



RADØY KOMMUNE

Dok. ref.

02/368-108/K1-140/LTA

Dato:

Manger: 16.03.2005

KOMMUNEPLAN FOR RADØY

AREALDEL 2005 – 2017

Føresegner

**Den grønne øya
Tryggleik, trivsel og livskvalitet for alle**

Vedtatt: 08.09.2005 SAK 052/05

Postadr.:
Krossvegen 8
5936 MANGER

Telefon:
56 34 90 00

Telefaks:
56 34 90 01

Bankgiro:
3636.07.00776

Org.nr.:
954 748 634

E-post:
postmottak@radoy.kommune.no

GENERELLE FØRESEGNER

- 1.1** Godkjende reguleringsplanar og utbyggingsplanar m/føresegner skal framleis gjelda. (pbl § 20-6 3. avsnitt)
- 1.2** For områda Manger gjeld godkjend kommunedelplan.
- 1.3** Ved oppstart av reguleringsplan skal det liggja føre ei planfagleg vurdering knytt til kommunen sitt "Temahefte for reguleringsplanar". Vidare skal kommunen sin administrasjon gi skog, miljø og jordbruksfagleg uttale.
- 1.4** Tiltak i sjø krev løyve frå Bergen og omland havnevesen og Radøy kommune.
- 1.5** **PBL § 20-4 a og f**
- I eit belte på 100 meter langs sjø og 50 meter langs vatn/ vassdrag (med vassdrag meiner ein alle elvar/bekkar som har stadig tilsig) er det forbod mot anleggstiltak (gjeld ikkje tiltak i landbruket), spreidd utbygging av bustad, hytter, næringsbygg samt frådelling til slike føremål.
- 1.6** På bustadtomter i regulerte felt vert det gjeve høve til å byggja garasje inntil 50m² BYA der tilhøva talar for det. Dette gjeld uavhengig av den enkelte reguleringsplan.

PBL § 20-4 1. LEDD NR 1 BYGGJEOMRÅDE

- 2.1** I dei områda som er avsett til framtidig byggjeområde, kan løyve til tiltak etter pbl §§ 81, 86a, 86b og 93 gjevast når det føreligg godkjent reguleringsplan (§ 27-1).
- I område merka med **R** kan utbyggjing ikkje skje før det ligg føre ein reguleringsplan.
- Tomtegrense skal vera minst 30 meter frå sjø. Byggjegrense skal vera minst 50 meter frå sjø.
- I byggjeområde for naust skal jordlova framleis gjelda, kulturseksjonen i fylket skal ha saker til uttale når tiltak i naustområda kan koma i konflikt med kulturminne-interessene
- 2.2** **Pbl § 20-4 2. ledd b**
- I område avsett til eksisterande byggjeområde kan fortetting ved einskilde tomter skje utan at det ligg føre reguleringsplan. Utbygging skal tilpassast eksisterande byggjeskikk.

1. Einebustader og tomannsbustader skal ha parkeringsdekning for 2 bilar pr. eining.
2. Rekkehus og bustader med mindre leilegheiter skal ha parkeringsdekning for 1,5 bil pr. eining.
3. Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon.
4. På tomt for frittliggjande bustad skal det vere minimum 250m² uteoppholdsareal/leikeareal.
5. Rammeplan for avkjørsler skal leggast til grunn ved handsaming av avkjøringssøknader.

Ved større byggjeprojekt skal kommunen krevje ein utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommune. I avtalen skal mellom anna følgjande forhold vere avklart:

- Utbyggjingstempo
- Utbyggingsrekkefølge
- Overtaking av kommunaltekniske anlegg

2.3 Byggeområde for fritidsbustad

Innanfor regulerte tomter til fritidsbustad skal bebygd areal vera under 100 m². Bod/uthus skal vera del av hovudbygningen. Dette gjeld også fritidseigedommar utanfor regulerte felt.

2.4 Byggeområde for naust

1. Innanfor byggeområde for naust kan det delast frå nausttomter på inntil 60 m² og førast opp naust med grunnflate under 40 m².
2. Nye naust skal tilpassast lokal byggeskikk og ha møna tak. Mønehøgda skal ikkje overstige 5,5 meter.
3. Fargeval skal haldast i ein tradisjonell fargeskala.
4. Nausta skal ikkje innreist til varig opphald.
5. Det skal ikkje gjevast bruksendring frå naust til fritidsbustad/ rorbu.
6. Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre innretningar i naustområda som kan hindra fri ferdsel i strandsona.
7. Ved oppføring av 4 eller fleire naust skal det utarbeidast ein bebyggelseplan (pbl § 28 – 2) for området.

2.5 Område avsett til næringsverksemd

Tiltak som nemnt i Plan- og bygningslova §§ 84 og 93 og frådeling til slike føremål skal ikkje finna stad før det ligg føre godkjent reguleringsplan (pbl 20-4 2.ledd pkt. a)

Unntak for eksisterande verksemdar dersom tiltaket ikkje vanskeleggjer utarbeiding/gjennomføring av reguleringsplan.

2.6 Friluftsområde (eksisterande og framtidige)

Det er ikkje tillate med tiltak som kan redusera opplevingsverdiane. Om områda ikkje vert regulert innan 4 år frå godkjenning av planen vert områda tilbakeført til LNF – område.

PBL § 20-4 1. ledd nr. 2 Landbruks- Natur og Friluftsområde (LNF)

3.1 LNF område

I desse områda er det berre tillate å føra opp bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring og for natur og friluftaktivitetar.

Til primærnæring vert ikkje rekna: Hytter for utleige/ campinghytter, bygningar for fabrikkmessig produksjon, naust, stølar, gjetarhytter, jakt- og fiskebuer, når desse ikkje har direkte tilknytning til næringa. Det same gjeld vesentlege terrenginngrep, veganlegg og parkeringsplassar som skal handsamast etter pbl.

§§ 9 og 12 i jordlova og § 50 i Skoglova gjeld i LNF- område.

Eigedommar med eksisterande bebyggelse inngår i planen som ”byggjeområde”.

LNF område der spreidd busetnad er tillate pbl. § 20-4 2. ledd pkt. c

1. I desse områda, som er vist i kartet og vist i tabell, kan det gjevast løyve til spreidd bustadbygging.
2. Det kan byggjast maksimalt 2 bueiningar i kvart hus.
3. På tomt for frittliggjande bustad skal det være minimum 250 m² uteopphaldsareal og leikeareal.
4. Utbyggingstiltak må ikkje koma i konflikt med verdifulle natur-, kultur-, landbruks eller friluftsiinteresser.
5. Det skal ikkje byggjast på dyrka mark.
6. Det skal ikkje byggjast eller delast frå nærare driftsbygning i landbruket enn 100 meter. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift, som kan gje lukt og/ eller støyplager.
7. Krav til parkeringsplassar nemnt under byggjeområde § 20-4 b gjeld også for LNF- område der spreidd busetnad er tillate.
8. Det er ikkje tillate med frådelingar/ byggjeløyve som aukar trafikk gjennom gardstun.
9. Funn av ikkje registrerte kulturminne skal meldast til fylkeskonservator. Det kan ikkje førast opp bygningar nærare faste synlege automatisk freda kulturminne enn 50 m. Det skal takast omsyn til ikkje freda kulturminne som steingardar, rydderøyser mm.

Stad	Tal Einingar	Vilkår
Vettås	3	Eksisterande avkjørsle skal nyttast, Utslepp til sjø m/slamavskilljar
Frotjold/ Nortaule	5	Minireinseanlegg kl. 1
Toska	2	Utslepp til sjø m/slamavskilljar
Haugstad	3	Minireinseanlegg kl. 1
Risnes	4	Minireinseanlegg kl. 1
Tolleshaug	4	Utslepp til sjø m/slamavskilljar
Boga	4	Utslepp til sjø m/slamavskilljar
Kviste	4	Utslepp til sjø m/slamavskilljar
Nordanger	2	Minireinseanlegg kl. 1

Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag pbl. § 20-4 5. ledd

4.1 Område avsett til småbåthamner

For områda som er avsett til småbåthamner, kan løyve til tiltak etter pbl §§ 81, 86a, 86b og 93 gjevast når det føreligg godkjent reguleringsplan (§ 27-1).

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet pbl. § 20-4 6. ledd

5.1 Rammeplan for avkøyringar (gjeld for Europa-, Riks- og Fylkesvegar)
Statens vegvesen skal handsame søknader om avkjørsle på desse vegane.

5.2 Kraftleidningar

Ved oppføring av nye høgspenliner skal desse plasserast i god avstand frå bustadar/ utbyggingsområde eller leggjast i kabel i bakken, om dei kjem nær skular eller barnehagar. (> 50 m for 66 kV eller kraftigare). Det skal takast spesielle omsyn til god og skjerma plassering i landskapet.

Framføring av lokal kraftforsyning til utbyggingsføremål, vist i kommuneplan, vert å rekna i samsvar med planen.

Kraftleidningar etter områdekonsesjon vert handsama etter ” Elektriske anlegg og kraftleidningar, temahefte frå statens byggtkniske etat 1999”.

Ombyggjing/fornyning innafor eit belte inntil 25 m frå eksisterande trasé, oppfyller vilkåra i kommuneplan (pbl § 20-6).

Beredskap/Tryggingstiltak

6.1 Ei kvar utbygging skal vera trygg. Ved planlegging av større tiltak eller tiltak som vert vurdert med høg risikofaktor, skal det i planarbeidet gjennomførast ein risikoanalyse med tilhøyrande framlegg til tiltak.

Dispensasjon

7.1 Hovudutval for plan, landbruk og teknisk kan gje dispensasjon frå denne plan etter særleg høve jfr pbl § 7.