



# **Kommuneplan for Radøy kommune - revisjon 2019**

## **Føresegner**

*Slutthandsaming*

*04.06.19*

# INNHALD:

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>INNLEIING</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1      | VERKNADER AV PLANEN   | 4         |
| 1.2      | FØRESEGNA SI OPPBYGGING OG STRUKTUR                                     | 4         |
| 1.3      | POLITISKE OVERORDNA AREALSTRATEGIAR                                     | 5         |
| <b>2</b> | <b>GENERELLE FØRESEGNAR (PBL. § 11-9)</b>                               | <b>6</b>  |
| 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 til bygning</i>  | 6         |
| 2.3.2    | <i>Renovasjon</i>   | 6         |
| 2.3.3    | <i>Vatn og avlaup</i>   | 6         |
| 2.4      | REKKJEFØLGJEKRAV (PBL. § 11-9 NR 4)                                     | 6         |
| 2.5      | UTBYGGINGSREKKEFØLGJE I AUSTMARKA (PBL. § 11-9 NR 4)                    | 7         |
| 2.6      | UTBYGGINGSREKKEFØLGJE I MANGERSNES (PBL. § 11-9 NR 4)                   | 7         |
| 2.7      | BYGGJEGRENSE MOT SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 11-9 NR 5)                     | 7         |
| 2.8      | KRAV TIL UNIVERSELL UTFORMING (PBL. § 11-9 NR 5)                        | 8         |
| 2.9      | KRAV TIL UTEOPPHALDSAREAL (MUA) OG LEIKEPLASS (PBL. § 11-9 NR 5)        | 8         |
| 2.10     | KRAV TIL PARKERING (PBL. § 11-9 NR 5)                                   | 9         |
| 2.11     | KRAV TIL HANDSAMING AV MASSAR (PBL. § 11-9 NR 6)                        | 10        |
| 2.12     | KRAV TIL UTFORMING AV TILTAK (PBL. § 11-9 NR 6)                         | 10        |
| 2.13     | KRAV TIL UTFORMING AV NAUST (PBL. § 11-9 NR 6)                          | 10        |
| 2.14     | KRAV TIL MILJØKVALITET (PBL. § 11-9 NR 6)                               | 11        |
| 2.15     | EKSISTERANDE BYGGVERK OG KULTURMILJØ (PBL. § 11-9 NR 7)                 | 11        |
| 2.15.1   | <i>Kulturminne i verneklasse A</i>                                      | 12        |
| 2.15.2   | <i>Kulturminner i verneklasse B</i>                                     | 12        |
| 2.15.3   | <i>Kulturminne i verneklasse C</i>                                      | 12        |
| <b>3</b> | <b>FØRESEGNAR FOR EINSKILDE OMRÅDE</b>                                  | <b>14</b> |
| 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>Sentrum/Forretning</i>   | 15        |
| 3.1.4    | <i>Tenesteyting</i>   | 16        |
| 3.1.5    | <i>Handel</i>   | 18        |
| 3.1.6    | <i>Fritids- og turistføremål</i>  | 19        |
| 3.1.7    | <i>Råstoffutvinning</i>   | 20        |
| 3.1.8    | <i>Næring</i>   | 20        |
| 3.1.9    | <i>Idrettsanlegg (I)</i>  | 21        |
| 3.1.10   | <i>Andre typer bygningar</i>  | 22        |
| 3.1.11   | <i>Grav- og urnelundar</i>  | 23        |
| 3.1.12   | <i>Kombinert bebyggelse</i>   | 23        |
| 3.2      | OMRÅDE FOR SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-7 NR 2) | 24        |
| 3.2.1    | <i>Veg</i>  | 24        |
| 3.2.2    | <i>Hamn på land</i>   | 24        |
| 3.2.3    | <i>Parkering</i>  | 24        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 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> .....                                   | 25        |
| 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).....                          | 27        |
| 3.5.1    | <i>Bruk og vern av sjø og vassdrag</i> .....   | 27        |
| 3.5.2    | <i>Hamneområde i sjø (H)</i> .....   | 27        |
| 3.5.3    | <i>Småbåthamn</i> .....  | 27        |
| 3.5.4    | <i>Fiske (FI/LP/T/GP)</i> .....  | 27        |
| 3.5.5    | <i>Akvakultur (AK)</i> .....   | 28        |
| 3.5.6    | <i>Drikkevatn</i> .....  | 28        |
| 3.5.7    | <i>Naturområde i sjø (NA)</i> .....  | 28        |
| 3.5.8    | <i>Friluftsområde i sjø (FRS)</i> .....  | 28        |
| 3.5.9    | <i>Kombinerte føremål i sjø - fleirbruksområde for friluftsliv og natur (FI/NA)</i> .....                              | 28        |
| <b>4</b> | <b>FØRESEGNER OG RETNINGSLINER TIL OMSYNSONER (PBL. § 11-8) .....</b>  | <b>29</b> |
| 4.1      | FØRESEGNER TIL SIKRINGSSONE FOR NEDSLAGSFELT FOR DRIKKEVATN (H110) .....   | 29        |
| 4.2      | FØRESEGNER TIL STØYSONE (H290).....  | 29        |
| 4.3      | FØRESEGNER TIL FARESONE FOR SKYTEBANE (H360) .....   | 29        |
| 4.4      | FØRESEGNER TIL FARESONE FOR HØGSPENTLEIDNING (H370) .....  | 29        |
| 4.5      | FØRESEGNER TIL FARESONE FOR SKREDFARE (H310) .....   | 29        |
| 4.6      | RETNINGSLINER TIL SONE MED SÆRLEGE OMSYN TIL LANDBRUK - KJERNEOMRÅDE LANDBRUK (H510) .....                             | 30        |
| 4.7      | RETNINGSLINER FOR SONE MED SÆRLEGE OMSYN TIL FRILUFTSLIV (H530) .....  | 30        |
| 4.8      | FØRESEGN FOR SONE MED SÆRLEG OMSYN TIL KULTURMINNE (H570).....   | 30        |
| 4.9      | FØRESEGN FOR SONE MED BANDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN (H720) .....  | 30        |
| 4.10     | FØRESEGN FOR SONE MED BANDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER (H730) .....   | 31        |
| 4.11     | FØRESEGN FOR SONE FOR VIDAREFØRING AV GJELDANDE PLAN (H910).....   | 31        |
| 4.12     | FØRESEGNSONE – KLARGJERING AV TILHØVE MELLOM KOMMUNEPLANEN OG REGULERINGSPLANAR SOM FRAMLEIS SKAL<br>GJELDE 31         |           |
| 4.12.1   | <i>Generelle føresegn</i> .....  | 31        |
| 4.12.2   | <i>Byggegrense mot sjø</i> .....   | 32        |
| 4.12.3   | <i>Byggeområde for bustader</i> .....  | 32        |
| 4.12.4   | <i>Byggeområde for fritidsbustader</i> .....   | 32        |
| <b>1</b> | <b>REGULERINGSPLANAR SOM FRAMLEIS SKAL GJELDE (VEDLEGG MED RETTSVERKNAD) .....</b>                                     | <b>34</b> |
| <b>2</b> | <b>DEFINISJONAR (VEDLEGG UTAN RETTSVERKNAD).....</b>   | <b>34</b> |
| <b>3</b> | <b>ANDRE VIKTIGE LOVVERK SOM VEDKJEM PLANLEGGING OG SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG<br/>BYGNINGSLOVA (VEDLEGG) .....</b> | <b>34</b> |

# 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, føresegner 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 føresegner, som gjeld for fleire arealføremål, og særskilde føresegner som gjeld for det einskilde arealføremål.

Plankartet er datert 04.06.2019 i målestokk 1:27000 og viser den romlege organiseringa av arealbruken i Radøy. Føresegnene er datert 04.06.2019.

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 Kommunedelplan 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 føresegner og føresegner 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 sivilt 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 ferdsle.

#### **2.3.3 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 sløkkjevatn.

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 overvatn.

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 bueininger 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 Mangersnes til Fylkesveg ved Manger kai 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 følgjer av vedtak etter vassressurslova.

## **2.8 Krav til universell utforming (pbl. § 11-9 nr 5)**

Opparbeidd uteområde, uteopphaldsareal 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 trafikk sikre og universelt utforma i samsvar med gjeldande krav til universell utforming.

## **2.9 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



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

Krav til parkeringsdekning er som følger:

| Tiltak                             | Minimum ant plassar                | Øvre grense<br>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. båt plass*          | 1 plass per 3. båt plass*          |
| Forretning/kontor/service:         | 1 plass per 30 m <sup>2</sup> BRA* | 1 plass per 20 m <sup>2</sup> BRA* |
| Industri/verkstad:                 | 1 plass per 100 m <sup>2</sup> BRA | 1 plass per 50 m <sup>2</sup> BRA  |
| Lager:                             | 1 plass per 300 m <sup>2</sup> BRA | 2 plass per 200 m <sup>2</sup> BRA |
| Forsamlingslokale/kafé/restaurant: | 1 plass per 30 m <sup>2</sup> BRA* | 1 plass per 20 m <sup>2</sup> BRA* |
| Hotell/overnatting:                | 0,5 plassar per soverom*           | 1 plass per soverom*               |
| Barnehage:                         | 1 plass per 5. barn*               | 1 plass per 3. barn*               |
| Skule                              | 0,6 plassar per årsverk*           | 1 plass per årsverk*               |
| Fotballbane                        | 25 plassar*                        | 25 plassar*                        |
| Idretts- og symjehall              | 60 plassar*                        | 80 plassar*                        |

\* 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.

For fotballbane og idretts- og symjehall kan det som alternativ utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterar andre løysingar.

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 parkeringsløysing.

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

## **2.11 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 tilkøyrdde 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.

## **2.12 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.

## **2.13 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 veggjar, 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.

## **2.14 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 følge 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.

## **2.15 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 riving eller vesentleg endring av ikkje-freda bygg og anlegg eldre enn 1850 samt listeførte kyrkjebygg og tiltak innafør 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 føresegner 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.

### **2.15.1 Kulturminne i verneklasse A**

Kulturminne og kulturmiljø i verneklasse A er lista opp i eiga vedlegg til Kulturminneplan for Radøy kommune. Til ein kvar tid gjeldande vedlegg til kulturminneplanen gjeld som juridisk bindande vedlegg til føresegna 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.

### **2.15.2 Kulturminner i verneklasse B**

Kulturminne og kulturmiljø i verneklasse B er lista opp i eiga vedlegg til Kulturminneplan for Radøy kommune. Til ein kvar tid gjeldande vedlegg til kulturminneplanen 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.

### **2.15.3 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.
4. Andre kulturminne som kulturminnestyresmakta finn at har høg lokal historisk, arkitektonisk eller kulturell verdi og som ikkje er omfatta av høgare verneklasse.

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.

## **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 kvart område med inn til to bueiningar skje utan krav til regulering jf. pbl.§ 11-10 nr 1 på følgjande vilkår:

- 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.
- Nye tiltak skal tilpassast eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum og estetikk.

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.

#### **3.1.2 Fritidsbustad**

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

Det kan 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.

På bygd eigedom i byggeområde for fritidsbustad kan det utan krav til regulering førast opp eit uthus på inn til 15 kvm, uthuset skal plasserast i naturleg tilknytning til eksisterande bygning, jf. pbl.§ 11-10 nr 1.

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 Sentrum/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.

#### **3.1.3.2 Austmarka sentrum (S)**

Bygningar innafor sentrumsområdet i Austmarka sentrum (Bunnprisområdet) 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.

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

#### **3.1.3.3 Bø sentrum (S)**

Gjeld byggeområde for sentrumsfunksjonar for forretning, kontor, tenesteyting, servering, overnatting og bustad, samt tilhøyrande infrastruktur og uteareal.

Bygningane skal ha publikumsretta verksemd i 1 etg. 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 kan ikkje etablerast ny verksemd for industri og lager innafor sentrumsføremålet.

Det skal etablerast gode uterom for ålmenta, og strandlinja skal gjerast tilgjengeleg.

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

#### **3.1.3.4 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.

Utnytingsgraden 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 leik- 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 tillate å gjere tiltak som kan virke inn på den automatisk freda kyrkjestaden med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore kontinuerlig i bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje bli flytta eller fjerna utan at kulturminnemynde er gitt høve til å kome med fråsegn.

Ein søknad om løyve til inngrep eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal bli sendt rette kulturminnemynde i god tid før arbeidet er planlagt satt i gong. Kostnadar knytt til naudsynte undersøkingar skal belastast tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

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



Det kan først 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. Det er ikkje tillate å gjere tiltak som kan virke inn på den automatisk freda kyrkjestaden med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore kontinuerlig i bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje bli flytta eller fjerna utan at kulturminnemynde er gitt høve til å kome med fråsegn.

Ein søknad om løyve til inngrep eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal bli sendt rette kulturminnemynde i god tid før arbeidet er planlagt satt i gong. Kostnadar knytt til naudsynte undersøkingar skal belastast tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

Eit kvart tiltak innafor området krev samtykke frå biskopen.

#### **3.1.4.7 Floni-kollektivet**

Området for offentleg 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 Utvandrarsenteret 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 tillate å gjere tiltak som kan virke inn på den automatisk freda kyrkjestaden med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore kontinuerlig i bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje bli flytta eller fjerna utan at kulturminnemynde er gitt høve til å kome med fråsegn.

Ein søknad om løyve til inngrep eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal bli sendt rette kulturminnemynde i god tid før arbeidet er planlagt satt i gong. Kostnadar knytt til naudsynte undersøkingar skal belastast tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

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 skjemma 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.

#### **3.1.4.12 Dudlatun visningscenter**

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

### **3.1.5 Handel**

Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillatt i sentera definert i kommuneplanen.

Nytt bruksareal for detaljhandel skal vere innafør sentrumsutstrekninga definert i kommunal plan. Det det ikkje er fastsett ei sentrumsutstrekning, gjeld følgjande retningsgivande utstrekning:

- Kommunesenter inntil 600m.
- Lokalsenter og nærsenter; tilbod bør i høg grad konsentrerast

Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve overstig 3000 kvm krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10.12.2014. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke.

Det gjeld unntak for;

- Ny eller utvida detaljhandel med opptil 3000 kvm samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter.
- Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.

### **3.1.6 Fritids- og turistføremål**

#### **3.1.6.1 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).

#### **3.1.6.2 Nordbø camping**

Føremålet omfattar eksisterande campinghyttar med tilhøyrande anlegg og infrastruktur.

#### **3.1.6.3 Radøytunet camping**

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

#### **3.1.6.4 Vågenes camping**

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

### **3.1.6.5 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.

### **3.1.7 Råstoffutvinning**

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

### **3.1.8 Næring**

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

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

Det skal innafor næringsområder etablerast buffer mot andre føremål.

#### **3.1.8.1 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 medføra særlege ulempe for kringliggande bustadar og friluftsområde kan ikkje etablerast innafor området.

#### **3.1.8.2 Næringsområde for Radøy auto i Manger sentrum**

Næringsområde for Radøy auto er område for eksisterande bensinstasjon med tilhøyrande anlegg.

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).

#### **3.1.8.3 Næringsområdet for Smiths pensjonat og selskapslokale i Manger sentrum**

Næringsområdet for Smiths pensjonat og selskapslokale er område for eksisterande pensjonat og selskapslokale med tilhøyrande anlegg.

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)

#### **3.1.8.4 Næringsområdet på Manger kai**

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

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).

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

#### **3.1.8.5 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 innafor området.

#### **3.1.8.6 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 skysstasjon og avfallsstasjon, og framtidig brannstasjon.

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

Verksemdar som kan medføra særlege ulempe for kringliggande bustadar og offentleg tenesteyting kan ikkje etablerast innafor ervervsområdet.

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

#### **3.1.8.7 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.

#### **3.1.8.8 Næringsområde Fløholmen**

Næringsområdet Fløholmen er område for eksisterande næringsbygg og tilhøyrande anlegg.

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

#### **3.1.8.9 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 innafor området.

#### **3.1.9 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).

### **3.1.10 Andre typer bygningar**

#### **3.1.10.1 Andre typar bygningar – kommunaltekniske anlegg (KV)**

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

- Gbnr 79/11 Austmarka
- Gbnr 77/8 Austmarka
- 45/171 Huldredalen
- 45/5 Urhaug

#### **3.1.10.2 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

#### **3.1.10.3 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.

#### **3.1.10.4 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.

#### **3.1.10.5 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.

#### **3.1.10.6 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.

#### **3.1.10.7 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.

#### **3.1.10.8 Andre typar bygningar og anlegg - Ålmennyttige føremål på Langhøyane (AL)**

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

#### **3.1.11 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

#### **3.1.12 Kombinert bebyggelse**

Føremålet er byggeområde for kombinerte bygningar med tilhøyrande infrastruktur.

## **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 Hamn på land**

Føremålet er byggeområde for næringskai.

### **3.2.3 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 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:

- 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 m<sup>2</sup>.
- c. Uthus/garasje der verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.
- 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 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 skjemmande 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.

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 01.05.19 | 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 |  |
| Mjø̆s           | 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 oppstyking 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.
  - c. Andre mindre tiltak utandørs, som internveg, parkeringsplass, mindre terrenginngrep, forstøtningsmur ol.

Utnyttingsgraden er 25% BYA, men maks 400 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 byggjegrense. 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.

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

### **3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

Areal avsett til hovudføremålet kan utnyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla med unntak av akvakultur og småbåthamn, jf. pbl.§§ 11-7 3. ledd, 11-9 og 11-11 nr 3.

I hovudføremål og underføremål inngår fortøyningar til akvakulturanlegg når sjølve akvakulturanlegget ligg innafor akvakulturområde (AK), og fortøyningane ikkje kjem i konflikt med omsynet til likestilt bruk og utlegging av sjøledning for vatn, avlaup, varmpumper, straum og telenett, jf. pbl.§ 11-11 nr 3.

Hovudføremålet 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.

### **3.5.2 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.

### **3.5.3 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

### **3.5.4 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.

### **3.5.5 Akvakultur (AK)**

Føremålet AK er område i sjø for akvakulturanlegg.

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

### **3.5.6 Drikkevatt**

Føremålet er område for drikkevasskjelde.

Ulvatt 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 drikkevatt. Innafor nedslagsfelt for drikkevatt 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.

### **3.5.7 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 naturområde i sjø kan det ikkje etablerast tiltak, jf. pbl.§ 11-11 nr 3.

### **3.5.8 Friluftsområde i sjø (FRS)**

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 bade plass/badebrygge og tilsvarande ålmennyttige tiltak som ikkje kjem i konflikt med friluftsføremålet eller strandsoneverdiane.

### **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 sikringsone for nedslagsfelt for drikkevann (H110)**

Sone H110 er nedslagsfelt for drikkevann 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 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.

### **4.3 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 miljøsanert.

### **4.4 Føresegner til faresone for høgspenteledning (H370)**

Sone H370 er faresone for høgspenteledning.

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

### **4.5 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.

#### **4.6 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.

#### **4.7 Retningslinjer for sone med særlege omsyn til friluftsliv (H530)**

Sone H530 er sone der friluftsliv skal ha prioritet.

#### **4.8 Føresegn 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.

#### **4.9 Føresegn for 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 ureiningstilførsler, 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, teltslagning og oppsetting av kamuflasjeinnretningar for fotografering er forbode.

#### **4.10 Føresegn for 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.

Hordaland fylkeskommune er forvaltningsmynde i høve til kulturminnelova i saker som omfattar automatisk freda kulturminne.

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.

#### **4.11 Føresegn for sone for vidareføring av gjeldande plan (H910)**

Sone H910 er sone der eldre reguleringsplan framleis skal gjelde.

Reguleringsplanar som skal gjelde er vist i eiga vedlegg til kommuneplanen.

#### **4.12 Føresegnzone – Klargjering av tilhøve mellom kommuneplanen og reguleringsplanar som framleis skal gjelde**

Områder der gjeldande reguleringsplaner vert vidareført, men med suppleringar/endingar som bestemt nedanfor

##### **4.12.1 Generelle føresegn**

Følgande generelle føreseng gjeld i regulerte område der ikkje anna kjem fram av reguleringsplan;

- Pkt. 2.3.1 Tilkomstveg til bygning
- Pkt. 2.3.2 Renovasjon
- Pkt. 2.8 Krav til universell utforming
- Pkt. 2.9 Krav til uteoppfallsareal og leik
- Pkt. 2.10 Krav til parkering
- Pkt. 2.11 Krav til handsaming av massar
- Pkt. 2.12 Krav til utforming av tiltak
- Pkt. 2.13 Krav til utforming av naust
- Pkt. 2.14 Krav til miljøkvalitet
- Pkt. 2.15 Eksisterande byggverk og kulturmiljø

#### **4.12.2 Byggegrense mot sjø**

Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggjegrænse som er vist i kommuneplankartet. Denne erstattar den generelle forbodssona på 100 meter. Føresegna her gjeld med mindre anna grænse er vist reguleringsplan eller følgjer av vedtak etter vassressurslova.

#### **4.12.3 Byggeområde for bustader**

Pkt. 4.14.1 gjeld i regulerte byggeområde for bustad med dei endringar som følgjer av dette punktet.

Der utnyttingsgrad ikkje kjem fram av reguleringsplanen er den 25% BYA for einebustader og 35% BYA for frittliggjande småhus, med unntak av der reguleringsplanen opnar for høgare utnyttingsgrad.

Der ikkje anna kjem fram av reguleringsplanen kan mønehøgda vere maks 7 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.

Følgjande føresegn gjeld framfor føresegn i eldre reguleringsplanar;

- I regulerte og utbygde område til bustad kan foretting med inn til to bueiningar skje utan krav til ny regulering jf. pbl. § 11-10 nr 1 på følgjande vilkår:
  - Eksisterande tilkomstveg og avkjørsle til offentleg kan nyttast.
  - Eigedommen 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 koplatt 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 eigedommen før det vert gjeve løyve til oppretting av nye eigedomar eller løyve til oppføring av nye bustader.
  - Nye tiltak skal tilpassast eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum og estetikk.
  
- 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.

#### **4.12.4 Byggeområde for fritidsbustader**

Pkt. 4.14.1 gjeld i regulerte byggeområde for fritidsbustad med dei endringar som følgjer av dette punktet.

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



Følgjande føresegn gjeld framfor føresegn i eldre reguleringsplanar;

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.

På bygd eigedom i byggeområde for fritidsbustad kan det førast opp eit uthus på inn til 15 kvm, uthuset skal plasserast i naturleg tilknytning til eksisterande bygning, jf. pbl. § 11-10 nr. 1.

- 1 Reguleringsplanar som framleis skal gjelde (vedlegg med rettsverknad)**
- 2 Definisjonar (vedlegg utan rettsverknad)**
- 3 Andre viktige lovverk som vedkjem planlegging og sakshandsaming etter plan- og bygningslova (vedlegg)**