekstdelen (mål og tiltak) og arealdelen med 12 års framskriving blir vurdert kvart fjerde år, medan handlingsplanar med fire års framskriving vert vurdert kvart år. I praksis vert dette årsbudsjett og økonomiplan.

## 3. Kommuneplanen

Kommuneplanen består av:

- Plankart som syner arealbruk
- Planskildring med retningslinjer
- Planføresegner
- Samfunnsdel som skal gje eit bilete av kommunen si verksemd og tenesteproduksjon samt skildre overordna mål og strategiar.

Hovudlinene til arealbruk er å ta vare på / sikre:

- Verdifulle produksjonsareal for landbruket, jord og skog
- Verdifulle kulturlandskapsområder
- Grøntstrukturane rundt vatn- og vassdraga
- Verneverdige bygningsmiljø / kulturminne
- Verdifulle areal for det biologiske mangfaldet og friluftslivet
- Born og ungdom sine leike- og oppvekstområde

Det vart lagt opp til eit meir målretta arealvern for desse føremåla. Der det var tenleg kunne areal frigjevast til utbygging eller andre føremål fordi verdien for til dømes landbruk og kulturlandskap var liten/reduisert. Dette grunna eksisterande busetnad i området, at jorda er mindre verdifull, storleik og arrondering av eigedomane samt at potensiale for framtida var monaleg større for andre føremål enn jordbruk.

Ei stor utfordring for kommunen er å auka busetting og auka næringsaktivitet. Samstundes skal ein ta vare på "den grønne øya" og sikre livskvalitetar som gjer Radøy attraktiv for dei som skal velje ein stad å bu eller byggje.

#### *Føresetnader for utvikling og vekst*

Få ei utvikling av Manger som gjer at tettstaden kan fungere som ein "motor" til god utvikling for andre område i kommunen

Satse på å tilby "urbane" miljø fleire stader i kommunen

Sikre at den grønne profilen og miljøet vert teke vare på i arealforvaltninga, ved å leggje til rette for utvikling og vekst på ein berekraftig måte.

#### *Leggje til rette for attraktive bustadområde.*

I samband med tilrettelegging for busetnad er det og eit mål å kunne tilby dei som busett seg i kommunen tilgang til sjø, dermed vert utfordringane knytt til bruk og vern av strandsona ei problemstilling som må visast ekstra merksemd.

Kan – kan ikkje – kanskje klyngetun

Radøy kommune ønskjer å få fram ei tydelegare arealdifferensiering som sterkare synleggjer prioritering og ei vid verdisetning av areala. Ein ønskjer å stimulere til "moderne klyngetun" som kan styrke bygdene og den lokale identiteten. Samstundes må krava til utnytting av eksisterande infrastruktur vere sterke. Dette gjeld spesielt bruk av eksisterande vegar, avkøyring, vatn, avlaup, el-nett og felles grense med eksisterande (bustad) eigedomar.

Lokaliseringa skal vera slik at ein kan sokna til same resipient som etablert busetnad. Nokre godt plasserte og tett utnytta mindre felt bør og kunne tilbydast i innanfor kvart bygdelag. Ein må satsa på god byggeskikk, miljø- og landskapstilpassing og streng arealstyring når det gjeld frådelling av einskildtomter på bruk. Ei slik prioritering vil kunne gjere at restareal vert meir tilgjengeleg samt betre arrondert for og utnytta av stadbunden næring. For å løyse utfordringa med generasjonsskifte på landbrukseigedomane bør ein heller diskutere byggeskikk og plassering lokalt, enn å legge ut kan-område i kvar bygd.

Kommunen skal i framtida ha ei meir bevisst haldning til handsaming av søknader om frådelling, bygging og private reguleringsplanar i større samanhengande landbruksområde. Handheving av eit slikt verktøy krev at administrasjonen og politikarar i kommunen har ei sterk og stø hand som er tru mot dette verktøyet. Verktøyet ligg i botn for ein felles basis mellom politikarar og administrasjonen. I sum skal arealforvaltninga verte i uttrykk for ein heilskapleg politikk.

Vidare bør nivået på den generelle handsaminga og utarbeidinga av reguleringsplanar hevast slik at talet på dispensasjonar og endringar av planar vert monaleg redusert. Kommunen ønskjer å verte meir føreseieleg til nytte for ein sjølv, innbyggjarar og aktørar i marknaden elles.

Radøy kommune har gjennom det interkommunale samarbeidet knytt til felles tenesteyting fått utarbeidd system for internkontroll. Ein har saman med dei fleste kommunane i regionen teke systemet i bruk. Internkontrollen vil verte utvikla vidare, styrke felles basis og vere eit samlande hjelpemiddel for dei verktøy ein brukar i arealforvaltninga.

#### *Arealbruk*

Ut frå skildringa ovanfor har Radøy kommune lagt opp til følgjande prioritering av arealbruken:

### 1. Byggjeområde

- Omfattar alle område sett av til eksisterande eller framtidig bygging av bustader, fritidsbustader, naust, næringsverksemd/industri og område sett av til tenesteyting og turistføremål.
- I områda synt som eksisterande bustadområde, er det høve til fortetting på eigna areal. Bygging av fritidsbustader skal skje i felt.
- Naust er eksisterande samlingar av naust og nye område sett av til naustbygging i reguleringsplanar – dette gjeld Syltavågen og Hanevika. Utafor eksisterande naustområde har ein sett av areal i sjø til småbåtanlegg.
- Kommunen har i **førre** rulleringa av kommuneplanen vurdert trongen for nye småbåthamner, men det er ikkje sett av nye areal til dette føremålet.
- Under kategorien næring/næringsverksemd fell forretning, kontor, service, hotell, småindustri og camping. GT Lakk på Bø har fått utvida areal og det er sett av eit nytt område for industri/næringsverksemd for Gårdbrukarservice AS på Kvalheim i tillegg til ny tenesteyting, fritids- og turistføremål på teigen sør for Radøytunet i Kvalheimsneset. Kaien i Nøtleivågen er lagt inn som næringsområde i tråd med bruken. Det er sett krav om regulering før nye tiltak.

### 2. LNF-Områda

- Det er gjennomført ei kjerneområde-kartlegging for viktige landbruk- og kulturlandskap.
- Område som skal vere produksjonsareal for jordbruket er Straume, Soltveit, Skjelvik, Nordanger, Lunde, Askeland, Olsvoll, Tolleshaug, Dale, Taule, Nøttveit, Manger Øvre, Hella, Vågenes (ikkje nordre delen ut mot Kuvågen), Toska Vest, Floni, Haugland, Sylta, Vågenes, Villanger, Dalland, del av Tveiten og Helland.
- Område som skal takast vare på av omsyn til kulturlandskapet er Sletta, Solheim, del av Tjore, Kartveit, Kolstad, Morken, Vetås aust, Marøy, Sævdal (ned mot Hallandsvatnet), Kolås, Uttoska, Forsøy, Kvolmo, Bøneset.
- Område langs vatn og vassdraget skal vernast om slik at dette framleis kan vere natur, tur- og rekreasjonsområde for alle
- Område som skal takast vare på av omsyn til skogbruk er Straume, Soltveit, Valderneset, Askelandsneset, Storheim og Tjore, Vetås vest, Kvamme og Taule mot Ulvatnet, deler av utmarka mellom Kvalvika og Kviste/Boga, delar av Mangersneset, Kolås/Sævdal, Storeneset (Helland), del av Mangersmyrane, Dalland, Kvalheim, heile området frå Sletta-Nordanger-Haugland-Bø til Mjøs/Villanger langs vassdraga, del av Kvalheimsneset.

**Radøy kommune har fleire område sett av til LNF-SB (spreidd busetnad er tillate) i eksisterande kommuneplan. Dette for å byggje opp under grendene si trong for areal til fornying av bustadar og anna bygningsmasse.**

**Delrevisjonen har teke inn heilårsbustader i LNF på frådelte eigedomar med eksisterande bygg og definert dei inn i område med LNF spreidd eksisterande.**

### 3. Område for råstoffutvinning

- Område for opptak av skjelsand

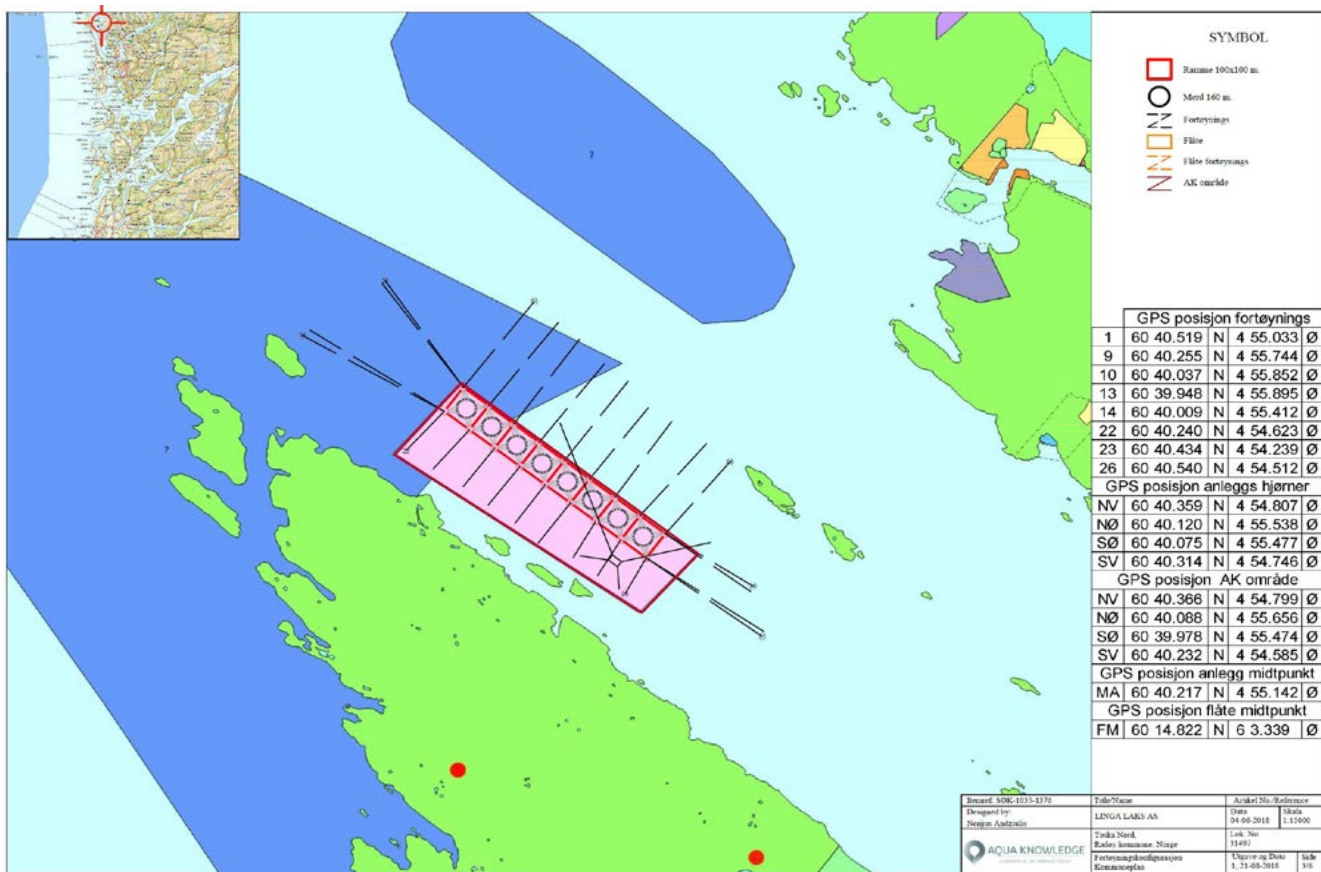
### 4. Område som er bandlagt eller skal bandleggjast

- Friluftsområde, Naturvernområde, Drikkevatn/nedslagsfelt, Reservevasskjelder, Fareområde, Høgspennline Kartveit-Bogno-Landsvik, **Kondensatrørledning frå Manger til Straume (eigen reguleringsplan) er teke ut av planforslaget i samband med delrevisjon 2018, Kulturminneområde**

### 5. Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag

- Det er eit gjennomgåande prinsipp at det ikkje skal delast frå eigedomar eller byggjast på eigedomar nærare enn 100 meter frå sjøen eller 50 meter frå vatn og vassdrag (med vassdrag er meint alle elvar/bekkar som har stadig tilsig).
- Det kan gjevast dispensasjon når tilhøva på staden talar for det, m.a. om det er i tilknytning til andre bygningar eller det går offentleg veg framafors omsøkt stad.
- Radøy kommune har i rulleringa av kommuneplanen freista å balansere forholdet mellom bruk og vern. Det er sett inn byggjegrænse mot sjø på bebygde eigedommar med heilårsbustader i LNF-kategorien. Det er og sett inn byggjegrænse mot sjø i regulerte område.
- Det er ikkje teke inn nye område for akvakultur. Der det er eksisterande aktivitet har ein prøvd å tilpasse størrelsen på areala i kommuneplanen med det som faktisk er i bruk. Alle areal er lagt litt i frå land for å sikre ålmenta passasje. Unyttare areal er teke ut av kommuneplanen der ein meiner lokalitetane er for små og for nær busetnad på land.
- **Arealbruken i havområda er retta opp i høve til noverande regelverk. Kommunedelplanane er no teke inn i arealdelen i eit heilskapeleg kart. Samstundes er føresegnene revidert.**
- **Med grunnlag i ny analyse av funksjonell strandsone er byggjegrænse langs sjø og vassdrag revidert i plankartet. Her er det også teke omsyn til dei område med LNF-SBE som ligg i 100m beltet (Pbl § 1.8)**
- **Dei største delane av sjøområda er no avsett til FNFFA (Ferdseil, Natur, Fiske, Friluft og Akvakultur) Her er A kommen inn, men den er regulert av føresegnar som avgrensar dette til at forankring kan gå inn i desse områda. Ikkje plasering av nye anlegg.**





## 6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

- Hamneområda
- Gang- og sykkelveggar

### Arbeidsmål for arealdelen av kommuneplanen

På bakgrunn av dei utfordringane som vart skisserte fekk kommunen definert meir detaljerte målsetjingar for arbeidet med arealdelen av kommuneplanen. Det var eit naudsynt verktøy for å kunne vurdere innspela til endra arealbruk i eit overordna og heilskapleg perspektiv. Følgjande arbeidsmål vart lagt til grunn for arbeidet med arealdelen:

#### Bustader

- Nye bustadområde skal ha ei attraktiv lokalisering og skal i størst mogeleg grad knytast til eksisterande infrastruktur, skule, butikk med meir.
- Grendene skal styrkast ved at det vert sett av område for bustadbygging, anten i mindre felt, klyngetun eller LNF-spreidd
- Kommunen skal ha ei sterkare satsing på kollektivtrafikk, sykkel- og gangtilhøva.
- Arealdelen skal gje klare rammer for fortetting.
- Prinsippa om universell utforming skal innarbeidast i planen gjennom føresegner og retningslinjer.

#### Fritidsbustader

- Det skal leggjast til rette for fortetting i eksisterande felt for fritidsbustader med gode kvalitetar i nordvestre del av kommunen.
- Nye tomter skal utgjere ein del av allereie etablerte eller nye hyttefelt.

#### Landbruk, natur og friluftsliv

- Landbruksinteressene er kartlagt gjennom kjerneområde landbruk og er lagt inn i kommuneplanen som omsynssoner.
- Større, samanhengande friluftsområde og særleg viktige landskap og naturmiljø skal sikrast gjennom omsynssoner.
- Det skal setjast av areal til universelt utforma badeplassar og stiar. Det skal setjast av tilstrekkeleg med parkering i tilknytning til offentlege badeplassar.
- Det er viktig å synleggjere og sikre næringsutvikling knytt til landbruket.
- Funksjonell strandsone skal fastsetjast i alle byggeområde (nye og eksisterande).
- Byggeforbodsgrense inntil 50 m frå vassdrag skal videreførast frå gjeldande plan



### Næringsområde

- Nye næringsområde skal ha ei attraktiv lokalisering og rom for framtidige utvidingar.
- Større næringsområde skal lokaliserast langs ny rv 565 trase. Dette vert det jobba vidare med i samband med ein ny næringsplan for Radøy kommune.

### Småbåthamner og naust

- Det skal leggjast til rette for god tilgang til bruk av sjøområda i kommunen ved at det vert sett av område for småbåthamner.
- Der tilhøva ligg til rette for det, kan det opnast for utviding/fortetting av eksisterande naustområde.
- Ved regulering av naustområde og småbåthamner skal det sikrast god tilkomst, areal til parkering og tilstrekkeleg areal for ålmenta.

### Offentlege areal

- Det vert viktig å sikre at tilstrekkeleg areal i planen vert sett av til offentleg føremål som skule, barnehage, seniorbustader, omsorgsbustader, gravplassar m.m.

### Klima

- Kommunedelplan klima og energi skal implementerast i kommuneplanen.

### Støy

- Der kommunen har kjent kunnskap skal støysoner syne i kartet som raude og gule soner rundt alle viktige støykjelder.

### Barn og unge

- Det er ynskjeleg at viktige areal for barn og unge vert kartlagt.

### Innspel og merknader

Alle merknader og innspel vart vurdert i ei enkel konsekvensvurdering. Den vart igjen nytta i ei siling av innspela med tanke på kva område som skulle med vidare i prosessen og kva som eventuelt måtte konsekvensutgreiast. Dette arbeidet vart gjort saman med styringsgruppa utifrå ei fagleg vurdering og måla som vart sett for planarbeidet.

Konsekvensutgreiinga gav grunnlaget for kva område som som vart lagt inn i planforslaget.

### Konsekvensutgreiing

Kommuneplanar som set rammer for framtidig utbygging skal ha ei særskilt vurdering og skildring av konsekvensane for miljø og samfunn. Dette går fram av plan- og bygningslova § 4-2. Konsekvensutgreiingsforskrifta utdjuvar kravet til konsekvensutgreiing (KU).

Konsekvensutgreiinga skal vera grunnlag for å vurdere framlegg om endra arealbruk, og vil i tillegg seia noko om korleis utfor- dringar og viktige problemstillingar i kommuneplanen kan løysast. Konsekvensutgreiinga vil for kvart område med ny arealbruk innehalde kart og positive og negative verknader for kvart tema. For kvart område der det er framlegg om endra arealbruk skal konsekvensane frå alle tema samanstillast og få ei samla vurdering.

Vurderingane skal vera på oversiktsnivå, og dei skal beskrive verknadane for miljø og samfunn av nye område for utbygging eller vesentleg endra arealbruk i eksisterande byggeområde

Konsekvensutgreiinga er laga som eige dokument.

### Landskap

Det er lagt vekt på at nye byggeområde vert plassert slik at negative verknader for landskapet i størst mogleg grad vert unngått. Dei områda der inngrep har størst konsekvens for landskapet, er i første rekkje der nye tiltak vert gjort i strandsona eller der dei vert liggjande på høgdedrag i terrenget. Der det vert lagt til rette for bygging i bratt terreng, vil det vere ein risiko for at inngrepet i samband med utbygging vert prega av unødig store skjeringar og fyllingar.

Det er teke inn føresegner som ikkje tillet flatsprenging av heile tomtar. Nye bustad- og hytteområde skal koma nær eksisterande område, og med ei plassering som unngår dominerande silhuettverknad. Det vert ikkje lagt opp til mange nye område for heilårs- eller fritidsbustader. Dei største er på Syltneset og på Mangersnes, kvar det er sett krav om reguleringsplan. Desse områda har fått eigen landskapsanalyse.

Når det gjeld industri, vil fleire av desse ha negative verknader for landskapet, først og fremst ut frå storleiken på bygningane. Dei områda som det er framlegg om å leggje inn i denne revisjonen er område som i dag er næring på LNF-areal eller utviding av eksisterande næringsområde.

Framlegga legg beslag på relativt små areal og ligg i område der landskapet ikkje er så sårbar for inngrep.

Nye inngrep i strandsona dreier seg først og fremst om naust og småbåthamner og anlegg. Småbåthamner vil ofte ha negativ verknad for opplevinga av eit landskap, og er eit tydeleg framandelement der areala på land er kulturlandskap. Særleg

framtrédande vert dette der det er behov for molo eller anna skjerming. Samtidig ser ein at det er bra å samle båtar i fellesanlegg. Naust vert i dag bygd på ein annan måte enn tidlegare, med dårleg tilpassing til landskapet. Det vert ofte sprengt i bakkant, og fylt ut i framkant. Ettersom nye naust no vert plassert der det er naust frå før, eller behovet vert søkt løyst i tilknytning til småbåthamner, vert konsekvensen av nye naustområde vurdert som låg. Det er ikkje lagt inn heil nye område til naustområde, men ein har velt å leggje føremålet i plankartet der det er gjort framlegg om det i eksisterande naustområde. Eks fellesområde i Hanevika på Sylta.

Det er teke inn føresegnar som sikrar at det ved utarbeiding av reguleringsplan vert lagt vekt på terrengtilpassing av tiltaka. Det er også teke inn ei føresegn som seier at reguleringsplanar skal utarbeidast med utgangspunkt i ein analyse av landskapet.

### **Friluftsliv**

Nye byggeområde er vurdert ut frå verknader både for regionale friluftsområde og for lokale friluftsområde. I hovudsak har ein unngått å leggje nye byggetiltak i område av verdi for friluftslivet, og i randsonene der det kan stenge for innfallsporten til friluftsområda. Det er teke inn i føresegnene at ein ved utbygging av naustområde, skal ta særlege omsyn til friluftinteressene. For å synleggjere dei viktigaste friluftsområda i kommunen, er det lagt på omsynssoner på desse områda i plankartet. Samla sett vert verknadene for friluftslivet vurdert å vere ubetydelege.

### **Naturmangfald**

I tillegg til å unngå utbygging i område der det er verdfulle naturtypar eller er registrert raudlista artar, er det viktigaste ein kan gjere for naturmangfaldet å la urørte område få vere urørte. I dei områda ein legg til rette for utbygging vil naturmangfaldet verte råka, men samla sett er det ikkje lagt ut så store samanhengande areal til byggeområde. Samla sett vurderer ein konsekvensen for naturmangfald å vere låg.

### **Landbruk**

Det er i samarbeid med fylkesmannen si landbruksavdeling gjort ei kartlegging av kjerneområde landbruk, basert på areala sin verdi for produksjon og kulturlandskap. Denne har blitt brukt ved vurdering av forslaga til endra arealbruk. Nokre innspel har medført omdisponering av noko dyrka mark. Dei fleste forslaga til omdisponering er gjort i utmarksområde og i randsonene til kjerneområda. For skogbruket er det svært få av områda som går ut over næringsinteressene. Samla konsekvens vert difor rekna som låg.

### **Helse**

Det har vore eit mål å leggje til rette for grønne areal både i bustadområde og som bufferzoner mot andre arealføremål. Alle bustadområde har god tilgang på uteområde, slik at folk skal ha gode moglegheiter til fysisk aktivitet i nærområdet. Når det gjeld støy frå vegnettet, er lagt inn ei omsynssone for støysona kvar det er avgrensa mogelegheit for å byggje nye bustader utan spesielle tiltak for å dempe støy. Samla konsekvens for helse vert vurdert å vere noko positiv.

### **Kulturminne og kulturmiljø**

Ingen nye byggeområde vert lagt slik at dei kjem i konflikt med kjente kulturminne. Når det gjeld kulturmiljø, vil dette stort sett vere nyare kulturmiljø som jordbruket sine bygningar med tilhøyrande omland. Desse interessene er ofte samanfallande med kjerneområde landbruk, slik at dette i stor grad er ivareteke. Elles er det ein god del eldre naustmiljø i kommunen. Det er ei utfordring å leggje til rette for at folk skal kunne få byggje nytt i gamle naustområde. Dette er no sikra i plan- og bygningslova og føresegnene til kommuneplanen. **Kommunen har også nyleg vedteke kulturminneplan. Den gjev grunnlag for innlegging av nye omsynsonar i delrevisjon 2018. Nye omsynsonar i plankartet gjev eit sterkare vern av kulturminna som har fått klasse A i kulturminneplanen. Samla konsekvens for kulturminne og miljø vert framleis rekna som låg.**

### **Risiko og sårbarheit**

Den mest sentrale risikofaktoren som er avdekket i planarbeidet, har med trafikkisikring å gjere. Mange av vegstrekningane i kommunen er av dårleg standard, og det manglar ofte gang- og sykkelveg. Dette har medført at det fleire stader er sett krav for nye byggeområde som sikrar opparbeiding av gang- og sykkelveg på utsette strekningar. Når det gjeld ras, er det teke inn føresegnar som sikrar at det vert gjort ei geologisk vurdering av dette i samband med planarbeid eller søknad om tiltak i brattlendte område. Det er ikkje avdekket område med stort farepotensiale for skred, og ein førevar-haldning er lagt til grunn. Havnivåstiging og klimaendringar utgjør eit lågt farepotensiale. Det er likevel teke inn ei føresegn som skal sikre at det vert teke omsyn til framtidig havnivåstiging ved bygging i utsette område. Samla sett fører planforslaget i liten grad til auka risiko.

### **Miljø og klima**

Planforslaget er utarbeida med utgangspunkt i målsetjingar som i stor grad bidrar til å unngå negative verknader for miljø og klima, ved at det har vore lagt opp til at større byggeområde skal lokaliserast der det er god tilgang på kollektivtransport. Elles er det lagt opp til fortetting av allereie utbygde område. Samla sett vurderer vi at verknadene for miljø og klima er relativt låge.

## Barn og unge

Når det gjeld barn og unge sine interesser, er det først og fremst snakk om å sikre gode oppvekstmiljø, ta vare på område som er i bruk til uorganiserte aktiviteter og å sikre tilstrekkeleg med "grøne" areal i nye byggjeområde. Gode oppvekstmiljø vil det vere dei fleste stader i kommunen, så lenge bustadområda er plassert slik at ein unngår unødig trafikkfare. Dette er i stor grad oppnådd. Det er teke inn føresegner som seier at ved utarbeiding av reguleringsplanar, skal det veljast ei lokalisering av areala for barn og unge som sikrar gode kvalitetar, og at slik areal skal plasserast før areal for bustader og infrastruktur. Det er også teke inn krav til storleik på uteområde og leikeareal i føresegnene.

## Risiko og sårbarheitsanalyse

I samband med utarbeiding av planar for utbygging skal det utarbeidast risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) i samsvar med plan- og bygningslova § 4-3. Målet med ROS-analyse er å etablere ei systematisk tilnærming til fare og framtidige uønska hendingar, slik at nødvendige risikoreduserande tiltak kan identifiserast og takast omsyn til. Akseptkriteria er vedtekte av kommunestyret. Radøy kommune har tidlegare arbeidd fram ein ROS-analyse for heile kommunen.

Denne er nytta i arbeidet med kommuneplanen, samstundes som ein har sett på dei enkelte områda.

**I delrevisjonen er denne nytta til generell ROS i samband med omlegging fra LNF til LNF-SBE.**

## 4.Omsynsoner med retningslinjer

I kommuneplanen sin arealdel er det no lagt inn omsynsoner for fleire tema i samsvar med plan- og bygningslova § 11-8. Omsynsoner er eit nytt verkemiddel i plan- og bygningslova for å vise omsyn og restriksjonar som har tyding for bruken av areal. Det kan knytast føresegner til omsynssonene, med unntak av sone c, "sone med særlege omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø".

Når det gjeld sone c, er det teke inn omsynssone for landbruk (kjerneområde landbruk) basert på kartlegging utført av Fylkesmannen i samarbeid med kommunen sitt landbrukskontor og planavdeling. Det er teke inn omsynssone for friluftsliv, basert på fylkeskommunen si regionale kartlegginga av friluftsområde og ei lokal prioritering av kva område som er viktigast.

**I delrevisjonen er omsynssonene omarbeidd noko. Bandlegging etter lov om kulturminner er no kun for freda objekt. Det er lagt inn reviderte soner for bevaring av kulturmiljø. (ref Kulturminneplan 2017.2027). Bandlegging etter PBL er teke ut av planen, då slik bandlegging berre gjeld for 4 år. Det er ikkje vedteke ny bandlegging. Krav om regulering er i staden teke inn i føresegnene.**

### Kjerneområde landbruk

sone med særlege omsyn til landbruk etter plan- og bygningslova § 11-8 bokstav c.

Kjerneområde landbruk er kartlagt. Kjerneområda representerer dei mest verdifulle landbruksareala i kommunen, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap. Kjerneområda er kartlagde ut frå:

Større samanhengande jordbruksareal

- Driftsomfang (søknader om produksjonstilskot i jordbruket)
- Kulturlandskap

Areal som er omfatta av kjerneområde landbruk har fått omsynssone landbruk og ligg i eige temakart.

Interesser knytt til tema landbruk skal ha særskilt vern innafor sonea.

### Sikringssone nedslagsfelt drikkevatt

Dette gjeld areal som er vist med sikringssone for nedslagsfelt drikkevatt etter plan- og bygningslova § 11-8 bokstav a.

Nedslagsfelt for eksisterande drikkevasskjelder er vist med omsynssone i plankartet.

Sjølve vassflata er vist som arealføremål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone – drikkevatt, jf plan- og bygningslova § 11-7 nr. 6.

**I samband med delrevisjon er ny vedteken kommunedelplan for vassforsyning teke med i vurderinga.**

**Det er ikkje gjort endringar i omsynssonene.**

### Støysoner

Dette gjeld areal som er vist med støysoner etter plan- og bygningslova § 11-8 bokstav a.

Støysoner er utarbeidd av Statens vegvesen, og er i samsvar med T-1442, Retningslinjer for behandling av støy i

arealplanlegging. Støysonene dekkjer fylkesvegnettet i kommunen, og er delt inn i raud sone og gul sone. Støysonene er vist i eige temakart. Støysonene skal leggjast til grunn ved planlegging og byggesakshandsaminga i kommunen, og er eit varsel om kor støy kan innebere konflikt med etablering av støyømfintlege bygg og anlegg.

Miljøverndepartementet sine Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), skal leggjast til grunn ved all plan- og byggesakshandsaming innafor støysonene.

### Bandleggingssone kulturminne

Dette kapitlet gjeld areal som er bandlagt etter vedtak etter anna lov, jf. plan- og bygningslova § 11-8 bokstav d.

Registrerte, automatisk freda kulturminne er avmerka i plankartet, bandleggingssone kulturminne. Områda er bandlagt etter lov om kulturminne.

**Det er sett krav om regulering av Sæbøvågen for å sikre at nye tiltak tek spesielt omsyn til verneverdige kulturminne og**

#### **kulturmiljø:**

Nye tiltak må ikkje tillatast når dei kan kome i konflikt med kulturminne av lokal, regional eller nasjonal verdi.

#### *Kulturminne og kulturmiljø*

I samband med delrevisjon er det no lagt inn omsynsoner for bevaring av kulturmiljø for område avsett som A-minne i Kulturminneplan 2017 - 2017 for Radøy kommune. Omsynsoner for kulturminne er lagt inn.

#### *Sikringszone - fare*

Føremålet er sikringszone rundt fareområde. Sikringszona kan vere ein buffer mot andre føremål og skal etablerast der det er naudsynt, jfr plan- og bygningslova § 11-8 bokstav a.

Omsynssone rundt skytebane. Skytebana i Haukåsen med tilhørande anlegg og er omfatta av reguleringsplan.

#### *Sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan*

Reguleringsplanar i denne sona skal framleis gjelde.

Omsynsona for vidareføring av reguleringsplan for kondensatleidning over Radøy vert å ta ut av planen. Leidninga er ikkje aktuell og soleis vert det vurdert at kommuneplanen vert gjeldande framom reguleringsplan her. Oppheving av reguleringsplan er ikkje tema i delrevisjonen.

#### *Bandlegging for reguleringsplan*

Bandlegging for regulering etter PBL er teke ut av plankartet då det ikkje er vedteke forlenging av denne. Dette er i staden regulert i føresegnene.

#### *Andre omsynsonar*

I delrevisjonen er bandleggingszone for naturvern, omsynsone naturvern og omsynsone friluftsliv gjennomgått.

### **5. Retningslinjer for dispensasjon**

Frådeling og tiltak, som ikkje har føremål landbruk i LNF-område, krev at ein søker dispensasjon frå arealplanen.

I samband med vurdering av om det er grunnlag for å gje dispensasjon frå kommuneplanens arealdel med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 skal kommunen særskilt vurdere deling/tiltaket sine konsekvensar i høve til:

- bygda sine behov for tilvekst
- jordvern
- omsyn til biologisk mangfald
- landskap
- heilskapleg kulturlandskap
- kulturminne
- avstand til eksisterande infrastruktur
- avstand til skule og barnehage
- avstand i frå eksisterande bygningar eller tun
- samfunnsmessig nytte

For tiltak skal det leggast vekt på om dispensasjonen gjeld mindre tiltak på allereie bygd eigedom.

Ved deling av tomter i LNF områda bør eigedommane delast frå slik at dei ligg med felles grense til eksisterande eigedommar. Restarealet vert då betre tilgjengeleg og betre arrondert for stadbunden næring.

Ved frådeling, og bygging av bustader og bygg til andre føremål enn landbruk, skal avstand til driftsbygning vere minst 50 meter.

### **6. Den funksjonelle strandsona**

Fastsetjing av funksjonell strandsona som grunnlag for lokal tilpassa bruk og forvaltning er ein hovudstrategi for den regionale strandsonepolitikken som er nedfelt i Fylkesplan for Hordaland.

Funksjonell strandsona ~~vil vere~~ er no vurdert utifrå følgjande kriteria:

- Terreng
- Tilgjenge til strandsona frå sjø og frå land
- Visuell eksponering frå sjø
- Strandsona som står i direkte økologisk samspel med sjøen knytt opp mot vurdering av naturtypekart.
- Friluftslivbruk
- Sjørelaterte kulturminne kan syne sambandet mellom sjøen og landbasert aktivitet opp gjennom historia.
- Urørt strandsona

I samband med delrevisjonen 2018 er det utført strandsonanalyse som ligg ved framlegget. Analysa er utført av Asplan Viak AS i samarbeid med kommunen sin planavdeling.



### Fastsetjing av byggegrense langs sjø

Prinsippa for fastsetting av byggegrense er vidareført, men byggegrensa er no også justert i høve til funna i strandsoneanalyse.

I dei eksisterande byggeområda, som er vidareført frå gjeldande kommuneplan, må det også setjast byggegrense dersom det ikkje er reguleringsplan i området, eller der dette ikkje er gjort i reguleringsplan. Byggegrensa er lagt etter terrenget, og i mange tilfelle i vegglivet på eksisterande bygningar, slik at desse skal kunna utbetrast og mindre tiltak på eigedomane vil vere tillate bak eksisterande bygg. Det er lagt vekt på at strandsona skal vere så fri for private inngrep som mogeleg. Den skal og helst vere samanhengande slik at ålmenta kan nytte henne for å komme til sjø og for å kunne bevege seg langs sjøen eller få ein oppleving av strandsona frå båt.

Når det gjeld eksisterande næringseigedomar i strandsona så er byggegrensa stort sett lagt i sjøkant, så fram det ikkje kjem i konflikt med verdifulle ålmenninteresser.

Byggegrensa for småbåthamner vert sett rundt føremålsgrensa.

For byggegrense i naustområde, har ein brukt følgjande prinsipp: For eksisterande naust med plass til fortetting, er byggegrensa lagt i framkant av naustrekka. Her har ein lagt vekt på ei plassering som gjev minst mogeleg sprenging og inngrep.

I naustområde der det ikkje er eksisterande naust eller få naust, vil det i dei fleste av områda som er aktuelle for slik tilrettelegging vere krav om reguleringsplan, denne vil detaljere plassering av byggjetiltaka med ny byggegrense. Føresegnene fastset at det nærare vassdrag enn 50 meter frå strandlina ikkje kan setjast i verk andre tiltak etter plan- og bygningslova § 1-6 enn fasadeendringar.

Vedlegg:

#### Plankart

Revidert framlegg der kommunedelplanane er inkludert og revisjonstema er lagt inn.

#### Føresegner

Revidert framlegg der føresegene er justert og standardisert for heile kommunen

#### Samfunnsdelen

Ikkje revidert

#### Temakart landskapstypar og naturmiljø, viltkartlegging

Ikkje revidert

#### Risiko- og sårbarheitsanalyse for Radøy kommune

Ikkje revidert

#### Konsekvensvurdering av ny arealbruk

Nytt vedlegg for KU av LNF-SBE

#### Landskapsanalyse Mangersnes og Syltaneset

Ikkje revidert

#### Kjerneområdekartlegging av viktige, samanhengande landbruksområde og kulturlandskap

Ikkje revidert

#### Funksjonell strandsoneanalyse

Rapport frå analysa

#### Analyse av LNF spreidd område.

GIS analyse