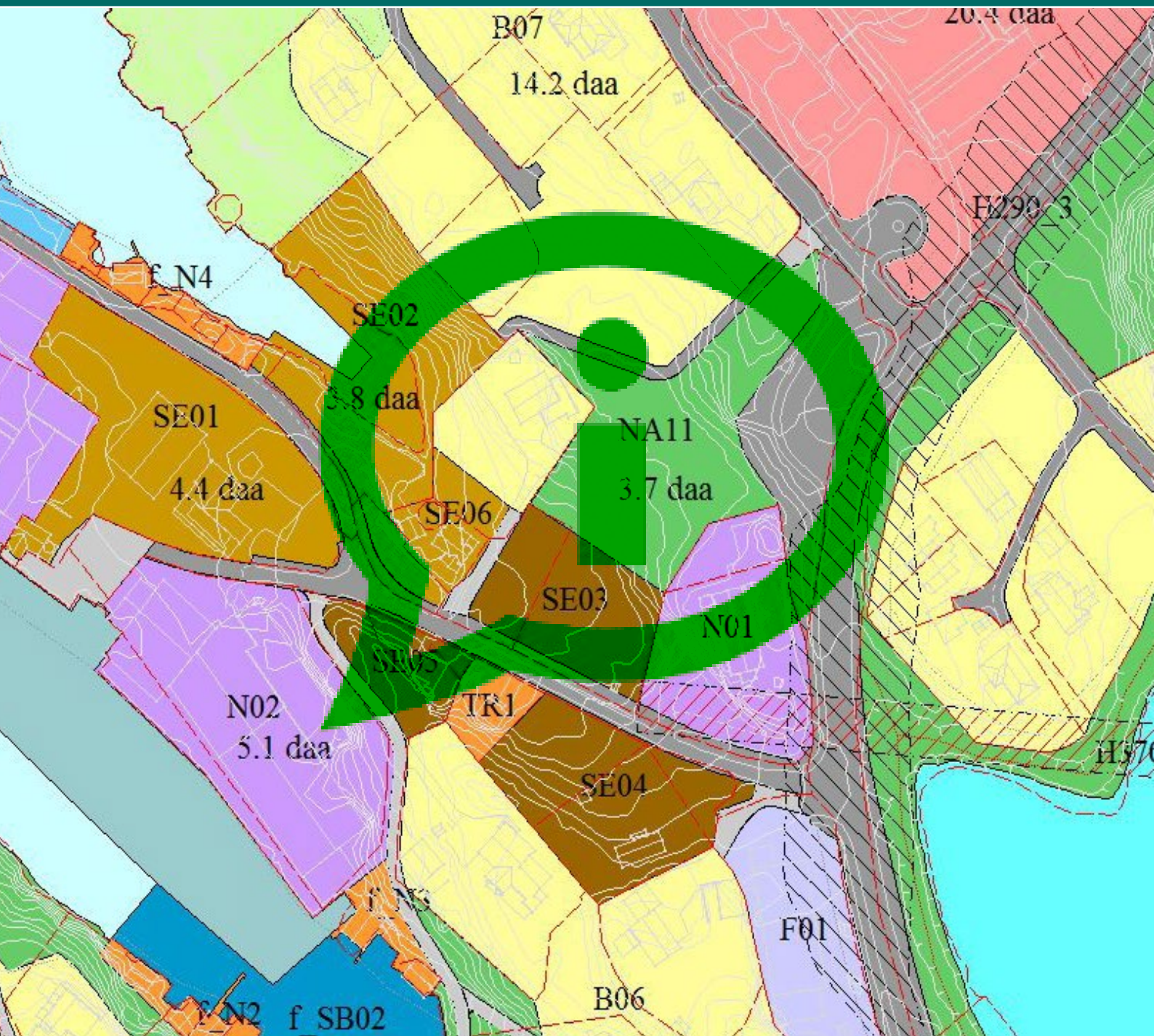


# Planføresegner

Kommundelplan Bø 2017



**Radøy  
kommune**

**Plan**



**RADØY**

den grønne øya

# INNHALD:

<b>1</b>	<b>INNLEIING</b> .....	<b>4</b>
1.1	Verknader av planen .....	4
1.2	Definisjonar (utan rettsverknad).....	4
1.3	Anna lovverk og forskrifter som vedkjem planlegginga .....	9
1.4	Føreseigna si oppbygging og struktur.....	12
<b>2</b>	<b>GENERELLE FØRESEGNAR, PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 11-9</b> .....	<b>10</b>
2.1	Krav om reguleringsplan, plan- og bygningslova § 11-9 nr 1 .....	10
2.2	Innhaldet i utbyggingsavtaler, plan- og bygningslova § 11-9 nr 2.....	10
2.3	Infrastrukturkrav, plan- og bygningslova § 11-9 nr 3.....	10
2.4	Rekkjefølgjekrav, plan- og bygningslova § 11-9 nr 4 .....	10
2.5	Byggjegrænse mot sjø og vassdrag, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5, jfr § 1-8 nr 3 .....	10
2.6	Byggjegrænse mot veg, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5 .....	11
2.7	Universell utforming, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5 .....	11
2.8	Uteopphaldsareal (MUA) og leikeplass, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5.....	11
2.9	Parkering, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5 .....	12
2.10	Handsaming av massar, plan- og bygningslova § 11-9 nr 6 .....	12
2.11	Krav til utforming av tiltak, plan- og bygningslova § 11-9 nr 6.....	12
2.12	Krav til utforming av naust, plan- og bygningslova § 11-9 nr 6 .....	13
2.13	Miljøkvalitet, plan- og bygningslova § 11-9 nr 6.....	13
2.14	Omsyn til eksisterande byggverk og kulturmiljø, plan- og bygningslova § 11-9 nr 7 .....	14
2.15	Kpføresegningsområde #H_BE8_01, plan- og bygningslova § 11-9 nr 8.....	14
<b>3</b>	<b>FØRESEGNAR FOR EINSKILDE OMRÅDE</b> .....	<b>14</b>
3.1	OMRÅDE FOR BYGG OG ANLEGG, PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 11-7 NR 1 .....	15
3.1.1	Område for heilårsbustad – (B) .....	15
3.1.2	Område for fritidsbustader – (FB) .....	15
3.1.3	Område for sentrumsføremål – (SE) .....	15
3.1.4	Område for forretning – (F) .....	15
3.1.5	Område for offentlig eller privat tenesteyting - (SKB og K).....	15
3.1.6	Område for næring – (N).....	15

3.1.7	Område for andre typer anlegg – naust – (N).....	15
3.1.8	Område for andre typer anlegg – naustområde – (NO) .....	16
3.1.9	Område for andre typer anlegg – vatn og avlaupsanlegg – (VA).....	16
3.1.10	Område for grav og urnelundar – (G).....	16
3.1.11	Kombinert bebyggelse – (BTN).....	16
<b>3.2</b>	<b>OMRÅDE FOR SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 11-7 NR 2.....</b>	<b>16</b>
3.2.1	Område for veg.....	16
3.2.2	Område for hamn - kai (HA) .....	17
3.2.3	Område for parkering (P) .....	17
<b>3.3</b>	<b>OMRÅDE FOR GRØNTSTRUKTUR, PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 11-7 NR 3.....</b>	<b>17</b>
3.3.1	Naturområde .....	17
<b>3.4</b>	<b>OMRÅDE FOR LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSLIV (LNF), PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 11-7 NR 5.....</b>	<b>17</b>
<b>3.5</b>	<b>OMRÅDE FOR LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSLIV OG EKSISTERANDE SPREIDD BUSETNAD (LNF-SB), PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 11-7 NR 5B.....</b>	<b>17</b>
<b>3.6</b>	<b>OMRÅDE FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE, PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 11-7 NR 6.....</b>	<b>18</b>
3.5.1	Område for farlei - (FE).....	18
3.5.2	Område for småbåtanlegg i sjø - (SB) .....	18
3.5.3	Område for ferdsle, fiske, natur og friluftsliv - (FFNF).....	18
<b>4</b>	<b>FØRESEGNER TIL OMSYNSSONER .....</b>	<b>19</b>
4.1	Sikringszone for støy (290), plan- og bygningslova § 11-8 tredje ledd bks. a...19	
4.2	Faresone for høgspenteledning (370), PBL § 11-8 tredje ledd bokstav a.....19	
4.3	Sone med særleg omsyn til naturmiljø, PBL § 11-8 tredje ledd bokstav c .....	19
4.4	Sone med særleg omsyn til kulturminne (570), PBL § 11-8 tredje ledd bks c...19	
4.5	Bandleggingszone for kulturminne (730), PBL § 11-8 tredje ledd bokstav d.....19	
4.6	Sone for krav om felles planlegging (810), PBL § 11-8 tredje ledd bokstav e ...19	

# 1 Innleiing

## 1.1 Verknader av planen

Kommunedelplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova §§ 11-5. Kommunedelplanen sin arealdel viser hovudtrekka i arealdisponeringa, samt rammer, føresetnader og omsyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommuneplanen sin arealdel består av kart, føresegner og planskildring, jf. plan- og bygningslova § 11-5. Føresegnene til arealdelen er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jf. plan- og bygningslova § 11-6. Føresegnene inneheld både generelle føresegne som gjeld for fleire arealføremål og særskilte føresegner som gjeld for det einskilde arealføremål. Plankartet er datert .... i målestokk 1:..... og viser den romlige organiseringa av arealbruken. Føresegnene er datert..... Avvik frå kommunedelplanen må handsamast som dispensasjonssak med heimel i plan- og bygningslova § 19-2. Ved motstrid mellom ulike arealplanar gjeld den sist godkjente planen, med mindre den sist godkjende planen sjølv seiar at den skal stå tilbake for eldre plan, jf. plan- og bygningslova § 1-5, andre ledd.

## 1.2 Definisjonar (utan rettsverknad)

**Arealdelen av kommuneplanen** omfattar arealkart, føresegner og ei planskildring med konsekvensutgreiing og risiko- og sårbarheitsanalyse. Arealdelen skal fastsetje hovudtrekka for korleis areala skal brukast og vernast, kva viktige omsyn som må vurderast ved disponering av areala og korleis areala samla sett skal disponerast for å nå måla for samfunnsutviklinga. I tillegg til å ha ein arealplan for heile kommunen, kan kommunen utarbeide kommunedelplanar for delområde

God **arkitektur/estetikk** er arkitektur som speglar tida, og tek omsyn til naturgjevne og bygde omgjevningar.

Bygningar, anlegg og omgjevnananes form, funksjon og innbyrdes samanheng er avgjerande for vår trivsel. Arkitekturen har direkte verknad på menneskes tryggleik, helse og oppleving. Arkitekturen skal såleis søkje løysingar som gjev vakre og velfungerande omgjevningar, tilgjengeleg for alle. Arkitekturen skal ivareta miljømessig bærekraft, kor fornuftig materialbruk, energibruk og avfallsreduksjon er sentrale tema. Arkitekturen skal vere seg bevisst vår kultur- og bygningsarv og forvalte, respektere og vidareføre desse verdiar på en forsvarleg måte, og samtidig skape nye kvalitetar av verdi for ettertida. Omsyn til estetisk utforming av omgjevningane skal takast i vare i planlegging og tiltak, jfr plan- og bygningslova § 1-1, femte ledd.

**Bandlagte område** er områder der arealbruk vert føresett nærare avklart gjennom reguleringsplan, eller område som er eller skal bandleggjast i følgje andre lover (naturvernlova, kulturminnelova m.fl).

**Bygd areal (BYA)** er det arealet som bygningen opptar av terrenget (fotavtrykk). Med i bygd areal reknast mellom anna overbygd areal, utkraga bygningsdelar med fri høgde over terreng mindre enn 5 meter, konstruksjonar/ bygningsdelar som stikk meir enn 0,5 m over gjennomsnittleg terrengnivå og parkeringsareal. BYA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv H-2300 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet) side 19 og Teknisk forskrift § 5-2.

**Bruksareal (BRA)** for bygningar på en tomt gir oversikt over det samla arealet for alle plan i ein bygning. Bruksareal inkluderer også overbygd, ope areal og parkering. BRA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv H-2300 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet) side 25 og Teknisk forskrift § 5-4.

**Folkehelse** er befolkningen sin helsetilstand og korleis helsen fordeler seg i ein befolkning.

**Fritidsbustader** er bygningar nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Bygningar nytta til utleige/næring kjem inn under arealføremålet fritids- og turistføremål.

**Fritids- og turistføremål** er bygningar og anlegg nytta til kommersiell turistverksemd, og omfattar mellom anna utleigehytter, fornøysespark, campingplass og leirplass.

Den **funksjonelle strandsona** er landområde som står i direkte samspel med sjøen økologisk, topografisk og bruksmessig. Denne sona kan vere både smalare og breiare enn 100-meters belte etter plan- og bygningslova § 1-8.

Den funksjonelle strandsona vert definert med grunnlag i biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø, fiske og akvakultur, forureining og bygningar i strandsona. 100-metersregelen i plan- og bygningslova § 1-8 gjeld der ikkje anna er vist i plankartet.

**Grad av utnytting** regulerar bygningars volum over terreng og bygningars totale areal sett i forhold til trong for uteopphaldsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgjevnadene, jfr teknisk forskrift § 5-1.

Grad av utnytting fastsetjast ved bygd areal (BYA), prosent bygd areal (%BYA), bruksareal (BRA) eller prosent bruksareal (%BRA).

Parkeringsareal/garasje/carport går inn i berekningsgrunnlaget for grad av utnytting.

**Konsekvensutgreiing** er ei særskild vurdering og skildring av verknadene planen har for miljø og samfunn. Krav om konsekvensutgreiing styrast av Forskrift om konsekvensutgreiing, gjeve med heimel i plan- og bygningslova §§ 4-2 og 14-6.

**Leikeareal** er areal som er sett av til lek.

**Leikeplass** skal opparbeidast til lek for dei minste borna, til dømes med fallunderlag og leikeapparat.

**LNF-område** er område som skal nyttast og sikrast for landbruk- og skogbruk, eller skal haldast som natur- og friluftsområde. Det gjeld byggjeforbod i området, for anna enn naudsynte tiltak for landbruk/skogbruk.

**LNF-SB** er LNF-område kor spredt utbygging av einstildebustader er tillete.

**Minste uteopphaldsareal (MUA)** er minste uteopphaldsareal inkludert leikeareal angitt i kvadratmeter per bygning/eining. Uteopphaldsarealet er dei delar av tomta som er egna til føremålet, og som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering. MUA kan omfatte kombinasjon av private område knytt til den einstilte bueining (ikkje overbygd del av balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA er definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv H-2300 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet) side 31 og Teknisk forskrift § 5-6.

**Naust** er eit uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og anna. Naust skal ikkje vere innreia eller brukt til varig opphald, som bustad eller fritidsbustad.

**Næringsområde** er område som skal nyttast til føremål som industri, handverk- og lagerverksemd, kontor og hotell. Næringsverksemd som er nemnd som eige føremål i plan- og bygningslova kjem ikkje under næringsområde (t.d. kjøpesenter, forretning, tenesteyting).

**Nødvendige tiltak i landbruket** vert definert som i rettleiar "Garden som ressurs" (Rettleiing H-2401 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet) side 7 flg.

**Områdeleikeplass** er leikeareal for eit større område som skal tilretteleggast for bruk av born i alle aldrar, og skal opparbeidast med til dømes ballbane, sykkelbane eller liknande.

**Område for offentleg eller privat tenesteyting.** Plan- og bygningslova skiljar ikkje mellom tenesteyting i privat eller offentleg regi. Om arealet skal vere reservert for offentlege tenesteytar må dette regulerast gjennom føresegner med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 nr 3.

**Prosent bygd areal (%-BYA)** angir forholdet mellom bygd areal (BYA) og tomteareal, jfr. Teknisk forskrift § 5-3. %-BYA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv H-2300 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet) side 24.

**Prosent bruksareal (%-BRA)** angir forholdet mellom bruksareal (BRA) og tomteareal, jfr. Teknisk forskrift § 5-5. %-BRA vert definert som i rettleiaren "Grad av utnytting" (Rundskriv H-2300 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet) side 30.

**Reguleringsplan** er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastlegg bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevningar i bestemte område. Reguleringsplan gjev grunnlag for avklaring av kva bygge- og anleggstiltak som kan gjennomførast i planområdet, jfr. plan- og bygningslova § 12-1.

*Områderegulering* er ei planform som primært vert utarbeidd av kommunen etter krav i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn at det er naudsynt med meir detaljerte områdevisse avklaringar av arealbruken, jfr. plan- og bygningslova § 12-2.

*Detaljregulering* er ei planform som vert nytta for å følgje opp kommuneplanen sin arealdel, og eventuelt etter krav sett i områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljregulering, jfr. plan- og bygningslova § 12-3.

Det er krav om planskildring og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) for alle reguleringsplanar, jf. plan- og bygningslova §§ 4-2, andre ledd og 4-3.

For reguleringsplanar som vesentlig avviker frå overordna plan er det krav om konsekvensutgreiing, jfr. plan- og bygningslova § 12-2, tredje ledd og § 12-3, tredje ledd, jfr. § 4-2, andre ledd og forskrift om konsekvensutredning.

Reguleringsplanar i Radøy kommune skal utformast i samsvar med startpakke for private reguleringsplanar utarbeidd av det interkommunale samarbeidsorganet Nordhordland Digitalt.

**Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)** skal syne alle risiko- og sårbarheitsforhold som har tyding for om arealet er egna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging.

Ved utarbeiding av plan skal det i planarbeidet gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse med tilhøyrande framlegg til tiltak, jfr. plan- og bygningslova § 4-3.

Område med fare, risiko eller sårbarheit merkast i planen som omsynssone, jf. plan- og bygningslova §§ 11-8 og 12-6.

Akseptkriterier for ROS-analyser er vedteke av kommunestyret i Radøy kommune 30.09.2010.

**Samfunnstryggleik og beredskap** Ved utarbeiding av plan skal omsyn til samfunnstryggleik og beredskap takast i vare, jfr. plan- og bygningslova § 4-3.

**Sentrumsområde** i tettstader. Tettstaden er ofte kjernepunktet i eit lokalsamfunn. Gode fellesrom, lett tilgjengelege møteplassar og trivelege sentrumsarenaer er viktig både for innbyggjarar og tilreisande. Målet er trivsel i varierte, heildøgnslevande og menneskelege sentra med høg kvalitet.

**Strandsone**, sjå funksjonell strandsone.

**Tiltak** er oppføring, riving, endring, mellom anna fasadeendring, enda bruk og andre tiltak knytt til bygningar, konstruksjonar og anlegg, samt terrenginngrep og oppretting og endring av eigedom, jfr. plan- og bygningslova § 1-6. Som tiltak reknast også anna verksemd, eller endring av arealbruk, som vil vere i strid med arealformål, planføresegner og omsynssonar.

**Universell utforming** vil seie utforming og tilrettelegging av hovudløysing slik at den alminnelige funksjonen kan nyttast av flest mogleg, jfr. diskriminerings- og tilgjengelighetsloven § 9. Prinsippet om universell utforming skal ivaretakast i all planlegging og utbygging i samsvar med krav sett i plan- og bygningsloven med forskrifter og i lov om forbod mot diskriminering på grunn av nedsett funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven).

**Utbyggingsavtale** er ein avtale mellom kommunen og grunneigar/utbyggjar om utbygging av eit område, og som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan, jfr. plan- og bygningslova § 17-2.

Kommunestyret avgjer i kva saker det skal gjerast vedtak om utbyggingsavtale og kva forventningar kommunen har til utbyggingsavtalen, jfr. plan- og bygningslova § 17-2.

**Vassdrag** er vatn, elvar og bekkar som har årsikker vassføring. Årsikker vassføring vil sei at vassdraget ved middeltemperatur over frysepunktet ikkje tørkar ut av naturlege årsaker oftare enn kvart tiande år i gjennomsnitt.

### 1.3 Anna lovverk og forskrifter som vedkjem planlegginga

#### **Plan- og bygningslova**

av 27. juni 2008 nr 71 er den sentrale lova for arealplanlegging og arealutnytting.

I dette kapitlet vert det omtala eit utval av andre aktuelt lovar og sentrale føresegner som vedkjem planlegging og arealutnytting. Lista er ikkje meint å vere uttømmande.

#### **Kommunelova**

*Lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr 107*

#### **Forvaltningslova**

*Lov om behandlingssmåten i forvaltningssaker av 10. februar 1967*

Forvaltningslova inneheld generelle sakshandsamingsreglar for offentleg forvaltningsverksemd. Forvaltningslova gjeld der ikkje særlov (plan- og bygningslova) gjev særskilte reglar.

#### **Kulturminnelova**

*Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50*

Ved planlegging av tiltak pliktar den ansvarlege å undersøke om tiltaket råkar automatisk freda

kulturminne, jfr. kulturminnelova § 9, fyste ledd. Undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova skal oppfyllest i alle byggeområde, også i sjøen.

Om kulturminne kan verte råka skal saka leggjast fram for kulturminnestyresmaktene, jfr. kulturminnelova § 9, andre ledd. Dette gjeld også for til no ukjende automatisk freda kulturminne.

### **Havne- og farvannlova**

*Lov om havner og farvann av 14. april 2009 nr 19*

Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan ha verknad for tryggleik eller tilkomst må ha løyvet frå hamnemynda, jfr. havne- og farvannslova § 27.

Som tiltak reknast mellom anna fortøyingsinstallasjonar, kaiar, bryggar, bruar, luftspenn, utdjuping, dumping, akvakulturanlegg, opplag av fartøy, lyskjelder, kablar og røyr, jfr. havne- og farvannslova § 27.

Kommunen er hamnemynde etter havne- og farvannslova § 27 første ledd, men mynda er i Radøy kommune delegert til Bergen- og omland havnevesen etter havne- og farvannslova § 10, jfr. delegasjonsreglement for Radøy kommune.

"Den internasjonale loven *"The International Ship and Port Facility Code" (ISPS)* er gjort gjeldande ved norsk forskrift, - *"Forskrift om særlige sikkerhets- og antiterroriltak i norske havner"* frå 1. juli 2004.

### **Akvakulturlova**

*Lov om akvakultur av 17. juni 2005 nr 79*

Tillatelse til akvakultur kan ikkje gjevast i strid med vedtatt arealplan.

### **Jordlova**

*Lov om jord av 12. mai 1995 nr 23*

Deling av eigedom er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m. Deling av landbrukseigedom må i tillegg handsamast av landbrukskontoret etter jordlova § 12.

Søknad om tiltak på landbrukseigedom, som råkar dyrka eller dyrkbar mark, må handsamast av landbrukskontoret, som samtykke til omdisponering etter jordlova § 9.

### **Naturmangfaldslova**

*Lov om forvaltning av naturens mangfald av 19. juni 2009 nr 100*

### **Friluftsløva**

*Lov om friluftslivet av 28. juni 1957 nr 16*

Den alminnelege ferdselsretten ("allemannsretten") er regulert i Friluftsløva. Det er mellom anna ikkje tillete med gjerdar, murar eller andre stengsle i strandsone som hindrar ålmentas ferdsel og friluftsliv, jfr. friluftsløva § 13.

### **Veglova**

*Lov om veg av 21. juni 1963 nr 23*

Lova regulerer mellom anna byggjegrænse mot veg. Byggjegrænse skal ta i vare omsyn til vegen og trafikken, og til miljøet som grensar opp til eigedomen, jfr. veglova § 29, fyste ledd.

Byggjegrænse mot fylkesvegane er 50 m frå vegmidte. Byggjegrænse mot kommunal veg er 15 meter frå vegmidte, jfr. veglova § 29, andre ledd. Rammeplan for byggjegrænse langs riks- og fylkesveg skal leggjast til grunn ved handsaming av dispensasjonssak etter veglova.

Statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportsplanlegging fastsatt 26.09.14 skal leggjast til grunn ved alle planlegging.



## **Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven**

*Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne av 20. juni 2008 nr 42*

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven har føresegne om universell utforming som gjeld side- stilt med plan- og bygningsloven med forskrifter.

## **Helselovgivning**

*Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester av 24. juni 2011 nr 30 (Helse- og omsorgstjenesteloven)*

Folkehelse er omtalt i plan- og bygningslova § 3-1 f: "fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller(...)".

## **Matrikkelova**

*Lov om egedomsregistrering av 17. juni 2005 nr 101*

Matrikkelova skal sikre tilgang til viktige egedomsopplysningar, ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste egedommar i landet, og at grenser og egedomsforhold blir klarlagde.

## **SAK 10 (Byggesaksforskrifta)**

*Forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr 488*

Forskrifta skal bidra til å sikre gjennomføring av plan- og bygningslovas formål gjennom krav til søknader, sakshandsaming og godkjenning for ansvarsrett, gjennomføring av tilsyn og kontroll, og føresegner om sanksjonar for lovbrøt.

## **TEK 17 (Byggteknisk forskrift)**

*Forskrift om tekniske krav til byggverk av 19. juni 2017 nr 840*

Forskrifta skal sikre at tiltak vert planlagd, prosjektert og utført ut ifrå omsynet til god visuell kvalitet, og universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til tryggleik, miljø, helse og energi.

## **Forskrift om konsekvensutredninger**

*Forskrift av 21. juni 2017 nr 854.*

## **Forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesenter**

*Forskrift av 27. juni 2008 nr 742*

Det er etter Forskrift om rikspolitiske føresegne for kjøpesenter ikkje tillete å etablere eller utvide kjøpesenter med eit samla bruksareal på meir enn 3.000 m<sup>2</sup>, med mindre anna går frem av godkjend fylkesplan, jfr forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre § 3, fyste ledd.

## **Lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg**

*Vedteke i kommunestyret i Radøy 30. september 2010. (under revisjon).*

### **1.4 Føresegna si oppbygging og struktur**

Føresegnene til kommunedelplanen følgjer oppbygginga i plan- og bygningslova kap. 11 og Kart og planforskrifta vedlegg I og II.

Overskriftene i det vidare visar 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 dei generelle føresegna. Til dømes krav om regulering, rekkjefølgjekrav, byggegrensar, utbyggingsvolum, funksjonskrav og estetikk. Unntak og tillegg kjem under dei einskilde føremåla.

For å finne kva som gjeld for eit område må ein først lese dei 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.

## 2 Generelle føresegner, plan- og bygningslova § 11-9

### 2.1 Krav om reguleringsplan, plan- og bygningslova § 11-9 nr 1

Områda B03, B04, B10 og B11 er nye bustadområder med krav til regulering. Område N04 er eksisterande næringsområde med krav til regulering før ny verksemd. Område SE01-06 er eksisterande nærings-, industri- og sentrumsområde med krav til regulering før reformasjon. Tiltak knytt til eksisterande verksemd utløyser ikkje krav til regulering.

### 2.2 Innhaldet i utbyggingsavtaler, plan- og bygningslova § 11-9 nr. 2

Utbyggingsavtalar skal utformast i samsvar med til ein kvar tid gjeldande retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar vedtatt av kommunestyret.

### 2.3 Infrastrukturkrav, plan- og bygningslova § 11-9 nr 3

Tilkomstveg til bygning og anlegg skal vere planlagt og utført med omsyn til samfunnstryggleik og sivilt beredskap og ha ei stigning på maks 1:8. Ved tilbygg, påbygg, underbygg, vesentlig endring, vesentleg reparasjon, bruksendring eller oppdeling av eksisterande bygning skal bygningen ha løysing for vatn, avlaup og parkering i tråd med gjeldande regelverk.

### 2.4 Rekkjefølgjekrav, plan- og bygningslova § 11-9 nr 4

I område med krav til regulering skal det samstundes med innsending av planforslag leggjast fram VA-rammeplan for godkjenning. VA-rammeplanen skal inkludere kapasitet for sløkkjevattn

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

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

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

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

### 2.5 Byggjegrense mot sjø og vassdrag, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5, jf. § 1-8 nr 3

Strandsona er avgrensa av ei byggjegrense, som erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter. Byggjegrense er vist i kart.

Byggjegrense mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring er 10 meter, med mindre anna byggjegrense er vist i plankartet eller følgjer av vedtak etter vassressurslova.

Byggjegrense mot sjø og vassdrag gjeld for eit kvart tiltak etter plan- og bygningslova § 1-6, med unntak av fasadeendring og frådeling av festetomt.

## 2.6 Byggjegrænse mot veg, plan- og bygningslova § 11-9 nr

Byggjegrænse mot fylkesveg er vist i plankartet.

Byggjegrænse mot kommunal veg innafor B01-B17 er 5 meter frå vegmidte.

Avkøyrslø kan plasserast innafor byggjegrænse mot offentleg veg.

Terrenginngrep og parkeringsplass kan plasserast innafor byggjegrænse mot kommunal veg under føresetnad av at omsynet til friskt vert ivaretatt.

## 2.7 Universell utforming, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5

Opparbeidd uteområde som er ope for ålmenn ferdsle skal utformast i tråd med krav til universell utforming.

## 2.8 Uteopphaldsareal (MUA) og leikeplass, plan- og bygningslova § 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 deler av arealet kompensert av nærliggjande grøntareal.

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

Areal for felles uteopphald skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare. Areal med utan-dørs 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 avsett til felles uteopphaldsareal skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, til dømes egna til akebakke.

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

Opparbeidd areal for leikeplass og felles uteopphald skal vere utforma i samsvar med gjeldande krav til universell utforming.

Gangsoner mellom bustader og leikeplassar skal vere trafikksikre og universelt utforma i samsvar med gjeldande krav til universell utforming.

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

- 200 kvm for einebustad
- 100 kvm per bueining for tomannsbustad
- 50 kvm per bueining for andre småhus

- 5 kvm per bueining for konsentrert bustad

## 2.9 Parkering, plan- og bygningslova § 11-9 nr 5

Krav til parkeringsdekning er som følger:

Tiltak	Minimum ant plassar	Øvre grense parkeringsdekning
Hus med inntil 4 bueiningar	2 plassar per bueining	3 plassar per bueining
Hus med 5 eller fleire bueiningar:	1,5 plassar per bueining*	2 plassar per bueining*
Hybel/hybelhus**:	0,5 plassar per hybel	1 plass per hybel
Fritidsbustad:	2 plassar per hytteeining	3 plassar per hytteeining
Naust i byggjeområde:	1 plass per nausteing	1 plass per nausteing
Småbåtanlegg:	1 plass per 4. båtplass*	1 plass per 3. båtplass*
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*
Barne- og ungdomsskule:	1 plass per årsverk*	
Omsorgsbustader:	1 plass per bueining*	
Sjukeheim:	1 plass per årsverk og 0,3 plassar per sengeplass*	
Vidaregåande skule:	1 plass per årsverk og 1 plass per 10. elev*	

\* 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.

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

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

## 2.10 Handsaming av massar, plan- og bygningslova § 11-9 nr 6

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

Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan bare skje i område med arealformål 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.

## 2.11 Krav til utforming av tiltak, plan- og bygningslova § 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 ein 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 for bustad og fritidsbustad, 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.

## **2.12 Krav til utforming av naust, plan- og bygningslova § 11-9 nr 6**

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 topp golv.

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 utformast i samsvar med lokal byggeskikk, med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Altan, utkraging, terrassar o.l. er ikkje tillate.

Det skal nyttast tradisjonelle materiale, som naturstein i fundament, trekledning på vegg, 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. 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 tillat med naust som krev utfylling i sjø eller skjerming i form av molo.

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.

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

## **2.13 Miljøkvalitet, plan- og bygningslova § 11-9 nr 6**

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

Planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand. Bygning som ikkje er sikra mot flo skal plasserast 2,5 meter over 0-vasstand (NN2000).

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

Verksemder skal lokaliserast slik at dei tek i var 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 eller ved søknad om tiltak.

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

### **2.14 Omsyn til eksisterande byggverk og kulturmiljø, plan og bygningslova § 11-9 nr 7**

Ved riving, endring, eller rehabilitering av bygning eldre enn 1920 skal kommunal kulturminnestyresmakt varslast og gjevast høve til å uttale seg før arbeid vert sett i verk.

Kulturminneplan for Radøy kommune skal leggjast til grunn ved tiltak på eksisterande bygg.

### **2.15 Kpføresegnsområde #H\_BE8\_01, plan- og bygningslova §11-9 nr 8**

Innafor føresegnsområde H\_BE8\_01 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.

## **3 Føresegner for einskilde område**

### **3.1 Område for bygg og anlegg, plan- og bygningslova § 11-7 nr 1**

#### **3.1.1 Område for heilårsbustad (B)**

Føremålet B01, B02, B05-B09 og B12-B17 er områder for eksisterande bustader, med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje/uthus, vegar, parkering, leikeareal og grøntareal.

I område for eksisterande bustader kan fortetting skje utan krav til regulering, jf. plan- og bygningslova § 11-10 nr 1.

I område for eksisterande bustader kan det på eigedom som er bygd med bustad førast opp andre tilhøyrande tiltak utan krav til regulering, jf. plan- og bygningslova § 11-10 nr 1.

Utnyttingsgraden for område B01, B02, B05-B09 og B12-B17 er 25 % BYA. Mønehøgda er maks 7 meter.

Områda B10 og B11 er nye byggeområder for frittliggjande småhus.

Områda B03 og B04 er nye byggeområder for konsentrerte bustad.

I område for bustad kan det på eigedom som er bygd med bustad 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 være underbygd med kjellar når tilhøva tilseier det.

#### **3.1.2 Område for fritidsbustad (FB)**

Føremålet F01-F06 gjeld byggeområde for eksisterande fritidsbustadar.

I byggeområde for fritidsbustad kan det på eigedom som er bygd med fritidsbustad førast opp andre mindre tiltak utan krav til regulering, jf. plan- og bygningslova § 11-10 nr 1.

Fritidseigedom kan ha bruksareal (BRA) og bygd areal (BYA) på inn til 150 kvm. BRA og BYA skal reknast som i teknisk forskrift § 5-2 og § 5-4, men parkeringsareal som ikkje er overbygd inngår ikkje i berekninga. Naust inngår ikkje i berekninga.

### **3.1.3 Område for sentrumsføremål (SE)**

Føremålet SE01-SE06 er eit reformasjonsområde og gjeld byggjeområde for sentrumsfunksjonar for forretning, kontor, tenesteyting, servering, overnatting og bustad, samt tilhøyrande infrastruktur og uteareal.

I området for sentrumsføremål kan det førast opp kombinasjonsbygg med bustadene frå 2. etg.

Bygningane skal ha publikumsretta verksemd på gateplan og fasade mot gate.

Det kan ikkje etablerast ny verksemd for industri og lager innafor sentrumsføremålet.

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

Utnyttingsgraden for området er 80% BYA.

### **3.1.4 Område for forretning (F)**

Føremålet F01 (Bunnpris) er byggjeområde for detaljhandel med tilhøyrande infrastruktur.

Utnyttingsgraden for området er 80% BYA.

### **3.1.5 Område for offentlig eller privat tenesteyting (SKB og K )**

Føremålet o\_SKB01 er område for offentlig tenesteyting.

Området er bygd med Hordabø skule og Bø barnehage.

Føremålet o\_K01 er område for offentlig tenesteyting – Hordabø kyrkje.

### **3.1.6 Område for næring - (N)**

Føremålet N01 (Bøvågen øl og vinstue) er område for eksisterande pub med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal.

Føremålet N02 (Smart Marine Produkt) er område for eksisterande fiskemottak og foredlingsanlegg, med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal.

Føremålet N03 (Stevnebø) er område for eksisterande trelastlager, med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal.

Føremålet N04 (Smoltanlegg) er område for eksisterande, nedlagt smoltanlegg.

Utnyttingsgraden for området er N01-N03 er 80 % BYA.

### **3.1.7 Område for andre typer anlegg – naust (N)**

Føremålet N1-N10 er område for eksisterande einskildenaust med tilhøyrande båttopptrekk, lunnar og kaifront.

Tiltak på eksisterande naust kan skje utan krav til regulering, jf. plan- og bygningslova § 11-10 nr 1.

### **3.1.8 Område for andre typer anlegg – naustområde (NO)**

Føremålet NO1- NO6 er naustområde for einskildenaust og fellesnaust.

I område NO1-NO6 kan fortetting skje utan krav til regulering, jf. plan- og bygningslova § 11-10 nr 1.

Tiltak på eksisterande naust kan skje utan krav til regulering, jf. plan- og bygningslova § 11-10 nr 1.

Føremålet NO7 er område for fellesanlegg knytt til småbåthamn f\_SB05. Innafor området kan det førast opp servicefunksjonar knytt til småbåthamna, fellessjøbuer/bodar og infrastruktur. Det kan ikkje førast opp einskildenaust i området.

### **3.1.9 Område for andre typer anlegg – vatn og avlaupsanlegg (VA)**

Føremålet o\_VA01 er bygd med offentleg reinseanlegg.

Føremålet o\_VA02 er bygd med høgdebasseng.

### **3.1.10 Område for grav- og urnelundar (G)**

Føremålet G01 og G02 er byggjeområde for grav- og urnelund med tilhøyrande bygningar og teknisk anlegg.

Innafor området kan det førast opp naudsynte bygningar på inn til 15 kvm og 3 meter høgde for drift av grav- og urnelund.

### **3.1.11 Kombinert bebyggelse (BTN)**

Føremålet BTN01 («Radøy kunstsenter») er område for eksisterande og framtidige bygningar og tilhøyrande anlegg. Området kan nyttast til bustad, undervisning, institusjon, kyrkje/anna religionsutøving, forsamlingslokale, administrasjon, kontor, overnatting og bevertning.

Føremålet BTN02 («Hordabøheimen») er område for eksisterande bygning og tilhøyrande anlegg. Området kan nyttast til hybelhus, undervisning, institusjon, kyrkje/anna religionsutøving, forsamlingslokale, administrasjon, kontor, overnatting og bevertning.

Utnyttingsgraden for området er 80% BYA. Maks byggehøgde er tilsvarande høgde på eksisterande bygg.

## **3.2 Område for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, plan- og bygningslova § 11-7 nr 2**

### **3.2.1 Område for veg**

Føremålet er område for veg og tilhøyrande anlegg.



### **3.2.2 Område for hamn - kai (HA)**

Føremålet HA01 er område for eksisterande kai knytt til næringsområdet N03.

Føremålet HA02 er område for eksisterande kai knytt til småbåthamn SB03.

### **3.2.3 Område for parkering (P)**

Føremålet o\_P01 – o\_P04 er område for offentlig parkering.

Føremålet f\_P01 er område for felles parkering.

## **3.3 Område for grønstruktur, plan- og bygningslova § 11-7 nr 3**

### **3.3.1 Naturområde (NA)**

Føremålet NA er naturområde og skal sikre ålmann bruk og ferdsle, spesielt i strandsone.

Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv og opparbeiding av universelt utforma sti kan tillates i samråd med kommunen, jf. plan- og bygningslova § 11-10 nr 2.

### **3.4 Område for landbruk, natur og friluftsliv (LNF), plan- og bygningslova § 11-7 nr 5**

Føremålet LNF er område for landbruk, natur og friluftsliv.

I LNF område er det bare 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. plan- og bygningslova 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 primærnæringsformål i strid med byggegrense mot sjø, jf. plan- og bygningslova § 11-11 nr 4.

### **3.5 Område for landbruk, natur og friluftsliv og eksisterande spreidd busetnad (LNF-SB), plan- og bygningslova § 11-7 nr 5b**

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

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

I LNF-SB område kan det gjevast løyve til følgjande, jf. plan- og bygningslova § 11-11 nr. 2:

1. Fasadeendring, innvendige arbeider og riving.

2. Tilbygg der verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup>. Til bygget kan vere underbygd med kjellar der terrengforholda ligg til rette for det.

3. Uthus knytt til bustad eller fritidsbustad 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 15 meter frå eksisterande bustad. Det kan ikkje byggjast anneks.

4. Garasje knytt til bustad der verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup>. Garasjen skal plasserast i direkte tilknytning til bustaden, med avstand inn til 15 meter frå eksisterande bustad.

5. Markterrasse festa til bustad og med areal inn til 30 m<sup>2</sup>.

Det kan gjevast løyve til etablering av ny bueining i eksisterande bustad (oppdeling) om tilhøva ligg til rette for det, og bustaden har tilkomst, parkering, vatn og avlaup i samsvar med gjeldande krav.

Utnyttingsgraden for bygd eigedom i LNF-SBE er 25% BYA eller maks 400 kvm BRA og BYA. Samstundes kan auke i BRA og BYA i høve opphavleg godkjent bustad ikkje vere meir enn 40%.

Det kan ikkje byggjast høgare enn eksisterande bygg.

Det kan ikkje byggjast i strid med omsynssone eller byggegrense. Det kan ikkje byggjast på dyrka mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av høg bonitet. Det kan ikkje byggjast til hinder for ålmann ferdslø. 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 eller i strid med dei reglar kommunen har for byggeskikk og estetikk.

Bygningsstyresmakta kan setje vilkår om at eigedomen skal ha tilkomst, parkering, vatn og avlaup i samsvar med gjeldande krav.

### **3.6 Område for bruk og vern av sjø og vassdrag, plan- og bygningslova § 11-7 nr 6**

#### **3.6.1 Område for farlei - (FE)**

Føremålet FE\_01 er område for ferdslø i sjø knytt til næringsverksemd på land.

I ferdsløområde i sjø kan det ikkje etablerast tiltak, jf. plan- og bygningslova § 11-11 nr 3.

#### **3.6.2 Område for småbåtanlegg i sjø - (SB)**

Føremålet SB01, SB02, SB04 og SB06 er området for tiltak i sjø knytt til tilhørande naustområde på land. Innafor føremålet kan det førast opp båtopptrekk, lunnar og mindre kai/ brygger knytt til einskilde naust. Kai kan ha storleik på inn til 15 kvm og flytebryggje kan ha storleik på inn til 5 kvm pluss landgang.

Føremålet SB05 er området for felles eksisterande småbåtanlegg i sjø med 25 båtplassar i flytebryggje.

Føremålet SB03 er området for felles eksisterande småbåtanlegg i sjø med 80 båtplasser i flytebryggje.

#### **3.6.3 Område for ferdslø, fiske, natur og friluftsliv (FFNF)**

Føremålet FFNF er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdslø og fiske.

Området skal nyttast sidestilt og det er ikkje høve til eksklusiv bruk for einskilde føremål.

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

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

## 4 Føresegner til omsynssoner

### 4.1 Sikringszone for støy (290), plan og bygningslova § 11-8 tredje ledd bokstav a

H290-01 er sikringszone for støy frå fylkesveg (290). 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.

### 4.2 Faresone for høgspenteledning (370), plan- og bygningslova § 11-8 tredje ledd bokstav a

H370-01 og H370-02 er faresone for høgspenteledning. Det kan ikkje førast opp bygning for varig opphald, bygning for husdyr eller leike- og uteopphaldsareal innafor sona.

### 4.3 Sone med særleg omsyn til Naturmiljø (560), plan og bygningslova § 11-8 tredje ledd bokstav c

H560\_01 er sone for område med særskilte naturverdiar - fugleliv. Det kan ikkje etablerast tiltak i området.

### 4.4 Sone med særleg omsyn til kulturminne (570), plan- og bygningslova § 11-8 tredje ledd bokstav c

H570-01 er sone for bevaring av murar og tiltak mellom elv og fylkesveg.  
H570-02 er sone for sone for Hordabø Kyrkje frå 1875.  
H570-03 er sone for sone for bevaring av eldste delen av kyrkjegarden mot Hordabø kyrkje.  
H570-04 er sone for bevaring av steinaldersbusetting.  
H570-05 er sone for bevaring av skipsvrak – MS Sotra (byggeår 1903, forlist 1988).  
H570-06 er sone for lausfunn, jf. Riksantikvaren sin kulturminnebase.  
Innanfor sone for bevaring av kulturmiljø H570 kan det ikkje etablerast tiltak eller bruk som kan skade, ødeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at kulturminna vert skada, øydelagt eller skjemma.  
Før det vert satt i gang tiltak innafor eller nært opp til sone for bevaring av kulturmiljø skal det liggje føre kulturminnefagleg uttale.

### 4.5 Bandleggingszone for kulturminne (730), plan- og bygningslova § 11-8 tredje ledd bokstav d

Omsynszone H730 er bandleggingszone for automatisk freda kulturminne etter kulturminnelova. Innafor sona kan det ikkje etablerast tiltak eller bruk som kan skade, ødeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at kulturminna vert skada, øydelagt eller skjemma.

### 4.6 Sone for krav om felles planlegging (810), plan- og bygningslova § 11-8 tredje ledd bokstav e

Det er sett krav om felles planlegging for område kring Hordabø skule og Bø sentrum. Områda med krav til felles planlegging er vist med sone i plankartet.

Bø sentrum



Skule og barnehage - tenesteområde

