

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

Q3

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 naudsynte bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring. Naudsynte 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 naudsynte 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:

- Fasadeendring, innvendig ombygging, rehabilitering, riving og gjennomføring av eksisterande bustad.
- Tilbygg der verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) er over 50 m².
- 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.
- Markterrasse i direkte tilknytning til bustaden og med areal inn til 50 m².
- Andre mindre tiltak utandørs, som internveg, parkeringsplass, mindre terrengingrep, forstøtningsmur ol.
- 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 400 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 skjemmaende i naturen, i strid med naturmangfaldlova, i strid med dei reglar kommunen har for byggeskikk og estetikk, eller i strid med kulturminnelova. Ved plassering av tiltak skal det takast omsyn til eksisterande terreng og landskapsverkanden.

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.

SlarZ

1. Byggeområde

- 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. Kommunen har innskrenka mogleigheita til fortetting frå 3 til 2 bueiningar. Grunnen til dette er at kommunen har trong for eit visst spelerom for å leggje til rette for nye bustadar, trass denne innstraminga. 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 Nøtløvågen 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, Valdersneset, 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, Drikkevatt/nedslagsfelt, Reservevasskjelder, Fareområde, Høgspennline Kartveit-Bogno-Landsvik, Kondensatrørleidning 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 framfor 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. Ved siste revisjon er nær 100% av LNF-SE fjerna frå 100m beltet langs sjø. Etter vurdering i samband med funksjonell strandsone-analyse er det i eit fåtal tilfelle likevel opna for slik arealbruk litt inn i sona. Vurderinga er at det i nokre få tilfelle er nær samband med annan bygnad i området. I føresegnene er det opna for forankring av akvakulturanlegg i område for bruk og vern av sjø. Sjølve akvakulturanlegga må plaserast innanfor areal avsett til dette (AK-område)