

Planføresegner

Kommuneplan 2011 -2023 , delrevisjon 2019



**Radøy
kommune**

Plan



RADØY
den grønne øya

1	Innleiing	8
1.1	Verknader av planen	8
1.2	Føresegna si oppbygging og struktur	8
1.3	Politiske overordna arealstrategiar	8
2	Generelle føresegner (pbl. § 11-9)	9
2.1	Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr 1)	9
2.2	Innhaldet i utbyggingsavtalar (pbl. § 11-9 nr 2)	9
2.3	Infrastrukturkrav (pbl. § 11-9 nr 3)	9
2.3.1	Tilkomstveg til bygning	9
2.3.2	Renovasjon	9
2.3.3	Vatn og avlaup	9
2.4	Rekkjefølgjekrav (pbl. § 11-9 nr 4)	9
2.5	Utbyggingsrekkefølgje i Austmarka (pbl. § 11-9 nr 4)	9
2.6	Utbyggingsrekkefølgje i Mangersnes (pbl. § 11-9 nr 4)	10
2.7	Byggjegrænse mot sjø og vassdrag (pbl. § 11-9 nr 5)	10
2.8	Krav til universell utforming (pbl. § 11-9 nr 5)	10
2.9	Krav til uteopphaldsareal (MUA) og leikeplass (pbl. § 11-9 nr 5)	10
2.10	Krav til parkering (pbl. § 11-9 nr 5)	11
2.11	Krav til handsaming av massar (pbl. § 11-9 nr 6)	12
2.12	Krav til utforming av tiltak (pbl. § 11-9 nr 6)	12
2.13	Krav til utforming av naust (pbl. § 11-9 nr 6)	12
2.14	Krav til miljøkvalitet (pbl. § 11-9 nr 6)	12

2.15 Eksisterande byggverk og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr 7) 13

2.15.1 Kulturminne i verneklasse A13

2.15.2 Kulturminner i verneklasse B 13

2.15.3 Kulturminne i verneklasse C13

3 Føresegner for einskilde område 14

3.1 Område for bygg og anlegg (pbl. § 11-7 nr 1) 14

3.1.1 Bustad14

3.1.2 Fritidsbustad 14

3.1.3 Sentrum/Forretning 14

3.1.3.1 Manger sentrum (S) 14

3.1.3.2 Austmarka sentrum (S) 14

3.1.3.3 Bø sentrum (S) 15

3.1.3.4 Tjorehagen (F) 15

3.1.4 Tenesteyting 15

3.1.4.1 Tjorehagen 15

3.1.4.2 Sæbø skule , Sæbø barnehage og Sæbø kunstgrasbane 15

3.1.4.3 Sæbø kyrkje 15

3.1.4.4 Ungdomshuset på Sæbø 16

3.1.4.5 Manger sentrum 16

3.1.4.6 Manger kyrkje 16

3.1.4.7 Floni-kollektivet 16

3.1.4.8 Sletta senter og Utvandrarsenteret på Sletta (regulert) 16

3.1.4.9	Austebygd skule og barnehage	16
3.1.4.10	Hordabø kyrkje	16
3.1.4.11	Hordabø skule, Bø barnehage og Hordabøheimen (områderegulert)	17
3.1.4.12	Dudlatun visningscenter	17
3.1.5	Handel	17
3.1.6	Fritids- og turistføremål	17
3.1.6.1	Hella skulestove	17
3.1.6.2	Nordbø camping	17
3.1.6.3	Radøytunet camping	17
3.1.6.4	Vågenes camping	17
3.1.6.5	Framtidig byggeområde for fritids- og turistnæring på gbnr 28/13 og 28/168 Kvalheim	17
3.1.7	Råstoffutvinning	18
3.1.8	Næring	18
3.1.8.1	Industriområdet sør på Olsvollstranda (ilb og ilc)	18
3.1.8.2	Næringsområde for Radøy auto i Manger sentrum	18
3.1.8.3	Næringsområdet for Smiths pensjonat og selskapslokale i Manger sentrum	18
3.1.8.4	Næringsområdet på Manger kai	18
3.1.8.5	Gamle smoltanlegget i Bøvågen	18
3.1.8.6	Næringsområdet på Solendmyra i Manger sentrum	18
3.1.8.7	Næringsområdet ved Mangersvåg (gbnr 45/325)	19
3.1.8.8	Næringsområde Fløholmen	19
3.1.8.9	Næringsområdet Olsvollstranda, Vetås, Storsandvik og Kjebogen (Mangerøy)	19

3.1.9	Idrettsanlegg (I)	19
3.1.10	Andre typer bygningar	19
3.1.10.1	Andre typar bygningar – kommunaltekniske anlegg (KV)	19
3.1.10.2	Andre typar bygningar – småbåtanlegg på land (SB)	19
3.1.10.3	Andre typar bygningar – naust (N)	19
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)	20
3.1.10.5	Andre typar bygningar og anlegg - Solvang ungdomshus og Ungdomshuset Skogen på Sletta	20
3.1.10.6	Andre typar bygningar og anlegg - Gamle Risnes skule	20
3.1.10.7	Andre typar bygningar og anlegg - Radøy kunstsenter (gamle Haugland skule)	20
3.1.10.8	Andre typar bygningar og anlegg - Ålmennyttige føremål på Langhøyane (AL)	20
3.1.11	Grav- og urnelundar	20
3.1.12	Kombinert bebyggelse	20
3.2	Område for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7 nr 2)	20
3.2.1	Veg	20
3.2.2	Hamn på land	20
3.2.3	Parkering	20
3.3	Område for grønstruktur (pbl. § 11-7 nr 3)	21
3.3.1	Friområde	21
3.4.1	Landbruk, natur og friluftsliv (LNF)	21
3.4.2	Landbruk, natur, friluftsliv og eksisterande spreidd busetnad (LNF-SBE)	21
3.5	Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl. § 11-7 nr 6)	22

3.5.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag	22
3.5.2	Hamneområde i sjø (H)	22
3.5.3	Småbåthamn	23
3.5.4	Fiske (FI/LP/T/GP)	23
3.5.5	Akvakultur (AK)	23
3.5.6	Drikkevatt	23
3.5.7	Naturområde i sjø (NA)	23
3.5.8	Friluftsområde i sjø (FRS)	23
3.5.9	Kombinerte føremål i sjø - fleirbruksområde for friluftsliv og natur (FI/NA)	23

4 Føresegner og retningslinjer til omsynsoner (pbl. § 11-8)24

4.1	Føresegner til sikringssone for nedslagsfelt for drikkevatt (H110)	24
4.2	Føresegner til støysone (H290)	24
4.3	Føresegner til faresone for skytebane (H360)	24
4.4	Føresegner til faresone for høgspenteledning (H370)	24
4.5	Føresegner til faresone for skredfare (H310)	24
4.6	Retningslinjer til sone med særlege omsyn til landbruk - kjerneområde landbruk (H510)	24
4.7	Retningslinjer for sone med særlege omsyn til friluftsliv (H530)	24
4.8	Føresegn for sone med særleg omsyn til kulturminne (H570)	24
4.9	Føresegn for sone med bandlegging etter lov om naturvern (H720)	25
4.10	Føresegn for sone med bandlegging etter lov om kulturminner (H730)	25
4.11	Føresegn for sone for vidareføring av gjeldande plan (H910)	25
4.12	Føresegnsoner - Klargjering av tilhøve mellom kommuneplanen og reguleringsplanar som fram-	

leis skal gjelde	25
4.12.1 Generelle føresegn	25
4.12.2 Byggegrense mot sjø	25
4.12.3 Byggeområde for bustader	26
4.12.4 Byggeområde for fritidsbustader	26
Vedlegg 1 – Reguleringsplanar som framleis skal gjelde uendra (H910)	26
Vedlegg 2 - Definisjonar (utan rettsverknad)	27
Vedlegg 3. Andre viktige lovverk som vedkjem planlegging og sakshandsaming etter plan- og byg- ningslova	29

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 06.08.2019 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 Kommunedeplan 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 omsynsona 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 bueiningar eller fleir skal ha dokumentert trygg veg til grunnskule og kollektivstopp i samsvar med regional areal- og transportplan for Hordaland før det vert gjeve løyve til tiltak.

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

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

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

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

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

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

2.9 Krav til uteoppfallsareal (MUA) og leikeplass (pbl. § 11-9 nr 5)

I byggeområde for bustad er minste areal for felles uteoppfall:

- 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 uteoppfall 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 uteoppfall heile året og for ulike aldersgrupper.

Areal for felles uteoppfall 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 uteoppfall.

Areal for felles uteoppfall 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 uteoppfallsareal (MUA) som følgjer:

- 200 kvm for einebustad
- 50 kvm per sekundærleilighet 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 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 byggeområde:	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 ² BRA*	1 plass per 20 m ² BRA*
Industri/verkstad:	1 plass per 100 m ² BRA	1 plass per 50 m ² BRA
Lager:	1 plass per 300 m ² BRA	2 plass per 200 m ² BRA
Forsamlingslokale/kafé/restaurant:	1 plass per 30 m ² BRA*	1 plass per 20 m ² BRA*
Hotell/overnatting:	0,5 plassar per soverom*	1 plass per soverom*
Barnehage:	1 plass per 5. barn*	1 plass per 3. barn*
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 tilkøyrde 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, takvindaug, utkraging, større takutstikk o.l. er ikkje tillete. 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, 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 byggeområde 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. Verksemdar 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.

Verksemdar 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 innafor den indre farleia, jf. Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Hordaland (rapport 2016).

Uttaleretten gjeld alle søknadspliktige tiltak. Uttaleretten gjeld også for tiltak som er unntatt frå søknadsplikt etter 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/fjering 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 tilhørande 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 nær 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 tilhørande 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 verksemdar 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, forsamlingslokale, overnatting, bevertning og museum/visningscenter med tilhørande 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 tilhørande 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 tilhørande anlegg for den botaniske hagen, samt ein einebustad.

Utnyttingsgraden for einebustaden er 25 % BYA.

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

3.1.4.2 Sæbø skule , Sæbø barnehage og Sæbø kunstgrasbane

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

Det kan utan krav til regulering førast opp mindre tiltak knytt til eksisterande offentleg drift. Mindre tiltak er tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 4-1 (tiltak unntatt søknadsplikt), tiltak som er nemnd i byggesaksforskrifta § 3-1 (mindre tiltak på bygd eigedom), tiltak som legg til rette for 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 førast opp naudsynte bygningar for drift av kyrkja og gravplassen på inn til 15 kvm og 3 meter høgde. Bygningane skal estetisk underordne seg kyrkja og kyrkjegarden.

Eit kvart tiltak innafor området krev samtykke frå biskopen.

3.1.4.4 Ungdomshuset på Sæbø

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

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

3.1.4.8 Sletta senter og 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 innafor 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 eigeidom).

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 først 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 først 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 først 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 tilsvarende først 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 tilsvarende 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.

Verksemder 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. Innfor 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 (Mangerøya)

Næringsområdet Olsvollstranda (med unntak av i1b og i1c), Vetås, Storsandvik og Kjebogen (Mangerøya) er område for tyn-gre industri og industrikai. Føremålet omfattar industribygg, lagerbygg, planering og anlegg, med tilhøyrande infrastruktur, samt kontor/administrasjon som er direkte knytt til industriverksemden. Det kan ikkje etablerast publikumsretta detaljhandel eller tenesteyting innfor området.

3.1.9 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 søknadsplicht) 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, båttopplag, båtheis, båttopptrekk, 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 båttopptrekk
3. Båttopptrekk 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 - Ålmennttuge 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 naudsynthe bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnærings. Naudsynthe tiltak for stadbunden primærnærings vert definert som i rettleiar "Garden som ressurs" (Rettleiing H-2401 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet), jf. pbl.11-11 nr 1.

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

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

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

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

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

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

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

Utnyttingsgraden for bygd eigedom i LNF-SBE er 25% BYA, men maks 400 kvm BRA og BYA. Mønehøgda er maks 7 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå, men det kan ikkje byggjast høgare enn eksisterande bygg.

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

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

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

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/ Nortaula	3	1	2	
Toska	3	0	3	
Risnes	3	0	3	
Villanger	5	0	5	
Boga	2	0	2	
Kviste	3	0	3	
Kvalheim nordre	3	0	3	
Sævdal	2	0	2	
Mjøs	4	0	4	
Mangersnes	5	0	5	
Marøy	3	2	1	
Utsylta	2	0	2	

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

1. Prinsippet om fortetting skal leggjast til grunn ved oppreting av ny grunneigedom i LNF-SB område. Det vil sei at nye eigedomar så langt rå skal grense opp til eksisterande bustadeigedomar og ikkje føre til 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 m². Uthuset skal plasserast i direkte tilknytning til eksisterande bygningar, med avstand inn til 10 meter frå eksisterande bustad. Det kan ikkje førast opp annekst (bygning for overnatting).
 - b. Markterrasse i direkte tilknytning til bustaden og med areal inn til 50 m².
 - c. Andre mindre tiltak utandørs, som internveg, parkeringsplass, mindre terrengingrep, 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 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.

3.5 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, båtøppteikk 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 båtøppteikk når det er lovleg etablert vegtilkomst på land
3. Kai på inntil 10 kvm til eksisterande naust
4. Båtøppteikk 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 einiskilde 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 drikkevattnet. 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 strandsoneverdiene.

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

Innafor området FI/NA ligg to bandleggingssoner 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 sona for nedlagt skytebane på Øvre Manger kan arealet ikkje takast i bruk til anna føremål før området er rydda og miljøsannert.

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 sona 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 fradeling 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 (utgangarfjøs 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 bandleggingszone 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 mogelige 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, jordkabler 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 ureiningstilførselar, 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 skjær 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 kamouflasjeinnretningar 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 inngrep i grunnen eller andre tiltak som er egna til å skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på anna måte utilbørleg skjemma 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 Føresegnssone – Klargjering av tilhøve mellom kommuneplanen og reguleringsplanar som framleis skal gjelde

Områder der gjeldande reguleringsplaner vert vidareført, men med suppleringar/endringar 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 Tilkomsveg til bygning
- Pkt. 2.3.2 Renovasjon
- Pkt. 2.8 Krav til universell utforming
- Pkt. 2.9 Krav til uteopphaldsareal 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 grense er vist reguleringsplan eller følgjer av vedtak etter vassressurslova.

4.12.3 Byggeområde for bustader

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 ane 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 fortetting med inn til to bueiningar skje utan krav til ny regulering jf. pbl.§ 11-10 nr 1 på følgjande vilkår:

o Eksisterande tilkomstveg og avkjørsle til offentleg kan nyttast.

o Egedomen 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 koplust til anlegget.

o På større eigedomar skal dei nye bustadeigedomane plasserast nær 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.

o 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

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.

Vedlegg 1 – Reguleringsplanar som framleis skal gjelde uendra (H910)

Områdeplan Bø skule og barnehage m.fl.
PlanID : 12602017000900

RV 565 Tolleshaug - Soltveit
PlanID: 12602006000800

Toska_Skårnesvika_naustområde
PlanID: 12602016000500

Urhaug_bustadområde
PlanID: 12602016000700

Mangersvåg kloakkanlegg
PlanID: 12602017000600

Manger torg
PlanID: 12602010000200

FV 406 og 407 Storheimstø - Vetås
PlanID: 12602009000100

Bustadområde Haukeland Søndre
PlanID: 12602016000600

Vedlegg 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 omgjevnadar.

Bygningar, anlegg og omgjevnadanes 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 omgjevnadar, 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 omgjevnadene 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 utleiehytter, fornøysesepark, 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-metars belte etter plan- og bygningslova § 1-8.

Den funksjonelle strandsone 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 leik.

Leikeplass skal opparbeidast til leik 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 einiskildebustader er tillete.

Minste uteopphaldsareal (MUA) er minste uteopphaldsareal inkludert leikeareal angitt i kvadratmeter per bygning/eining. Uteopphaldsarealet er dei delar av tomteareal 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 einiskilde 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 rettleiaren "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 omgjevnadar i bestemte område. Reguleringsplan gjev grunnlag for avklaring av kva bygge- og anleggstilltak 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 hovudløyising slik at den alminnelege 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.

Vedlegg 3. Andre viktige lovverk som vedkjem planlegging og sakshandsaming etter plan- og bygningslova

Plan- og bygningslova

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

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

Kommunelova

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

Forvaltningslova

Lov om behandlingsmåten 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 forvalting 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 byggjegrense mot veg. Byggjegrense skal ta i vare omsyn til vegen og trafikken, og til miljøet som grensar opp til eigedomen, jfr. veglova § 29, fyste ledd. Byggjegrense mot fylkesvegane er 50 m frå vegmidte. Byggjegrense mot kommunal veg er 15 meter frå vegmidte, jfr. veglova § 29, andre ledd. Rammeplan for byggjegrense 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 sidestilt 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 eigedomsregistrering av 17. juni 2005 nr 101

Matrikkelova skal sikre tilgang til viktige eigedomsopplysningar, ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste eigedommar i landet, og at grenser og eigedomsforhold 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 tillate å etablere eller utvide kjøpesenter med eit samla bruksareal på meir enn 3.000 m², 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).

