



27.04.2022

# Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Bestemmelser og retningslinjer



Høringsversjon 27.04.22

# Innhold

<b>§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER (pbl § 11-9)</b> .....	5
<b>1.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, pkt. 1)</b> .....	5
<b>1.2 Rekkefølge i utbyggingen (pbl § 11-9, pkt. 4)</b> .....	6
<b>1.3 Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl § 11-9, pkt. 4 og 8)</b> .....	6
<b>1.4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2 jfr. § 17-2)</b> .....	6
<b>1.5 Kulturminner og kulturmiljø (PBL § 11-9)</b> .....	6
<b>1.8 Universell utforming (pbl § 11-9, pkt. 5 og 8)</b> .....	8
<b>1.9 Vassdrag, overvann og vannforvaltning Flomkapasitet for vassdrag og vannforvaltning (§ 11-9, pkt 3, 6 og 8)</b> .....	8
<b>1.10 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl § 11-9, pkt. 3 jfr. § 27-1)</b> .....	10
<b>1.11 Støy (pbl § 11-9, pkt. 6 og 8)</b> .....	10
<b>1.12 Luftkvalitet (pbl § 11-9, pkt. 6 og 8)</b> .....	10
<b>1.13 Utnyttelse</b> .....	10
<b>1.14 Krav til kvalitet og minstestørrelse for felles uteoppholdsareal per boenhet (pbl § 11-9, pkt. 5)</b> 11	
<b>1.15 Privat uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5)</b> .....	12
<b>1.16 Kvalitetskrav og arealkrav til lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer (pbl § 11-9, pkt. 5)</b> .....	12
<b>1.17 Næringskategorisering og bestemmelser til næring (pbl § 11-9, pkt. 5)</b> .....	13
<b>1.18 Nærbutikk (pbl § 11-9, pkt. 5)</b> .....	14
<b>1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad</b> .....	14
<b>1.20 Nettverk av turveier i bebygde områder</b> .....	15
<b>1.21 Parkering</b> .....	16
<b>1.22 Mobilitetsplan (pbl § 11-9, pkt 5 og 8)</b> .....	18
<b>1.23 Kyststi (pbl § 11-9, pkt 8)</b> .....	18
<b>1.24 Mobile og midlertidige anlegg (pbl § 11-9 pkt, 6)</b> .....	18
<b>1.25 Fjernvarmeanlegg (Pbl § 27- 5)</b> .....	18
<b>1.26 Skilt, reklame og belysning (pbl § 11-9, pkt. 5)</b> .....	18
<b>1.27 Massehåndtering (pbl § 11-9, pkt. 8)</b> .....	20
<b>1.28 Områder for utfylling og deponi (pbl 11-9, pkt. 8)</b> .....	21
<b>1.29 Sykkel (pbl § 11-9)</b> .....	21
<b>1.30 Byggegrense vann- og avløpsanlegg (pbl pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 5)</b> .....	21
<b>1.31 Frisikt (pbl § 11-9, pkt. 5)</b> .....	21

1.32 Bruksenhet (pbl. §11-9, pkt. 5).....	21
1.33 Byggegrense langs vassdrag (pbl §§1-8 og 11-11, pkt 5).....	21
1.34 Vegetasjonsbelte langs vassdrag (pbl. § 1-8, ref vannressursloven §11) .....	22
1.35 Unntak fra byggegrense langs sjø (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt. 4).....	22
1.36 Retningslinje for dispensasjon erstatningbrygge .....	23
1.37 Retningslinje Naust.....	23
<b>§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG .....</b>	<b>23</b>
2.1 Sentrumsformål (pbl § 11-10, pkt. 2).....	23
2.2 Næringsformål (pbl §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3).....	25
2.3 Boligformål (pbl §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3) .....	28
2.4 Områder for fritidsbebyggelse .....	30
2.5 Fritids- og turistformål (§§ 11-10, pkt. 2 og 3).....	33
2.6 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (§§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3) .....	33
2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5) .....	35
2.8 Idrettsanlegg (pbl § 11-9, pkt. 1,5 og 8) .....	35
2.9 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10, pkt. 2).....	36
2.10 Råstoffutvinning (pbl. §11.10, pkt 2) .....	36
<b>§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR .....</b>	<b>37</b>
3.1 Kollektivtrafikk, stoppesteder og knutepunkt (pbl § 11-10, pkt. 2 og 4).....	37
3.2 Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10, pkt. 4).....	37
<b>§ 4 GRØNNSTRUKTUR.....</b>	<b>37</b>
<b>§ 5 LNF-OMRÅDER .....</b>	<b>38</b>
5.1 Utfylling i landbuksområder.....	38
5.2 Bestemmelser for enkeltområder .....	38
5.3 Bestemmelser om eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2) .....	38
<b>§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE .....</b>	<b>40</b>
6.1 Småbåthavn (pbl 11-11, pkt 3) .....	40
6.2 Kombinert formål (pbl § 11-11, pkt. 3) .....	41
<b>§ 7 HENSYNSSONER (pbl 11-8) .....</b>	<b>41</b>
7.1 Hensynssone sikringsone - (pbl § 11-8, bok a) (H190_1 og H190_2).....	41
7.2 Hensynssone faresone (pbl § 11-8, bok a) .....	41
7.3 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl § 11-8 b) (H410).....	42
7.4 Soner med båndlegging (pbl § 11-8, bok d) .....	42
7.5 Soner med krav om felles planlegging eller byfornyelse/omforming (pbl § 11-8 e)(H810 og H820) .....	43
7.6 Hensynssoner med retningslinjer (jfr. pbl § 11-8, bok c).....	47

7.7 Bestemmelsesområde Ganddal lokalsenter (pbl §11-9) .....	49
7.8 Bestemmelsesområde Varatun (pbl §11-9) .....	49
7.9 Bestemmelsesområde Frøylandsvatnet (pbl §11-9).....	49
§ 8. ØVRIGE RETNINGSLINJER .....	50
8.1 Retningslinje - Bevaring og gjenbruk av matjord og produksjonsevne (pbl § 11-9, pkt 8).....	50
8.2 Retningslinje høyhus.....	50

## **Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplaner**

Plan- og bygningslovens prinsipp om forrang av siste planvedtak er gitt i lovens § 1-5 Virkninger av planer: «Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.»

For eldre reguleringsplaner betyr dette, at der kommuneplanen eksplisitt angir ny føring for arealbruk vil de delene av reguleringsplanen som er i motstrid med kommuneplanen, tilsidesettes. I mange tilfeller vil reguleringsendring være påkrevd for at det skal bli mulig å gjennomføre tiltak der det er motstrid.

Når kommuneplanen rulleres, oppdateres arealvisningen slik at den gjenspeiler reguleringsplaner vedtatt etter forrige rullering. Kommuneplanens oppgave er å angi hovedtrekkene i arealbruken, kfr PBL § 11-5. Når kommuneplankartet oppdateres mot nyere regulering gjengis derfor kun dominerende arealformål. For eksempel vil veisystemer og mindre arealer med annet formål enn de omkringliggende ikke vises i kommuneplankartet. Kommuneplanen viser hovedformål for slike områder, og har ikke til intensjon å overstyre mindre arealer med ikke-dominerende formål.

## **§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER (pbl § 11-9)**

### **1.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, pkt. 1)**

Tiltak etter plan- og bygningsloven kan ikke gjennomføres før området inngår i en reguleringsplan. Krav om regulering gjelder likevel ikke for:

- LNF-formål (jf. pbl. § 11-7, første ledd nr 5)
- Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav c) fasadeendring, f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner, h) oppføring av innhegning mot veg, i) plassering av skilt- og reklameinnretninger og j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg.

Tiltak som kan unntas krav om regulering etter pbl. § 20-1 bokstav l) fremgår av § 3.3.

Tiltak etter § 20-4 bokstav a) mindre tiltak på bebygd eiendom og e) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver, forutsatt at disse utføres i tråd med bestemmelser i kommuneplanen.

For tiltak unntatt plankravet vises til § 1.2.1, 1.6.1 og § 4.

I tillegg skal det utarbeides områdeplan for følgende områder, før detaljplan kan vedtas: Ga26 Stokkeland, Sandnes Øst fase 1 og 3 og deler av fase 2 (Sv24 og Sv25), Vibemyr, ref. hensynssone H820\_01 og \_02.

#### **1.1.1 Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl § 11-10, pkt. 1 og 2)**

##### **1.1.1.1 Mindre tiltak innenfor idrettsanlegg (pbl § 11-10, pkt. 1 og 2)**

Mindre anlegg knyttet til den totale bruken av idrettsanlegget, som for eksempel nærmiljøanlegg som ballbinger og sandvolleyballbaner, redskapsboder, mindre klubb/servicefunksjoner som tillegg til eksisterende bygningsmasse, bytte av underlag på aktivitetsflater og turveger kan tillates uten reguleringsplan.

Dette gjelder ikke større aktivitetsanlegg som medfører endringer i behov for parkering eller endret bruk av areal.

For nye tiltak i Sandnes idrettspark stilles krav om regulering.

#### **1.1.1.2 Mindre tiltak innenfor grav og urnelunder (pbl § 11-10, pkt. 1)**

Mindre tiltak, kan tillates uten reguleringsplan. Byggene skal harmonisere med eksisterende bygninger/anlegg.

#### **1.2 Rekkefølge i utbyggingen (pbl § 11-9, pkt. 4)**

Sandnes øst fase 3 (H810\_03), utenom Sv20, skal ikke bygges ut før etter 2032 eller igangsettingstillatelse skal ikke gis før min 80 % av Sandnes øst fase 1a (H810\_01a) er utbygd.

#### **1.3 Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl § 11-9, pkt. 4 og 8)**

Tiltak kan ikke iverksettes før teknisk infrastruktur, grønnstruktur og samfunnsservice som blant annet skole, trafiksikker skolevei, vei, vann og avløp er etablert, eller sikret etablert i henhold til gjeldende Vegnorm for Sør-Rogaland, Kommunalteknisk VA-norm og Norm for Utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Rekkefølgebestemmelser gjelder for oppføring av ny bebyggelse, med unntak av parkeringsareal. Videre gjelder bestemmelsene for bruksendring utover det som er nevnt nedenfor.

#### **1.4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2 jfr. § 17-2)**

Kommunen kan tilby å inngå utbyggingsavtale som sikrer gjennomføring av planen og dens rekkefølgebestemmelser.

I samsvar med planen kan utbyggingstakt som ivaretar teknisk planlegging og gjennomføring av kommunalteknisk infrastruktur fastsettes i forhandlingene. Videre vil tilgjengelig eksisterende og ny tilført skolekapasitet bli vurdert.

En overordnet utbyggingsavtale for et større område, kommunedelplan eller områderegulering, kan inngås når denne gir bedre gjennomføring av planområdet samlet og for delområdene. Da skal det inngås tilleggsavtaler, for hvert delområde, etter hvert som delområdene detaljreguleres.

#### **1.5 Kulturminner og kulturmiljø (PBL § 11-9)**

Kulturminner skal vurderes i alle arealplaner og tiltak, også i sjø. *KDP Kulturminner og kulturmiljøer* skal legges til grunn for kommunens kulturminneforvaltning.

Tiltakets konsekvenser for eventuelle kulturminneverdier skal dokumenteres og beskrives. Det omkringliggende bygningsmiljøet og den stedegne by- og byggeskikken skal vektlegges. Verdier skal dokumenteres og det skal vises til hvordan man har søkt å ivareta disse.

Den lokale steds karakteren skal ligge til grunn ved all planlegging og utbygging. Stedets historiske strukturer og kulturminner skal ivaretas ved utforming av byrom og bygninger.

Ved utarbeidelse av arealplaner, i konsekvensutredninger, stedsanalyser, mulighetsstudier, i byggesaker, o.l. skal Kulturminneregisteret og kulturminneplanens utdypende kunnskapsgrunnlag legges til grunn som primærkilder for kulturminneverdiene.

I PBL-prosessene skal det redegjøres for hvilke historiske kilder som er tatt i bruk. Når det oppdages feil og mangler, eller når planarbeid resulterer i ny kunnskap, skal dette rapporteres til byantikvaren for sikre at kulturminneplanens kunnskapsgrunnlag kontinuerlig holdes oppdatert.

### **1.5.1 Automatisk freda kulturminner (pbl § 11-9, pkt 7)**

Før område- og detaljplaner kan bli vedtatt må kulturminnemyndighetene vurdere om foreslått arealdisponering vil føre til konflikt i forhold til automatisk freda kulturminner, jfr.

Kulturminneloven §§ 3, 8 og 9. Tiltak unntatt det generelle plankravet (mindre utbyggingstiltak, idrettsanlegg, område for fritidsbebyggelse og lignende) skal sendes kulturminnemyndighetene for vurdering iht. Lov om kulturminner §§ 3,8 og 9. Dette gjelder også for tiltak innenfor formålene grønnstruktur og LNF.

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene iht. kulturminneloven §§ 9, 10 og 14.

### **1.5.2 Nyere tids kulturminner (pbl § 11-9, pkt 7)**

Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i byutviklingen. Målet for vern er å bevare kulturminner og kulturmiljøer mest mulig autentisk, som kilde til kunnskap, opplevelse og verdiskapning.

Byantikvaren skal ha alle saker som berører verneverdige kulturminner og kulturmiljø til uttalelse.

#### ***Retningslinje kulturminner- og miljøer.***

*Alle tiltak i nærheten av automatisk fredete kulturminner skal klareres med regional kulturminnemyndighet, herunder avklaring av sikringsone. Bebyggelse, anlegg og/eller andre tiltak som grenser inn mot områder, som omfatter automatisk freda kulturminner og nyere tids kulturminner, skal tilpasse seg terrenget og kvalitetene i kulturminneområdene. Dette gjelder blant annet bygningshøyde, utforming av bygg og estetisk uttrykk. Ved nybygg og utvidelse av eksisterende bebyggelse som berører kulturminner, skal dette registreres og dokumenteres.*

## **1.6 Byform, arkitektur, omgivelseskvalitet og landskapstilpasning (PBL § 11-9 pkt. 5, 6 og 7)**

### **Stedsanalyse:**

- Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse før oppstartsmøte for reguleringsplaner i by- og tettstedsområder.

#### *Retningslinjer til stedsanalyser:*

*Stedsanalysen skal utarbeides med grunnlag i veileder angitt av Sandnes kommune.*

### **Generelle krav til byform, arkitektur, omgivelseskvalitet og landskapstilpasning:**

I område- og detaljreguleringer, planendringer og dispensasjoner skal følgende krav være premissgivende for nye tiltak og legges til grunn:

- Landskapselementer, fjernvirkning og siktlinjer.
- Historiske særtrekk og kulturminner.
- Arkitektonisk uttrykk, bygningsstrukturer og bygningsform. Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming/ha en helhetlig form - og volumoppbygning og være tilpasset den menneskelige skala fra gateplan.
- Byggehøyder og takform skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- Funksjoner og målpunkt.
- Lokalklima.

- Det skal sikres god terrengtilpasning uten bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.
- Parker, torg og gater skal, sammen med havnepromenade, utvikles slik at de danner et overordnet sammenhengende byromsnettverk.
- Byrom og grønstruktur skal planlegges for rekreasjon og aktivitet.

### **1.7 Bolig og boligkvalitet (PBL § 11-9, pkt. 5)**

- Boligområder skal tilrettelegges for varierte boligstørrelser og for ulike aldersgrupper og beboersammensetninger.
- Boligstørrelser skal avklares i reguleringsplan.
- Det tillates ikke boliger ensidig orientert mot nord og nordøst.
- Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal det overordnede nettverket av turveier ivaretas og utvikles.
- Avkjørsel tillates på maksimalt 4 m bredde.

#### *Retningslinjer:*

*Boligsammensetning bør tilfredsstille følgende krav:*

- *Boligstørrelse bør være minimum 40 m<sup>2</sup> BRA.*
- *15% av boligene bør være mindre enn 55 m<sup>2</sup> BRA + bodareal.*
- *35% av boligene bør være større enn 80 m<sup>2</sup> BRA + bodareal.*
- *Det skal legges særlig vekt på at et tilstrekkelig antall boliger har 3 eller flere soverom. I byutviklingsaksen skal muligheten for boliger tilpasset barnefamilier vurderes særskilt.*
- *Alle nye boligutbygginger bør planlegges med større og familievennlige boliger på samme plan som felles uteoppholdsareal.*

*Det bør legges spesielt vekt på tilrettelegging for familieboliger i byaksen.*

### **1.8 Universell utforming (pbl § 11-9, pkt. 5 og 8)**

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder.

Reguleringsplan skal ivareta universell utforming rettet mot målpunkt innenfor grøntstruktur, kollektivtransport, veiinfrastruktur, og felles lek- og uteoppholdsareal.

### **1.9 Vassdrag, overvann og vannforvaltning Flomkapasitet for vassdrag og vannforvaltning (§ 11-9, pkt 3, 6 og 8).**

a) Overvann



Arealer for overvannsdiskonering og flomveier skal sikres i reguleringsplan.

I reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp.

Rammeplanen skal vise prinsipppløsninger for vann, spillvann, overvann og flomveier i området samt sammenheng med eksisterende vann og avløpssystem.

Ved transformasjon skal det stilles krav om overvannsløsninger som reduserer belastningen på eksisterende avløpssystem og på vassdraget.

Tiltak eller endring i arealformål skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til innsjø, vassdrag eller eksisterende avløpssystem.

Overvann skal disponeres lokalt gjennom åpne og naturbaserte løsninger. For løsninger med infiltrasjon i grunnen skal grunnforhold dokumenteres. Private overvannsanlegg skal etableres på egen eiendom.

Tiltak mindre enn 20 m<sup>2</sup> BYA for eksisterende bebyggelse utløser ikke krav om endret overvannshåndtering.

#### b) Vassdragsmiljø

I reguleringsplaner skal lukkede bekker gjenåpnes, vandringshinder fjernes og vassdrag restaureres

Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes. Det kan vurderes unntak for kortere strekk. Vandringshinder for fisk skal ikke etableres.

Tiltak skal ikke medføre utslipp til sjø, innsjø eller vassdrag som kan ha negativ påvirkning på vannmiljøet.

Graving, mudring, utfylling, terrenginngrep, tekniske anlegg, endring i vannstand og andre tiltak i vassdrag, som kan redusere vassdragets verdi for biologisk mangfold og kvaliteter som naturområde, er ikke tillatt.

#### **Retningslinje**

*Blågrønn faktor (BGF) bør benyttes som metode for å sikre at beplantning og overvann blir ivaretatt i reguleringsplaner. Mulighet for å oppnå blågrønn faktor bør avklares i reguleringsplan og løsning fastsettes i teknisk plan. BGF bør ivareta følgende krav:*

Område	BGF
Plan og byggeprosjekter innenfor lokalsenterområder	0,7
Plan og byggeprosjekter innenfor 1000m av togstopp eller 500m av bussveien eller andre høyverdig buss korridor	0,7
Andre områder	0,8

*Blågrønn struktur, herunder anlegg for overvannshåndtering og vegetasjon, bør være opparbeidet før brukstillatelse gis*

### **1.10 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl § 11-9, pkt. 3 jfr. § 27-1).**

All fritidsbebyggelse, både nybygg og eksisterende, har tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsnett, enten direkte eller via privat vann- og avløpsnett jf. pbl 30-6.

Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger for boliger i LNF-områder og for fritidsbebyggelse henhold til «Retningslinjer for vann og avløpsanlegg for boliger i uregulerte områder og fritidsboliger i Sandnes kommune».

### **1.11 Støy (pbl § 11-9, pkt. 6 og 8)**

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn ved bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød sone. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen.

Ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet skal støy utredes ihht. anbefalingene i T-1442/2021. Grenseverdier og kvalitetskriterier i T-1442/2021 gjelder.

Unntak kan vurderes i lokalsenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglig vurdering viser at støy kan håndteres.

#### ***Retningslinje stille områder***

*Innenfor areal som er vist som stille områder i temakart støysone bør det ikke etableres støykilder som øker støynivået. Avbøtende tiltak skal etableres ved støykilden.*

#### ***Retningslinje støyskjerming***

*Ved støyskjerming er det ønskelig med økt bruk av alternative støytiltak til støyskjermer for å oppnå nødvendig støyskjerming. Det bør søkes arealeffektive løsninger uten bruk av store jordvoller. Jordvoller mot LNF-områder bør planeres tilpasset maskinell lanbruksdrift.*

### **1.12 Luftkvalitet (pbl § 11-9, pkt. 6 og 8)**

Hensynssone H390 skal legges til grunn for saksbehandlingen.

Bestemmelsen gjelder ved regulering og fortetting med nye boenheter/ bruksenheter.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn.

I rød sone tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensing (eks. helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur). Unntak kan vurderes i lokalsenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglige vurdering viser at luftkvalitet kan håndteres.

Gul sone er en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning.

### **1.13 Utnyttelse**

Retningslinjen omfatter formålene bolig og kombinerte bolig – og næringsområder og senterområder.

### **Retningslinje**

*Utnyttelse avklares i den enkelte plan, og tomtens kapasitet og steds kvaliteter vil være førende. Utnyttelse skal avveies mot kvalitetskrav i § 1.7.*

*I byutviklingsaksen vist i temakart- prioriterte byutviklingsområder bør utnyttelsen være mellom 70-180 % BRA.*

*Innenfor 500 m i gangavstand til stoppested for hoved kollektivtilbud bør utnyttelsen være mellom 70-150 % BRA.*

*I lokalsenter innenfor byutviklingsaksen bør utnyttelsen være mellom 70-180 % BRA.*

*I lokalsenter utenfor byutviklingsaksen bør utnyttelsen være mellom 70- 160 % BRA.*

*Øvrige områder: 60-100 % BRA*

### **1.14 Krav til kvalitet og minstestørrelse for felles uteoppholdsareal per boenhet (pbl § 11-9, pkt. 5)**

Eksisterende og nye boenheter skal ha tilgang til gode og anvendelige utendørs oppholdsarealer.

Uteoppholdsarealer skal minimum oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Ved regulering og søknad om tiltak skal det dokumenteres tilstrekkelige, brukbare og solfylte og trafiksikre oppholdsareal. For felles uteoppholdsareal og lekeareal skal det etter utbygging være sol på minimum 50% av arealet både kl 15:00 ved vårjevndøgn og kl 18:00 ved sommersolverv.
- Uteopphold skal i hovedsak legges på terreng. Innenfor knute- og mobilitetspunkt langs Bussvei og jernbane kan det tillates at maksimum 50% av MFUA legges på lokk over bakkeplan. Arealet skal være universelt tilgjengelig.
- Oppholdsarealene skal være egnet som sosial møteplass for alle.
- God gangadkomst til uteoppholdsarealene på bakkeplan.
- Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet.
- MFUA på lokk over bakkeplan skal dimensjoneres for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke og mulighet for beplantning på dekke skal sikres i reguleringsplan.
- Dekke skal dimensjoneres for etablering av lekefunksjoner og med adkomst for driftskjøretøy.

### **Arealkrav**

Størrelse på minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være 30 m<sup>2</sup>. Innenfor lokalsenter Lura, Vatnekrossen og Ganddal kan MFUA reduseres til 16 m<sup>2</sup>.

### 1.15 Privat uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5)

Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass. Privat uteoppholdsareal kommer i tillegg til kravene til minste felles uteoppholdsareal.

For eneboliger og rekkehus skal det etableres privat uteplass på bakkeplan.

For boenheter i blokkbebyggelse og sekundærleiligheter i eneboliger skal uteplassen være minimum 6m<sup>2</sup>. Overgangen mellom offentlig og private uteareal skal utformes på en god måte, med tydelig skille mellom offentlig og privat.

Integrert vinterhage, eller annen løsning som åpner en del av fasaden slik at et areal kan benyttes omtrent som en balkong kan tillates. Felles uteoppholdsareal (MFUA) etter § 1.14 skal da økes med 6 m<sup>2</sup> per boenhet.

#### **Retningslinjer for privat uteoppholdsareal ved regulering**

*For eneboliger og sammenbygde småhus/rekkehus bør hagedybden ikke være mindre enn 6 m og arealet ikke mindre enn 60m<sup>2</sup> sammenhengende. Avvikende hagedybde kan tillates dersom det kan dokumenteres at det er kompensierende kvaliteter.*

*Ved blokkbebyggelse skal avstand fra hovedfasade leilighet på bakkeplan til fellesareal og offentlige areal ikke være mindre enn 6 m. Avstand til vei bør ikke være mindre enn 8 m.*

*Ved opparbeidelse gjelder Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.*

### 1.16 Kvalitetskrav og arealkrav til lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer (pbl § 11-9, pkt. 5)

Lekearealene skal etableres der forholdene er best mht. områdekvalitet, støy, sol og trafiksikkerhet. Krav om sol jfr. § 1.14. Områdelekeplass (Kvartalslekeplass) skal fremstå som offentlig tilgjengelige. Offentlige lekeplasser skal ha en utforming og plassering som gjør at lekeplassen fremstår tilgjengelig. Areal brattere enn 1:3 og areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes i arealkravet. I reguleringsplan skal areal for lek sikres i henhold til krav i tabellen.

Type	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hoved aldersgruppe	Minimums- størrelse lekeareal
Nærlekeplass (Sandlekeplass)	4	35	Barnehagebarn 0-6 år	175 m <sup>2</sup>

Kvartalslekeplass	35	100	Barn og unge 5-13 år	10 m <sup>2</sup> per boenhet
Kvartalslekeplass	100	200	Barn og unge 5-13 år	8 m <sup>2</sup> pr boenhet
Aktivitetsflate (Ballfelt)	200	600	Alle	3 dekar  Dimensjoneres for bane på 40x60 m med tilhørende sikkerhetssone
Rekreasjonsområde (Sentralt lekefelt)	600	1200	Alle	6 dekar

Avstand mellom bolig og lekefunksjoner skal med bakgrunn i stedsanalyse, vurderes i reguleringsplan. Planer som utløser lekeareal over 1 500 m<sup>2</sup> skal planlegges som en større flate (samles).

*Retningslinje:*

*Ved opparbeidelse gjelder Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.*

*Alt areal for lek skal fortrinnsvis legges på terreng og minimum 50% av arealet bør ikke være underbygget.*

### 1.17 Næringskategorisering og bestemmelser til næring (pbl § 11-9, pkt. 5)

Bestemmelsen gjelder for næring innenfor følgende formål: næring, kombinert, bebyggelse og anlegg og senterformål.

	Type virksomhet	Minimums- utnyttelse BRA	Maksimums- utnyttelse BRA	Parkering  Jfr§ 1.21.2
<b>Næringskategori 1</b>	Næringsvirksomhet med høy arbeidsplass – og besøksintensitet og høy arealutnyttelse.			
	Næringskategori 1 lokaliseres i tråd med IKDP Forus (planID2015116) og KDP Sentrum (planid201712)			
<b>Næringskategori 2</b>	Næringsvirksomhet med middels arbeidsplass- og besøksintensitet og middels arealutnyttelse.			

Lokalsenter	Virksomheter med allsidig virksomhet	60 % BRA	140 % BRA	Sone 3
500 m fra stoppested for hovedkollektivnett	Virksomheter med allsidig virksomhet	60 % BRA	140 % BRA	Sone 3
Sviland Nord – fase 2 – Sandnes øst	Areal- og kraftkrevende virksomhet	Defineres i neste kommuneplanrevisjon	Defineres i neste kommuneplanrevisjon	Sone 2
<b>Næringskategori 3</b>	Næringsvirksomhet med lav arbeidsplass og besøksintensitet og lav arealutnyttelse.			
Mer enn 500 meters avstand fra kollektivaksene	Arealkrevende virksomheter	40- 50 % BRA	90- 100 % BRA	Sone 4

Unntak fra parkeringsbestemmelsene tillates for bedrifter med særlige logistikkbehov, med begrunnelse i mobilitetsplan.

### 1.18 Nærbutikk (pbl § 11-9, pkt. 5)

Nærbutikk med dagligvareprofil kan reguleres uten at det utløses krav om handelsanalyse. Nærbutikker kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig-/næringsområder, og skal betjene nærområdene. Det må ved regulering tas hensyn til trafiksikkerhet, støy og andre ulemper for nærområdet. Nærbutikk bør lokaliseres i tilknytning til kollektivstoppested og ved innkjøring til et boligområde og/eller sentralt i et boligområde. Det skal utarbeides mobilitetsplan for vurdering av parkeringsbehov, ref. § 1.22

### 1.19 Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad

For reguleringsplaner vedtatt i perioden frem til 2008, som ikke inneholder bestemmelser om utnyttelsesgrad, tillates det en maksimal utnyttelsesgrad på 35 % BYA inkludert garasje og bod. Er eiendommen ikke bebygd gjelder retningslinje for tetthet og bokvalitet, jfr § 1.7.

Følgende høyder legges til grunn i planer med etasjeantall:

Etasje	Beskrivelse	Gesimshøyde	Mønehøyde
1 etasje	Hus i en etasje uten utnyttbart rom på loft	Maks 3,2 meter	Maks 6,5 meter
1,5 etasjer	Hus i en full etasje med utnyttbart rom på loft	Maks 4,0 meter	Maks 6,5 meter
2 etasjer	Hus i to fulle etasjer uten utnyttbart rom på loft	Maks 5,5 meter	Maks 7,5 meter

### **1.20 Nettverk av turveier i bebygde områder**

Det skal sikres sammenhengende grøntområder og hovedforbindelser for gående i bebygde områder som vist i kommuneplankartet som nettverk av turveier.

Nettverket består av sammenhengende grøntområder, turveier, møteplasser, idrettsplasser, uteområder for barnehager og skoler, samt områder for lek og rekreasjon som bindes sammen.

Nettverket av turveier skal legges til grunn for planlegging, utbygging og forvaltning.

Nettverket av turveier skal legge til rette for aktivitet og rekreasjon i nærmiljøet, bidra til å håndtere flom og overvann, samt støtte opp om biologisk mangfold. Turvei kan etableres etter frivillige avtaler med grunneier.

#### **Retningslinje**

*Enkeltstående trær, tregrupper eller trerekker i bebygde områder bør bevares. Ved større tiltak, skade eller felling skal det plantes nye trær.*

#### **1.20.1 Retningslinjer om turveier (pbl § 11-9, pkt. 3)**

##### **Retningslinje**

##### **Turveier**

*Turveier er flerfunksjonelle traseer med høy utnyttelsesgrad for ferdsel til fots, med sykkel, barnevogn eller rullestol. De har stor grad av opparbeiding, gir god fremkommelighet, må tåle kjøring med vedlikeholdsmaskiner og skal ha et fast og jevnt toppdekke. Partier kan være spesielt tilrettelagt for rullestol/rulleski gjennom asfaltering.*

*Alle turveier skal som hovedregel tilfredsstillende prinsippet om universell utforming. Turveiene bør opparbeides med grusdekke i 2-3m bredde. Regulert bredde bør være minimum 3 meter. Endelig utforming og bredde på turveiene må avveies opp mot andre hensyn, herunder landskap, kulturminner, biologisk mangfold og jordvern. Turveier som inngår i det kommunale turveinettet bør ha parkbelysning der det ikke kommer i konflikt med energibruk, miljø og dyreliv.*

*I nye anlegg skal turveier legges gjennom eller langs idrettsanlegg og gravlunder, i grøntdrag med en korridorbredde på minimum 10 m. Minste lengde på overordnet turvei skal være 3 km. Turvei skal etableres gjennom den regionale grønnstrukturen i vest og sør. Turveien skal binde sammen nabokommunene i et regionalt turveinett. Det må sikres adkomst til korridoren fra boligområdene*

##### **Turstier**

*Turstier er traseer primært for ferdsel til fots. Traseen er ryddet, merket og med en begrenset grad av opparbeiding. Turstien er som oftest knyttet til natur- og friluftsområder og fremkommeligheten, i forhold til en vanlig sti, forbedret ved å lede bort overvann, bygge klopper/mindre bruer og kavler.*

#### **1.20.2 Naturområder (pbl § 11-9, pkt. 6 og 8)**

Områder som er viktige for å bevare lokalt biologisk mangfold, skal avsettes som naturområde i reguleringsplan. Hensyn til naturmangfold skal alltid vurderes for alle arealplaner og enkelttiltak.

## 1.21 Parkering

### 1.21.1 Fellesbestemmelser for parkeringszone 2-5 (pbl § 11-9, pkt. 5)

Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan, som skal følge planforslag og søknad om tiltak. Sykkelparkering, unntatt gjesteparkering for sykkel, skal være under tak og med låst adkomst. 5 % av sykkelplassene settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti. Ved beregning av krav om antall parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes opp til nærmeste hele plass. I alle parkeringsanlegg skal 5 % av parkeringsplassene være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelsehemmede. Minimum 20 % av plassene forbeholdes ladbare kjøretøy. Ved større nye utbyggingsprosjekter (mer enn 10 stk hovedbruksenheter) med felles parkeringsanlegg med flere enn 10 biloppstillingsplasser, skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplagg for lading av el- bil på alle parkeringsplassene. For næring skal det være mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for lading på et senere tidspunkt. Nærbutikker er unntatt krav om lademulighet.

For bygninger der det forventes hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne og for tilgjengelige boliger, skal behovet for tilrettede plasser vurderes særskilt.

### 1.21.2 Parkeringskrav i soner (pbl § 11-9, pkt. 5)

#### 1.21.2.1 Boligbebyggelse (jfr temakart - parkering)

For boligbebyggelse skal det avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellene og temakart parkeringssoner. Ved regulering i sone 2 bussvei skal parkering planlegges samlet og være løst i fellesanlegg. I sone 3, høyverdig kollektiv skal parkering planlegges samlet og søkes løst i fellesanlegg.

Frem til Sandnes øst, fase 3 realiseres, gjelder parkeringsbestemmelsene i sone 4 for Sviland bydel.

### Antall bilparkerings plasser pr. boenhet

	<u>Sone 2 Bussvei</u>	<u>Sone 3 Hovedrute Kollektiv</u>	<u>Sone 4 Øvrig</u>	<u>Sone Forus</u>
<u>Beboerparkering</u>	<u>Maks 1,2</u>	<u>Maks 1,8</u>	<u>Maks 3,0</u>	<u>Sone 2 langs bussvei, resten sone 3.</u>
<u>Gjeste-parkering Felles</u>	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>
<u>Gjeste-parkering individuell</u>	<u>Ikke anbefalt</u>	<u>0,5</u>	<u>1,0</u>	<u>Ikke anbefalt</u>

Alle tall er maksimumstall. Antall parkeringsplasser samlet sett for beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes av oppover.

Gjesteparkeringsdekning i nye felt skal være tilstrekkelig slik at det ikke skal være parkering i bolig gatene. I mindre utbygginger, der det ikke er større eksisterende tilgjengelige gjesteparkeringer, skal det etableres gjesteparkering i tråd med norm for individuell gjesteparkering



for de første 6 boenhetene. For mindre områder innenfor Sone 2 og Sone Forus som utbygges som «eplehagefortetting» eller lignende, kan parkering etableres i tråd med Sone 3.

#### Antall sykkelparkeringsplasser per boenhet

	Sone 2 Bussvei	Sone 3 Hovedrute kollektiv	Sone 4 Øvrig	Sone Forus
Individuell parkering	Min 3,0	Min 3,0	Min 3,0	Sone 2
Felles parkering	Min. 3,0	Min. 3,0	Min 3,0	Sone 2

#### 1.21.2.2 Næring – og handelsvirksomhet (jfr temakart - parkering)

For næringsbebyggelse- og handelsvirksomhet skal det avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellene og sonekart parkering.

#### Antall parkeringsplasser per 100m2 BRA.

	Sone 2 Bussvei	Sone 3 Hovedrute kollektiv	Sone 4 Øvrig	Sone Forus
Bilparkering	Maks 0,9	Maks 1,0	Maks 0,5 for katg.3 næring. Maks 1,0 for katg. 2 næring.	Ihht IKDP Forus
Sykkelparkering	Min 3,0	Min 2,5	Min 1,5	Ihht IKDP Forus

Antallet plasser skal alltid rundes av oppover

#### 1.21.3 Parkeringskrav for øvrig bebyggelse (pbl § 11-9, pkt 5)

Parkeringskrav for øvrig bebyggelse eller annet formål skal vurderes i mobilitetsplan for tiltaket og fastsettes av Sandnes kommune. Det søkes å begrense bilparkeringen der det er mulig og formålstjenlig.

#### **Retningslinje parkering**

*Ved planlegging av felles anlegg for sambruk mellom bolig og næring, bør det vurderes lavere parkeringsdekning enn normen for bolig og næring sammen. I videre arbeid med organisering og etablering av felles parkeringsanlegg og frikjøpsordning legges følgende retningslinje til grunn: Det må tilstrebes kortest mulig avstand mellom arbeidssted kollektivholdeplass.*

### 1.22 Mobilitetsplan (pbl § 11-9, pkt 5 og 8)

Ved utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m<sup>2</sup> BRA eller etableringer av offentlige og private virksomheter over 50 ansatte, skal det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som skapes.

Mobilitetsplanen skal analysere muligheter for redusert bilavhengighet og gi føringer for utforming og valg av planløsninger som sikrer mål for endret reisemiddelfordeling, i tråd med mål om nullvekst i personbiltransport. I tillegg skal planen vurdere og dokumentere følgende:

Bolig	Næring
Antall boenheter	Antall ansatte
Antall beboere	Besøksintensitet
Fordeling av transport gjennom døgnet	Omfang av vareleveranser og eventuelt godstransport
Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel	Transport inn og ut av virksomheten: personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport
Tiltak for å nå ønsket reisemiddelfordeling	Fordeling av transporten gjennom døgnet
	Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel
	Tiltak for å nå ønsket reisemiddelfordeling

### 1.23 Kyststi (pbl § 11-9, pkt 8)

Det skal etableres sammenhengende gangforbindelse langs kysten til bruk for allmenn ferdsel. Opparbeidelsesstandard avklares i reguleringsplan, og vurderes i forhold til tilliggende gangstrukturer og stedets karakter.

### 1.24 Mobile og midlertidige anlegg (pbl § 11-9 pkt, 6)

Mobile og midlertidige anlegg tillates ikke innenfor 100m beltet langs sjø og vassdrag (hensynssone naturmiljø – 100 m), Sandnesmarkå (H530\_01) og regional grøntstruktur (H540\_01 og H540\_02).

### 1.25 Fjernvarmeanlegg (Pbl § 27- 5)

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg og ved hovedombygging med samlet areal på over 500 m<sup>2</sup> BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m<sup>2</sup> BRA dersom arealet er en del av et fremtidig større prosjekt. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

### 1.26 Skilt, reklame og belysning (pbl § 11-9, pkt. 5)

#### 1.26.1 Generell bestemmelse

Fasader og uterom i nye og eldre omgivelser og miljøer, skal sikres høy kvalitet gjennom en estetisk

og funksjonell utforming av skilt- og reklameinnretninger.  
For definisjoner av skilt brukt i denne bestemmelsen, se vedlegg 1 bakerst

#### 1.26.2 Virkeområde (pbl § 11-9, pkt 5)

Bestemmelsene omfatter alle typer skilt og reklame samt markiser. Skilt og reklame på vinduer, som plakater, maling eller folier og lignende, omfattes også av bestemmelsene, såfremt innretningene ikke er naturlig del av en skiftende vindusutstilling. Midlertidige skilt- og reklame, med mer enn 3 ukes varighet, omfattes av bestemmelsene. Bestemmelsene gjelder også for tiltak som ikke er søknadspliktige jf pbl. §20-3, 4.

#### 1.26.3 Skiltplan (pbl § 11-9, pkt 5)

For næringsbygg-/eiendommer, og bygninger for to eller flere leietakere/virksomheter, skal det utarbeides en felles skiltplan.

Når det foreligger en godkjent skiltplan, kan senere endringer av skilt og reklame i samsvar med planen og bestemmelsene føres opp uten søknad.

#### 1.26.4 Krav til plassering og utforming av skilt og markiser (pbl § 11-9, pkt 5)

Skilt skal henvise til den (de) virksomhet (er) som bygningen/ eiendommen inneholder. Det tillates kun ett virksomhetsskilt per virksomhet per fasade. Det tillates i tillegg ett informasjonsskilt per virksomhet. Skiltene skal som hovedregel plasseres samlet, tilpasses hverandre i størrelse, og ha samme farge.

I områder med flere bygg og flere bedrifter tillates det ett henvisningsskilt per virksomhet. Skiltene skal som hovedregel plasseres samlet, tilpasses hverandre i størrelse, og ha samme farge.

Skilt skal ikke være dominerende på fasaden. De skal ta hensyn til bygningens arkitektoniske uttrykk og omgivelsenes karakter, både i størrelse, material og fargebruk. Der det brukes plateskilt skal platene ha farger som underordner seg byggets farger.

Uthengskilt på bygninger skal ha en maksimumsdybde på 1 m fra vegglinje, og fri høyde på minst 2,5 m over terreng. Der det er fortau skal det likevel ikke stikke lengre ut enn at det er minst 0,5 m fri, horisontal avstand til fortauskant.

Nedhengsskilt skal være min. 2.5 m over gategrunn og ha en bredde på maks 1.0m.

Foliering på vindusflater skal slippe gjennom lys, tilsvarende frostet glass, og kan maks dekke 1/3 av vindusflaten per vindu. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering.

Markiser skal ikke fremstå som dominerende på fasaden, og skal følge samme bredde som vinduer og dører. Det skal benyttes farger som er i harmoni med bebyggelsen og dens omgivelser. Som hovedregel tillates ikke reklame på markiser og uteservering.

Digitale tavler på innsiden av vinduer kan godkjennes når disse ikke går utover trafiksikkerheten og er beregnet for de gående.

#### 1.26.5 Følgende skilt tillates ikke (pbl § 11-9, pkt 5)

- Skilt som kan være til hinder for fri ferdsel.

- Skilt montert over gesims.
- Skilt på arkitektoniske detaljer på fasaden som søyler og pilastrer og andre karakteristiske fasadeelementer tillates ikke
- Det tillates ikke skilt i boligområder, med mindre de er knyttet til forretninger, kiosker ol.
- Skilt med signalfarge (dvs, sterk, lysende, skrikende farge som er ment å vekke oppmerksomhet)
- Reklame på fasade tillates ikke
- Flaggborg med reklamevimpler/ reklamesøyler tillates ikke
- Utskiftbare reklameskilt på bygning med priser og skilting av salgskampanjer tillates ikke Mindre skilt beregnet for gående med opplysninger om produkter og priser kan tillates
- Bevegelig reklame/ utskiftbar reklame for produkter, tjenester, priser eller lignende.
- Reklame tillates ikke med mindre det inngår som del av en skiftende vindusutstilling

#### 1.26.6 Belysning (pbl § 11-9, pkt 5)

Skiltbelysning av neon- eller diodelys kan tillates i form av gjennomlyste enkle bokstaver og symboler eller innpasset i en skiltflate. Indirekte belysning med godt avskjermet lyskilde, kan tillates.

Lyssettingen skal ikke blende eller være sjenerende for trafikanter eller beboere og naboer. Skilt og reklame med blinkende lys tillates ikke. Lyskasser tillates ikke.

Belysningsarrangement som ikke fungerer, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.

### 1.27 Massehåndtering (pbl § 11-9, pkt. 8)

For all massehåndtering skal ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følges (ref. Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 – 2040). Deponering forbeholdes masser uten gjenbruks- eller gjenvinningspotensiale. Overflødig matjord skal kun brukes på landbruksområder, der det er et forbedringspotensiale for landbruksproduksjon.

Dokumentasjonskrav ved reguleringsplaner:

For alle reguleringsplaner skal massene i planområdet og disponering av disse beskrives i planbeskrivelsen. Matjord skal beskrives separat. For reguleringsplaner som genererer over 10 000 m<sup>3</sup> masse skal det som del av reguleringsplanen utarbeides massedisponeringsplan.

Dokumentasjonskrav ved byggesaker: For tiltak som genererer mer enn 10 000 m<sup>3</sup> masse skal det utarbeides massedisponeringsplan, dersom denne ikke foreligger allerede.

#### *Retningslinje*

*Massedisponeringsplan skal dokumentere:*

- *Massenes omfang og beskaffenhet.*
- *Kartlagt kunnskap om forurensede masser i området.*
- *Massebalanse og mengde masser som må tilføres og/eller fraktes bort fra planområdet.*
- *Gjennomførte tiltak for å redusere behov for å tilføre og/eller frakte bort masser fra planområdet.*
- *Mulighet for sortering og mellomlagring innenfor planområdet.*
- *Behandling av masser som må fraktes ut av planområdet.*
- *Matjord skal beskrives separat.*
- *Kartlegging og håndtering av fremmede arter*

### 1.28 Områder for utfylling og deponi (pbl 11-9, pkt. 8)

For alle områdene gjelder det krav om reguleringsplan, jmf § 1.1.

#### **Retningslinje**

*Sortering, utfylling, mellomlagring og deponi har ikke egne arealformål etter pbl. Ved regulering skal det benyttes følgende formål:*

- *For utfylling er det alltid arealformålet etter ferdig /utfylling som skal brukes.*
- *For områder for deponering, mellomlagring og sortering som skal være i drift i mer enn 5 år skal det benyttes «annen særskilt bebyggelse og anlegg». For områder med kortere driftsperiode er det arealformålet etter ferdig drift som skal brukes.*

*Ved oppstart av reguleringsplan må det vurderes om det er aktuelt å innlemme tilgrensende eiendommer/eiendomsteiger.*

*Reguleringsplan skal bl.a. avklare tidsfrister for tilbakeføring til opprinnelig bruk, system for å dokumentere utfylte masser og forhold til avrenning og forurensning.*

### 1.29 Sykkel (pbl § 11-9)

a. Det skal etableres sikker sykkelparkering ved alle kollektivknutepunkter, viktige holdeplasser for kollektivtrafikk og sentrale møteplasser.

b. Hovedrutenettet for sykkel innenfor boligsonen/byområde skal utformes i samsvar med [Sykkelstrategi for Nord-Jæren](#).

#### **Retningslinje sykkel**

*Trygge skoleveier og forbindelser til lokale og regionale turveier prioriteres. Hovedrutenettet og bydelsrutenettet skal gjennom planlegging og bygging sikres en helhetlig standard og utformes i samsvar med anbefalinger i [Sykkelstrategi for Nord-Jæren](#).*

### 1.30 Byggegrense vann- og avløpsanlegg (pbl pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 5)

Langs offentlig vann- og avløpsanlegg skal det være minimum 4 meter til bygning/konstruksjon

### 1.31 Frisikt (pbl § 11-9, pkt. 5)

Det stilles krav om frisikt ved alle avkjørsler. Krav om frisikt gjelder også for avkjørsel til/ fra privat veg. Krav til frisikt skal beregnes som angitt i vegnorm for Sør-Rogaland

### 1.32 Bruksenhet (pbl. §11-9, pkt. 5)

En bruksenhet omfatter utleiedel, hybler, sekundærleiligheter som innehar alle hovedfunksjoner (bad, kjøkken, stue og soverom/-alkove) med egen inngang. Rene utleierom som deler kjøkken og bad omfattes ikke.

Det skal avsettes minste uteoppholdsareal og parkering tilsvarende kravet til selvstendig boenhet. I tillegg skal bruksenheter være utformet som tilgjengelig bolig.

Når reguleringsplanen bare tillater en boenhet per bolig kan det heller ikke tillates ekstra bruksenhet

### 1.33 Byggegrense langs vassdrag (pbl §§1-8 og 11-11, pkt 5)

Av hensyn til natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser, eller for vassdragenes kapasitet er det satt særskilte byggegrenser langs:

- vann,
- elvestrekninger,
- bekker
- dammer

med årssikker vannføring.

Der byggegrense ikke er vist i kommuneplan eller reguleringsplan, gjelder følgende byggegrenser:

Figgjovassdraget, Ims-Lutsivassdraget, Espedalsvassdraget og Storåna vassdraget	100 m
Frøylandsvannet Haukalivannet	100 m
Lysevassdraget, Eidaåna, Forsandåna, Dalaåna, Bratteliåna, Fløyilivassdraget, Fossmarkåna, Høleåna, Hetlandsvassdraget, Frøylandsvassdraget, Lauvåsvassdraget, Riskabekken, Liåna, Daleåna, Gramstadbekken, Ersvikbekken, Stangelandsåna	50 m
Alle øvrige :	10 m

Innenfor byggegrensen gjelder forbud mot alle typer tiltak etter pbl. med unntak av:

- Tiltak nevnt i § 1.35 under
- Landbruksveier til nødvendige bygg for landbruket.
- Erstatning av lovlig oppført/anlagt bebyggelse og tiltak.
- Riving av bygg og tilbakeføring av terreng.
- Fasadeendringer.

#### **1.34 Vegetasjonsbelte langs vassdrag (pbl. § 1-8, ref vannressursloven §11)**

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minimum 1 meter.

Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.

#### **1.35 Unntak fra byggegrense langs sjø (pbl. §§1-8 og 11-11, pkt. 4)**

Det tillattes:

- Ombygging og oppføring av nødvendige bygninger for landbruk,

- Anlegg og innretninger for atkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder og naturvernområder. Så fremt disse ikke er i strid med landskaps- eller naturverdier og ikke er til hinder eller sjenanse for allmenn ferdsel lang strandlinjen

### **Retningslinje**

*Som nødvendig bygning regnes bygninger som er nødvendige av hensyn til produksjon og der det ikke finnes alternativ plassering på eiendommen.*

*Merk at det for noen områder er satt byggegrense nærmere enn 100 m fra sjø.*

### **1.36 Retningslinje for dispensasjon erstatningbrygge**

*Erstatning eller utvidelse av eksisterende lovlig oppført brygge kan tillates dersom bryggen ivaretar landskap, natur og friluftsliv. Ferdelsforhold på land og vann skal ikke bli skadelidende. Dersom etablering av felles bryggeanlegg medfører sanering av enkeltbrygger slik at allmennhetens ferdsel forbedres, eller uberørt landskap bevares, skal dette vektlegges.*

*Platting som del av brygge tillates ikke. Bryggens totale flate bør ikke overskride 16 m<sup>2</sup>. Maksimal bredde er 2,5 meter. Hvor det er langgrunt kan det vurderes lengre brygger. I vurderingen om det kan tillates erstatningsbrygge skal det vektlegges om det ikke er mulig med adkomst via land eller fellesbrygge. Bryggen skal ikke være større enn nødvendig for å sikre trygg adkomst til eiendommen.*

### **1.37 Retningslinje Naust**

*Eksisterende lovlig oppførte naust inngår i planen. Erstatning for lovlig oppført naust tillates der eksisterende bygg ikke er bevarings- eller verneverdig. Nye allerede godkjente naust/erstatningsnaust kan oppføres med BRA inntil 35 m<sup>2</sup>, mønehøyde inntil 4,5 meter og takfall minst 23 grader. Naustet skal ikke inneholde rom til varig opphold. Vindusflate på naust skal ikke være større enn 1m<sup>2</sup>. Det tillates ikke innlagt vann eller etablering våtrom/toalettanlegg. Ved oppføring av naust skal det sikres fri ferdsel for gående langs sjøen, primært i framkant av bygget.*

### **1.38 Medvirkning**

Enhver som fremmer planforslag skal legge til rette for reell og tidlig medvirkning slik at også annen innsikt, behov og interesser enn forslagsstiller kan bli tatt i betraktning. Innspill i medvirkningsprosesser skal dokumenteres, behandles og bevares på en måte som gjør etterprøving mulig.

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging – herunder barn, unge, eldre og brukere med behov for spesiell tilrettelegging.

## **§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **2.1 Sentrumsformål (pbl § 11-10, pkt. 2)**

#### **2.1.1 Handelslokalisering**

Detaljhandel (handel til privat sluttbruker) skal lokaliseres i sentrumsområder og innenfor rammene for m<sup>2</sup> BRA. Endringer i avgrensning eller dimensjonering av tillatt m<sup>2</sup> BRA handelsareal i lokalsenterområdene skal skje på kommuneplannivå eller gjennom områderegulering for lokalsentre. Dersom handelsareal ikke er angitt i kommuneplan skal handelsanalyse benyttes. Nye

areal til handel med plasskrevende varer utløser krav om reguleringsplan.

Handel med plasskrevende varer kan etableres i næringsområder kategori 2 dersom følgende krav innfris:

- Kapasitet på vegnett
- Trafikksikkerhet og støy
- I tilknytning til et sammenhengende næringsområde

Handel med plasskrevende varer kan lokaliseres med tilsvarende krav til utnyttelse/parkering som fremgår av §1.17.

Innenfor Sandnes øst tillates ikke etablering av detaljhandel med biler, båter, trelast eller andre større byggevarer i kategori 2 områder. I fase 3 i Sandnes Øst defineres rammene for handel for det enkelte lokalsenterområdet gjennom neste kommuneplanrevisjon. Engroshandel (salg for videresalg til andre) omfattes ikke av bestemmelsen.

Senter	Sentertype	MAX m2 BRA til detaljhandel
Senteret i Sandnes Øst fase 1 Vatnekrossen- Hana lokalsenter	Lokalsenter	8000 m2
Senteret i Sandnes Øst fase 2	Lokalsenter	Egne bestemmelser i § 2.2
Senteret i Sandnes øst fase 3	Lokalsenter	Defineres i neste kommuneplanrevisjon
Lura	Lokalsenter	18 000 m2
Ganddal	Lokalsenter	10 000 m2
Hommersåk	Lokalsenter	8000 m2
Bogafjell	Lokalsenter	4000 m2
Figgjo	Lokalsenter	3000 m2
Sørbø-Hove	Lokalsenter	2000 m2
Høle	Lokalsenter	3000

### **2.1.2 Senterstruktur (pbl § 11-9, pkt. 5)**

Sandnes sentrum er hovedsenter. Lokalsenter betjener innbyggere i gang- og sykkelavstand fra senteret. Her tillates etablering av handel dimensjonert som vis i tabell i 2.1.1. Lokalsentrenes tyngdepunkt er ved kollektivstopp.

Skoler, barnehager, idrettsanlegg og øvrige offentlige tjenesteytende funksjoner i Sandnes øst, skal lokaliseres i og i tilknytning til senterområdene og holdeplassene.

### **2.1.3 Bestemmelser om lokalsenter (pbl § 11-10, pkt. 2)**

Lokalsenterområdene utvikles med konsentrert utbygging, sosiale møtesteder, solfylte uteområder, og skal bygge på eksisterende kulturmiljø og stedskvaliteter.



Handel fordeles på ulike bygninger med inngang direkte fra gateplan. Hovedferdselsårer utformes som gater med hovedvekt på syklende og gående.

Handel, tjenesteyting, næring, boliger og sosiale møteplasser knyttes sammen med interne gang- og sykkelveier med kobling til øvrige gang- og sykkelveier i bydelen.

Plan og byggeprosjekter vurderer løsninger for offentlig parkering i felles parkeringsanlegg.

#### **2.1.4 Bestemmelser for utvalgte lokalsenter**

##### **Lokalsenter Hana**

Særlige bestemmelser og retningslinjer om lokalsenterutvikling Hana fremgår av pkt 7.5.1 Fase 1 Sandnes Øst.

##### **Lokalsenter Hommersåk**

Plan og byggeprosjekter skal sikre sammenhengende gangforbindelser langs Vågen. Gangforbindelsene kobles på kyststien øst og vest for Hommersåk sentrum.

Siktlinjer og offentlige tilgang til sjø i Vågen skal sikres i detaljregulering.

Kaiveien skal videreutvikles med økt tilrettelegging for fotgjengere og syklister innenfor lokalsenterområdet.

##### **Lokalsenter Figgjo**

Figgenveien videreutvikles med økt tilrettelegging for fotgjengere og syklister.

Lokalsenter Figgjo videreutvikles med konsentrert variert boligutbygging og offentlige formål på begge sider av Figgenveien innenfor lokalsenterområdet.

##### **Lokalsenter Ganddal**

Plan og byggeprosjekter skal bidra til opparbeidelse av sammenhengende hovedforbindelser for gående fra Stokkelandsvannet til Sandvedparken jf. temakart for grønneområder og hovedforbindelser for gående, i samråd med Bane NOR. Hovedforbindelsen skal omfatte et eller flere offentlige byrom. Ganddal stasjon skal videreutvikles og tilrettelegges for vendespor og fremtidig tilkobling til Ålgårdbanen.

## **2.2 Næringsformål (pbl §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)**

- a) HoN6 avsettes til kategori 3 næring.
- b) Sv6 avsettes til kategori 3 næring. Avrenning mot grunningen må håndteres. Arealet kan ikke omdisponeres før uttaket er fullført i tråd med reguleringsplan.
- c) Sv10 avsettes til kategori 3 næring. Avrenning mot grunningen må håndteres. Endelig formålsgrænse settes i reguleringsplan. Hensyn til kulturminner, samt landskapspåvirkning fra øst skal ivaretas.
- d) Ga42 Foss Eikeland: Hensyn til automatisk freda kulturminne og verna vassdrag skal ivaretas. Endelig arrondering av næringsarealet avklares i reguleringsplan etter dialog med

kulturminnemyndighet og Riksantikvar. Buffer mot Figgjoelva skal sikres i dialog med Fylkesmannen.

- e) Lu38 Somaveien1: Det tillates etablering av forretning i form av store handelsenheter, allsidig næringsvirksomhet kategori 2 og handel. Forbindelser for gående og hovedrute for sykkel skal innarbeides i detaljplan. Det skal legges en buffer med grøntstruktur inn mot eksisterende boligområde.
- f) Lu40 Larsamyrå: Det tillates kun etablering av næring for allsidig virksomhet, kategori 2.

**g) Felles bestemmelser for Sandnes øst, fase 2 Ha 53, Ha 54, Sv 24, Sv 25 og Sv 26:**

Formålet er å legge til rette for ny etablering for areal- og kraftintensiv næring kategori 3.

Det er krav om mobilitetsplan og stedsanalyse, der adkomst inn til planområdet skal avklares i område- og/eller detaljregulering.

Sandnes kommune avklarer innhold i stedsanalysen.

**Rekkefølgekrav**

Det skal sikres sammenhengende, gjennomgående grøntstruktur samt forbindelser for gående og syklende internt gjennom hele planområdet nord-sør, øst- vest. Det skal sikres en turtrasé for allmenn ferdsel gjennom området.

Det krav om at plan for internt vegsystem, grøntstruktur og kulturminner tar utgangspunkt i fagnotat vegsystem, grøntstruktur og kulturminner for næringsområde på Sviland nord (Sandnes øst, fase 2).

Kryssene i Vatnekrossen og fv. 516 X E39 skal utbedres for økt kapasitet. Dette sikres i område- og detaljplan.

Det er krav om detaljplan for Ha 53, Ha 54 og Sv 26.

Det er krav om områdeplan for Sv 24 og Sv 25.

Når kraftkrevende virksomheter har nådd et samla energiforbruk på 80 MW, skal det foreligge en plan eller konsesjon for å benytte overskuddsvarmen før det blir etablert flere kraftkrevende virksomheter.

**Utbyggingsrekkefølge:**

Utbygging i område som er satt av til utbyggingsformål, skal ikke finne sted før tekniske anlegg er etablerte.

Ha 54: Utbyggingstrinn 1. Her pågår detaljregulering

Ha 53: Utbyggingstrinn 2. Krav om detaljregulering

Sv 26: Utbyggingstrinn 3. Krav om detaljregulering.

Sv 24: Utbyggingstrinn 4. Krav om områdeplan.

Sv 25: Utbyggingstrinn 5. Krav om områdeplan.

I samsvar med planen kan utbyggingstakt som ivaretar teknisk planlegging og gjennomføring av kommunalteknisk infrastruktur fastsettes i forhandlingene.

**Krav til bygge- og anleggsfasen**

Plan for å beskytte omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes før igangsettingstillatelse bli gitt. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, ristinger og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige miljø-

og vernetiltak skal etableres før bygge- og anleggsarbeid kan settes i gang

### **Utforming og kvalitet på omgivelser**

Ved planlegging og utføring skal det legges vekt på terrengtilpassing, slik at en i størst mulig grad unngår flatplanering og skjæringer. I skrått terreng skal bygning, der det er hensiktsmessig, ha underetasje eller avtrappes over flere plan for best mulig terrengtilpassing.

### **Grønnstruktur og landskap**

Sammenhengende grøntdrag, rekreasjonsområde, turveger skal ivaretas og utvikles videre. Endelig løsning for grønnstrukturen, internt vegsystem og kulturminner skal ta utgangspunkt i fagnotat for hele området, men tilpasses i område/detaljregulering.

Ved planlegging og utføring skal det legges vekt på terrengtilpassing, slik at en i størst mulig grad unngår flatplanering og skjæringer.

Planeringshøyder: Planeringshøyder skal angis på plankart.

Der det er nødvendig, skal det gjennomføres støydempende tiltak i forbindelse med utbygging nær grønnstrukturen. Støynivået i grønnstrukturen skal så langt det er mulig ikke overstige 55 dB

### **Støy og støv**

Støy: Støynivå fra nye virksomheter i planområdet skal samlet tilfredsstillende grenseverdier gitt i T-1446:2016 skjerpet med 3dB, dvs. Lden = 52dB ved nærmeste eller mest støyutsatte bygning med støyfølsomt bruksformål herunder boliger.

Støv: Retningslinje T-1520 skal legges til grunn for håndtering av luftforurensning.

### **Renovasjon**

Håndtering av næringsavfall skal i hovedsak løses innomhus eller som nedgrave systemer på egen grunn.

### **Forurenset grunn**

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

### **Samfunnssikkerhet**

Der det gjennom ROS-analyse, flomkartlegging og/eller konsekvensutredning er vist utfordringer eller at det må gjøres tiltak for å håndtere overflatevann, skal dette vises spesielt i dokumentasjon til reguleringsplan og byggesak.

### **Kulturminner og kulturmiljø**

Områder med registrerte freda kulturminner fremgår av arealkartet. Kulturminner og kulturmiljøer skal inngå i grønnstrukturen og ha en buffersone på minimum 15 meter.

### **Delområdene**

Innenfor områdene Ha 53, Ha 54, Sv 24, Sv 25 og Sv26 tillates bare virksomheter som har et særskilt behov for å være lokalisert nær kraftforsyning, inkludert støttefunksjoner, og næringsvirksomheter som kan nyttiggjøre seg av restvarmen fra kraftkrevende virksomheter i disse områdene.

Innenfor områdene er det tillatt å oppføre bygninger som ligger innenfor næringskategori 3. Dette gjelder industribygg, lager, renovasjon, parkering, interne kjøreveger, fortau, og andre tiltak som er i samsvar med formålene. Kjøreveger, fortau og parkering skal ha privat eierform.

Tillatt utnyttelse i %-BYA og byggehøyder for de ulike delområdene skal framgå av område- og detaljplan. For krav til arealutnytting gjelder til enhver tid gjeldende Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Bygg og anlegg skal ha en god estetisk utforming i samsvar med bygget sin funksjon og med respekt for de naturgitte og bygde omgivelser. Ved planlegging og utføring av tiltak skal det legges vekt på terrengtilpassing, slik at en i størst mulig grad unngår flatplanering og skjæringer. I skrått terreng skal bygninger der det er hensiktsmessig ha underetasje eller avtrappes over flere plan for best mulig terrengtilpassing

Bygninger skal ikke sperre for viktige siktlinjer og skal underordna seg betydningsfulle enkeltbygg, viktige landskapstrekk som høydedrag og kulturlandskap. Fjernvirkninger skal dokumenteres.

For å dempe uttrykket i industriområdet skal alle ytre fasader stå fram som en helhet med hensyn til utforming, materialvalg, farger med mer. Reflekterende materialer tillates ikke på vegg. Bygg skal planlegges med tanke på klima og naturmangfold.

### **Parkering**

Bilparkering skal planlegges samlet og etablert i felles anlegg. Felles parkeringsanlegg samles ved adkomstområde og vurderes felles for flere virksomheter.

Parkeringsnorm: 0,5 p-plass pr 100 m<sup>2</sup> BRA. 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser. Minimum 20 % av parkeringsplassene skal ha lademuligheter, og det skal være mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for lading på et senere tidspunkt.

*Sykkelparkering: Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Plasseringen av sykkeloppstillingsplassene må ligge lett tilgjengelig, være overbygd og i nærheten av personalinngangen til de ulike virksomhetene.*

## **2.3 Boligformål (pbl §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)**

### **2.3.1 Fortetting på enkelttomter (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)**

Fortetting med mer enn 2 boenheter i tillegg til eksisterende utløser krav om ny reguleringsplan.

Ved fortetting på enkelttomter skal eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur opprettholdes og forsterkes eller bindes sammen. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng. Det tillates ikke skjæringer og murer over 1 m.

Størrelsen på gjenværende og nye boligtomter (med en bruksenhet, ref 1.32)) skal ikke være mindre enn 400 m<sup>2</sup> netto tomt og 700 m<sup>2</sup> netto tomt for boliger med to bruksenheter.

Tillatt utnyttingsgrad for eiendommen skal ikke overstige 35 % BYA av netto tomteareal. Minimum 18m<sup>2</sup> skal forbeholdes parkering. Det tillates ikke mindre enn 6 m avstand mellom boliger/ nabobygg.

Gesims og mønehøyde skal ikke avvike fra nabobygg. Områdets dominerende møneretning og takform skal benyttes for nye byggetiltak.

Uteoppholdsareal skal være på terreng. Størrelsen på uteoppholdsareal for nye og gjenværende boenheter skal ikke være mindre enn 60 m<sup>2</sup> sammenhengende areal som har minste dybde 6 meter.

Ved flere bygg på samme eiendom, skal minste avstand mellom boligene være 6 m.

### **2.3.2 Garasje/carport/bod og lignende (pbl §§ 11-10, pkt. 1 og 2)**

Bestemmelsen er utfyllende for uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse og for regulert

boligbebyggelse der planen mangler bestemmelser for garasjestørrelse. For planer vedtatt før 01.01.2000 gjelder denne bestemmelsen foran angitt garasjestørrelse, plassering skal være i samsvar med reguleringsplan.

Garasje/carport tillates oppført inntil 50 m<sup>2</sup> BYA, både frittliggende og som tilbygg. Garasje skal inngå i eiendommens utnyttingsgrad med mindre planen sier at garasjearealet kommer i tillegg. Der garasjeareal kommer i tillegg kan deler av arealet benyttes til frittliggende boder. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Garasje som kan plasseres vinkelrett mot kommunal eller privat vei skal ha minste avstand til vegkant/gang- og sykkelsti på 5 meter. Garasje som kan plasseres parallelt med kommunal eller privat vei skal ha en minste avstand på 1 meter fra vegkant/gang- og sykkelsti.

#### **Bestemmelser til enkeltområder:**

##### **a. Frøylandslia (Ho16)**

Det skal sikres gangforbindelse mellom grøntområdet ved Stemmen og fjellet, i tillegg til buffer mellom gravlund og boligene. Det skal foretas geotekniske undersøkelser av området før arbeidet med reguleringsplan igangsettes.

##### **b. Menighetshuset Høyland (Au26)**

Risiko ved ekstremnedbør og flom skal avklares i reguleringsplan. Høyspentlinje som krysser området må håndteres.

##### **c. Figgjo (Fi9)**

Området skal opparbeides med møteplass og forbindelse langs elv som er tilgjengelig for allmenn ferdsel. Historisk steds karakter og kulturmiljø skal ligge til grunn for utvikling på begge sider av elven.

##### **d. Lurahammeren (Lu24)**

Det skal sikres gangforbindelser gjennom området og et offentlig byrom i tilknytning til sjø.

**e. Disse områdene reserveres boligsos/robuste boliger:** Foss Eikeland (Ga38), Gramstad (Ha18) og (Ha30), Bogafjell: Bo17, Daleveien: Ha35.

Ha18 og Ha30 Gramstad skal rives/flyttes på eiers regning hvis de kommer i konflikt med å realisere fremtidig veitrasse til Dale og Gramstad.

##### **f. Jadarmarka (Se17)**

Minst 1/3 av arealet skal være park. Dette arealet kommer i tillegg til krav om felles uteoppholdsareal. Området skal ha høy untyttelse.

##### **g. Høylandsmyra (Au24)**

Det skal i reguleringsplanen sikres løsning for å håndtere flom i området, planen må også sikre at en eventuell utbygging ikke medfører økt risiko for flom på andre områder i Storånavassdraget.

#### **h. Tronsholen (AU29)**

Det skal avsettes areal til boligsosialt/robuste boliger i planområdet.

#### **i. Stokkeland (Ga26)**

Automatisk freda kulturminner legges som grønt. Areal til offentlig formål skal sikres. Det stilles krav om områdeplan, enten for hele området samla eller delt i to (nord og sør for høyspentlinje). Områdeplanen(e) skal sikre:

- Bymessig utbygging i tråd med Regionalplan Jæren.
- Infrastruktur, inkludert blågrønn struktur og trafikksikker skolevei.
- At boligområder nord for høyspentlinje utvikles med gode og effektive koblinger til jernbanestopp på Ganddal og et tilfredsstillende busstilbud på FV505.
- At boligområder sør for høyspentlinje utvikles basert på høyfrekvent kollektivtransporttilbud (minimum 4 avganger i timen).
- At boligbygging i nordre del ikke starter før 2028.
- At utbygging i søre del ikke starter før område nord for høyspentlinje i hovedsak er utbygd. Eventuell kombinasjon bolig og næring langs FV505 avklares i områdeplan.

#### **j. Sv20**

Boligområde med butikk kan utvikles med oppstart i 2024

### **2.4 Områder for fritidsbebyggelse**

Bestemmelsene under gjelder i områder for fritidsbebyggelse som ikke er regulert, ved utarbeidelse av reguleringsplaner gjelder bestemmelsene som retningslinjer.

Bestemmelser om høyder og utforming av fritidsbebyggelsen (2.4.1 – 2.4.5) gjelder også foran eldre reguleringsplaner (vedtatt før 01.01.2019), unntatt planID 2002114 - Reguleringsplan for hytteområde Eskeland.

#### ***2.4.1 Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl § 11-10, pkt. 1)***

Plankravet i §1.1 gjelder ikke for påbygg/tilbygg til, eller erstatning av fritidsbolig. Forutsetningen er at fritidsboligen er lovlig oppført og er innenfor rammene i §§ 2.4.1- 2.4.5

#### ***2.4.2 Plassering og utforming av tiltak (pbl § 11-9, pkt. 5 og 6)***

Tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal være mest mulig dempet i landskapet. Bygg skal plasseres parallelt med kotene i terrenget, og skal ikke plasseres på markerte terrengformasjoner.

Terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Terrengbearbeiding på tomten utenfor byggets fotavtrykk tillates ikke, med mindre det er nødvendig for å sikre god massebalanse. Dette innebærer at det ikke tillates sprenging, planering, mur/forstøtningsmur, eller lignende tiltak. Eventuelle unntak kommer frem av § 2.4.2-2.4.6

Ved valg av farge skal det nyttes farger som ikke fremhever tiltaket i forhold til omgivelsene. Det skal ikke benyttes reflekterende overflater.

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

#### ***2.4.3 Areal fritidsboliger (pbl § 11-9, pkt. 5)***

For fritidsboliger gjelder følgende arealbegrensinger:

	Der byggegrense er lagt nærmere enn 100 m fra sjø:	Lengre enn 100 m fra sjø:
Maks areal:	100 m <sup>2</sup> BRA inkl. bod.	150 m <sup>2</sup> BRA inkl. bod.

Frittliggende bod kan maksimalt ha bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) på 15 m<sup>2</sup> og skal ikke plasseres mer enn 6 meter fra fritidsboligen.

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.

Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt.

### **Fradeling og ny fritidsbebyggelse**

Det tillates kun fradeling og ny fritidsbebyggelse i 100- metersonen fra sjø i tråd med reguleringsplan. Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan innenfor 100- meterssonen fra sjø skal det tas særskilt stort hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

#### **2.4.4 Utforming av fritidsboliger og bod (pbl § 11-11, pkt.1)**

Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng

#### **Høydeangivelse fritidsboliger:**

##### **Tak:**

Saltak: Maksimal mønehøyde 6 meter og maksimal gesimshøyde 4,0 meter.

Pulttak: Største gesimshøyde maksimalt 4,8 meter, og minste gesimshøyde maksimalt 3,8 meter.

Flatt tak: Største gesimshøyde maksimalt 3,5 meter. Andre takformer kan tillates innenfor tilsvarende rammer.

#### **Høydeangivelse frittliggende bod:**

Maksimal mønehøyde 3 meter, og maksimal gesimshøyde 2,5 meter.

#### **Kjeller**

Kjeller defineres som rom med høyde over 1.3 m. Kjeller tillates der dette kan tilpasses eksisterende terreng uten større inngrep.

Rom for varig opphold tillates ikke. Dersom det tillates kjeller, kan det ikke oppføres frittliggende bod.

#### **2.4.5 Utforming av terrasser og plattinger (pbl § 11-11, pkt. 1)**

Terrasser og plattinger skal være sammenbygd med fritidsboligen og skal ikke hindre allmenn ferdsel. Terrasser og plattinger skal samlet ikke være større enn 50 m<sup>2</sup> og ikke høyere enn gjennomsnittlig 0,5 meter over eksisterende terreng. Inntil 30 m<sup>2</sup> av terrasse eller platting ut fra hyttevegg kan overbygges. Overbygd terrasse og platting regnes ikke med i bruksarealet angitt for hytte/bod.

Balkong og takterrasse er ikke tillatt.

Eventuelle svømmebasseng skal plasseres nær fritidsboligen, og ikke være til hinder for allment friluftsliv. Svømmebasseng regnes med i terrassearealet og følger reglene for utforming av terrasser i første avsnitt.

#### **2.4.6 Parkering**

Parkering for fritidsbebyggelse skal avklares ved oppføring av nye fritidsboliger og i reguleringsplan for fritidsbebyggelse.

Det skal etableres 2 parkeringsplasser per fritidsbolig ved private plasser, og minimum 1 plass per fritidsbolig ved felles parkering. Felles parkering skal tilstrebtes.

#### *Retningslinje*

*Parkering skal fortrinnsvis etableres på fellesareal ved innkjøring til området. Der det ikke kan etableres parkering på egen eiendom, må det foreligge avtale om parkering på annen grunn. I områder uten mulighet for biladkomst, stilles det ikke krav om parkering.*

#### **2.4.7 Bestemmelser til enkeltområder**

##### **Hø6/ Hø12 Fritidsbebyggelse Apalstø, Høle**

I detaljreguleringsplan må allmenn tilgang til og langs sjø sikres.

##### **Hø18 Breivik**

Landskapsmessige forhold skal ivaretas, større terrenginngrep tillates ikke.

##### **Ri68 Skjølvik**

Det tillates ikke biladkomst inn i området. Parkering må løses som felles parkering i område Ri87 og Ri88.

Maksimal bredde på gangveier er 2,0 m.

Det tillates ingen nye tiltak i myr og våtmarksområder.

##### **Hø31 Foreknuten**

Ved detaljregulering må det sikres at avrenning til tilgrensede myr ikke endres.

##### **Hø45 Rundatjørn**

Området har ikke kjøreadkomst. Parkering må sikres utenfor planområdet.

Før rammetillatelse må det foreligge tinglyst rett til gangadkomst.

For å redusere landskapsvirkning skal all bebyggelse på tomta ligge tilbaketrukket.

#### Unntak fra krav om reguleringsplan (jmf §1.1):

Allerede fradelte tomter kan bebygges med en fritidsbolig pr. tomt

##### **Ri66 Li vest, Ri69 Søravatnet, Ri70 Uskakalven og Hø50 Bersagel.**

#### Unntak fra krav om reguleringsplan (jmf. § 1.1):

- Allerede fradelte tomter kan bebygges med en fritidsbolig pr. tomt.
- Parkering skal være løst i henhold til § 2.4.6.



## TABELL HYTTEOMRÅDER I TIDL. FORSAND:

Bestemmelser til avsatte områder i tidl. Forsand videreføres. Kartkode henviser til områder i kommuneplankartet. Antall henviser til antall hytter som tillates i avsatt område. Antallet gjelder fra planvedtak 2007.

### Byggeområde for fritidsbustader:

Kartkode	Område	Plankrav	Antall
H 1	Skjeivik I, aust	Ja	12
H 3	Levik I, (9/1,4)	Ja	12
H 4	Høllesli (10/1,11)	Ja	6
H 6	Stemmen Nord	Ja	5
H 7	Rossavik sør (42/1)	Ja	8
H 10	Haukalibryna, (33/0)	Nei	2
H 11	Espedalsstølen, (48/0)	Nei (verneføresegner)	6
H 16	Rossavik I, (43/8)	Ja	4-5
H 18	Levik II (9/1,2)	Ja	15
H 19	Skjeivik II, (7/12)	Ja	4
H 21	Erevik (7/6)	Ja	8
H 22	Pannevik, (30/1)	Ja	4-5
H 25	Helle, (44/3)	Ja	2-4
H 26	Rossavik III (43/5)	Ja	8
H 27	Forsandhagen I (41/43)	Ja	4
H 29	Skjeivik III, (7/8)	Ja	3-4
H 30	Forsandhagen II (41/6)	Ja	5
H 33	Kvednavik, Istesberget	Nei	2-3
H 34	Ytre Skjeivik, Kvednaberget (6/1)	Ja	5

## 2.5 Fritids- og turistformål (§§ 11-10, pkt. 2 og 3)

### Lauvvik- sør (HØ10)

Detaljreguleringsplan skal sikre allmennheten adgang til friområde og sjø. Størrelse og avgrensing av grønnstruktur avklares i detaljreguleringsplan. Kulturmiljøet i området skal ivaretas og nye tiltak godkjennes av kulturminnemyndighetene i samarbeid med Byantikvaren.

## 2.6 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (§§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3)

### a. Norestraen (TrF4)

Området skal planlegges med bolig, næring og offentlig/privat tjenesteyting (badeanlegg). Fordeling

av formål avklares i detaljregulering. Utnyttelse 60-100% BRA. Gangforbindelse Gandsfjordruta i byromsnettverket skal sikres. Eksisterende sjølinje ved verneverdig naustbebyggelse skal ikke endres.

#### **b. Dale (Ha10)**

Området skal planlegges med bolig, næring offentlig/privat tjenesteyting m.m. Det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser for å avklare faren for ras. Det må utarbeides egen beredskapsplan som en del av videre planlegging.

Forholdet til automatisk freda kulturminnefelt skal avklares ved regulering (jfr. KML §§ 3.8,9). Reguleringsplan kan ikke godkjennes før det foreligger dokumentert analyse med plan for bevaring (DIVE-analyse) av bygg og landskap og denne er integrert i planforslaget.

Utbyggingen skal ikke komme i konflikt med stille område, landskap og naturopplevelser i Sandnesmarkå. Endelig avgrensning mot edellauvskog skal avklares ved regulering. Elva skal inngå som del av grønnstrukturen.

#### **c. Tronsholen (Trf5)**

Området skal planlegges med bolig/næring med ca 50/50 fordeling. Det skal sikres en grønn buffer med mulighet for tiltak for gående og syklende mot elva, 20 meter.

#### **d. Hoveveien/Kvelluren (Trf2)**

Området skal planlegges med bolig/næring. Andel bolig skal avklares i reguleringsplan. Området tillates ikke bygd ut før rampe fra E39 og kollektivfelt langs Hoveveien er etablert.

#### **e. Hoveveien (Trf8)**

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

#### **f. Midtbergmyra (Trf9)**

Området skal planlegges for bolig/næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

#### **g. Prinsensvei 5 (Lu15)**

Området avsettes til bolig og idrettsformål. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

#### **h. Riska (Ri5)**

Det tillates kombinert bolig og næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan. Det skal sikres allmenn tilgjengelighet gjennom området og et offentlig byrom i tilknytning til sjø i den nordlige delen av planområdet. Med utgangspunkt i ny konsekvensvurdering kan det tillates utfylling i sjø. Småbåthavn plasser som går tapt må erstattes.

#### **i. Roald Amundsendgate Lura (Lu14 og Lu17)**

Lu14 og Lu17 (gnr 69/bnr 81,170,937,1374) skal ha felles adkomst fra Roald Amundsensgt.

#### **j. Thon Hotellbygg AS (Lu17)**

Området skal planlegges med bolig, næring og nærbutikk. Fordeling bolig og næring avklares i

reguleringsplan.

Lu17 og Lu14 (gnr 69/bnr 81, 170, 937, 1374) skal ha felles adkomst. Løsning for felles adkomst skal sikre at alle eiendommene kan gis en god utvikling. Endelig løsning avklares i detaljregulering.

#### **k. Strandgata 111 (Se30 og 31)**

Planlagt gangforbindelse langs sjø skal sikres. Verneverdige naust på 111/976 skal ivaretas.

#### **l. Strandgata 133 og 137 (Se32)**

Det tillates bolig og offentlig badeanlegg. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

#### **m. Bikinifabrikken (Fi16)**

Området kan utvikles med bolig og næring. Andel bolig og næring avklares i reguleringsplan.

### **2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5)**

#### **a. Skaarlia område nord (Au06) og sør (Au07)**

Området Au06 nord i Skaarlia planlegges for offentlig/privat tjenesteyting (barnehage/omsorg/ kirkelokaler).

#### **b. Samfunnssikkerhetssenter for nødetater, Vagleleiren (GaA1)**

Området tillates utnyttet til samfunnssikkerhetsopplæring og trening for nødetater. Forholdet til flom må avklares ved regulering.

#### **c. Kirketomt Austrått (Au42)**

Arealet avsettes til ny kirke. Endelig avgrensning mot Riaren fastsettes i reguleringsplan.

#### **d. Lunde boas (Ga24)**

Fremtidig bruk, fordeling og plassering av Boas, idrett og grøntstruktur avklares i reguleringsplan.

### **2.8 Idrettsanlegg (pbl § 11-9, pkt. 1,5 og 8)**

Retningslinje idrettsanlegg

Idrettsanlegg skal oppføres i tråd med gjeldende krav til den enkelte idrett og iht. krav fra Kulturdepartementet.

### **Øvrige retningslinjer for idrettsanlegg og nærmiljø**

*Idrettsanlegg bør samlokaliseres med skole og andre offentlige tjenestefunksjoner slik at det kan tilrettelegges for felles adkomst og møteplassfunksjoner.*

#### **Nærmiljøanlegg**

*Nærmiljøanlegg er anlegg eller områder for egenorganisert fysisk aktivitet, hovedsakelig beliggende i tilknytning til bo- og /eller oppholdsområder. Denne typen anlegg er uteområder som skal være fritt allment tilgjengelig og beregnet på egenorganisert fysisk aktivitet, primært for barn og ungdom, men også for lokalbefolkningen for øvrig. Anleggene skal ikke dekke behovet for anlegg til organisert idrettslig aktivitet eller ordinære konkurranser i idrett.*

### **Ga47 Vagle – Idrettsanlegg, hestesport**

Innenfor området tillates etablering av ridesenter med tilhørende bygg, utendørs baner og parkeringsplasser. Nord-vestre del av området skal opprettholdes som beiteområde. Den eldre bygningsmassen inkl Vaglemoen 35 tar en sikte på å sanere. Området skal reguleres samlet og ha felles løsning av adkomst i parallell reguleringsplan for Vagleleiren. Idrettsanlegg skal oppføres i tråd med gjeldende krav til den enkelte idrett og iht. krav fra Kulturdepartementet.

## **2.9 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10, pkt. 2)**

### **2.9.1 Bestemmelser til områder for massedeponering**

#### **Deponeringsområde Sviland (Sv11)**

Området tilbakeføres til landbruksjord (LNF) etter endt utfylling. Avrenning mot Grunningen må håndteres. Utfylling i nytt område tillates ikke før renseanlegg er etablert og utslipp fra dagens anlegg er håndtert gjennom tiltak.

#### **Område Lu31**

Innenfor området tillates det anlegg for sortering og mellomlagring av overskuddsmasser.

Ved regulering må det tas særlig hensyn til:

- Avrenning til Foruskanalen.
- Landskapsvirkning.
- Naboskap til næringsområdene på Forus.
- Landbruks- og naturverdier på Gnr 67 Bnr .
- Varighet og plan for tilbakeføring til landbruksjord

## **2.10 Råstoffutvinning (pbl. §11.10, pkt 2)**

#### **Sv17 Åreskjold**

Ved detaljregulering må det tas særlig hensyn til avrenning til nærliggende vann og vassdrag. Drenering av tilgrensende/omkringliggende myr må unngås.

### **Sv18 Fossvatne**

Ved detaljregulering må det tas særlig hensyn til:

- Avrenning til nærliggende vann og vassdrag.
- Kydlesvatnet Naturrestat, med tilhørende biotoper for dyre- og planteliv.

Ved detaljregulering skal det fastsettes fremdrift og hvor stor del av eksisterende landbruksareal som kan være ute av drift til enhver tid. Matjord skal ligge brakk i kortest mulig tidsrom.

## **§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **3.1 Kollektivtrafikk, stoppesteder og knutepunkt (pbl § 11-10, pkt. 2 og 4)**

- a. Langs hovedårene for kollektivtrafikk, jf. Temakart, skal kollektivtransport prioriteres mht. framkommelighet f.eks. gjennom egne felt eller andre prioriteringstiltak.
- b. Kollektivknutepunkt og stoppesteder for kollektiv skal ha korte og effektive omstigningsmuligheter for alle kollektivmidler. Det skal sikres gode gang og sykkelforbindelse fram til holdeplassene/ kollektivknutepunktene.

### **3.2 Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10, pkt. 4)**

Veinettet skal ha tilstrekkelig framkommelighet for kollektiv, sykkel/gange, næringstransport og bil. Dette skal sikres gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Vurderingskriteriene legges også til grunn for avkjørsler langs kommunalt veinett. Avkjørsler på kommunalt vegnett utformes i samsvar med [Vegnorm for Sør-Rogaland](#).

### **3.3 Opparbeidelse og etablering av parkeringsplass i tilknytning til friluftsområder (pbl § 20-1 bokstav l)**

Areal (Ha48, Ha49, Ri59 og Sv21) ved Fjogstad, Lifjell, Hogstadvika og Skjelbreitjønna skal opparbeides som offentlig parkeringsplass.

Nye fyllinger tillates inntil 3 meter fra eksisterende terreng. Fyllinger og skjæringer skal plastres. Høyder skal utformes slik at de ikke utløser krav om sikring.

Lokale masser skal gjenbrukes dersom det er mulig. Tilkjøpte masser skal være rene.

Overflatevann skal håndteres lokalt. Parkeringsplassene skal opparbeides slik at hensynet til landskap og omkringliggende terreng ivaretas. Etablering utløser ikke krav om reguleringsplan.

## **§ 4 GRØNNSTRUKTUR**

Overordnet grønnstruktur skal ikke nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for felles

uteoppholdsareal.

I grønnstrukturen kan det bygges enkle tiltak uten reguleringsplan.

#### **4.1 Bestemmelser til enkeltområder**

##### **4.1.1 Rogaland Arboret**

Nytt bygg skal være tilbygg til eksisterende bygg vist i kommuneplanens arealdel. Utnyttelsesgrad 350 m<sup>2</sup> BYA. Topp gulv skal være samme kotehøyde som eksisterende bygg. Det kan tillates underetasje innenfor fotavtrykket på tilbygg. Takform: saltak, takvinkel 27-45 grader. Det tillates flatt tak på deler av bygget som forholder seg til gesims maks kotehøyde 66,5. Topp møne kotehøyde maks 69,5. Topp gesims kotehøyde maks 66,5. Tilbygg skal ikke plasseres i strid med eksisterende stinett.

I kommuneplanen vises plasseringen som polygon og med egen betegnelse

### **§ 5 LNF-OMRÅDER**

#### **5.1 Utfylling i landbruksområder**

I landbruksområder tillates ikke utfylling som går ut over et landbruksfaglig behov. All utfylling i landbruksområder skal gi bedre driftsforhold, bedre arealkvalitet og/eller økt produksjonspotensiale.

#### **5.2 Bestemmelser for enkeltområder**

##### **Område Sv15**

Innenfor området tillates det tidsbegrenset anlegg for sortering, mellomlagring og utfylling av overskuddsmasser. Etterbruk skal være LNF, ref. også bestemmelse 1.28.

Ved regulering må det tas særlig hensyn til:

- Avrenning til nærliggende våtmarksområder og til Ims - Lutsi vassdraget.
- Nærliggende kulturminner.

Eksisterende landbruksareal må ikke tas ut av drift for mer enn 2 vekstsesonger.

##### **Område Ma17**

Innenfor området tillates det tidsbegrenset anlegg for sortering, mellomlagring og utfylling av overskuddsmasser. Etterbruk skal være LNF, ref. også bestemmelse 1.28.

Ved regulering må det tas særlig hensyn til:

- Avrenning til Skas-Heigre kanalen.
- Eksisterende fugleliv i området.

Utfylling av gjenvinnbare masser skal reduseres i størst mulig grad.

Ved detaljregulering skal det fastsettes fremdrift og hvor stor del av eksisterende landbruksareal som kan være ute av drift til enhver tid. Matjord skal ligge brakk i kortest mulig tidsrom.

#### **5.3 Bestemmelser om eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)**

##### **Lokalisering**

Lovlig oppført bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder defineres som spredt bebyggelse. Nye bruksenheter/boliger tillates ikke.

Se også bestemmelser om arealstørrelse i 5.3.2.

##### **5.3.1 Spredt boligbebyggelse (boligeiendommer) (pbl § 11-9, pkt. 5)**

For lovlig etablert bolig i LNF gjelder følgende arealbegrensinger:

	Nærmere enn 100 m fra sjø (der det er fastsatt byggegrense):	Lengre enn 100 m fra sjø:
Maks areal:	150 m <sup>2</sup> samlet BYA	200 m <sup>2</sup> samlet BYA

Erstatningsbolig må plasseres på samme sted som eksisterende bebyggelse. Terrasse Det tillates oppført maksimalt 50 m<sup>2</sup> terrasse når denne er sammenbundet boligen. Dette i tillegg til boligens bebygde areal. Garasje Det tillates frittliggende garasje/carport/bod på maksimal størrelse 50 m<sup>2</sup> samlet BYA, maksimal gesimshøyde på 3,0 m og maksimal mønehøyde på 4,5 m, begge målt fra planert terreng. Det kan tillates flere bygg innenfor denne ramme, dersom dette totalt ikke overstiger 50 m<sup>2</sup> BYA.

### 5.3.2 Spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-9, pkt. 5)

For fritidsboliger i LNF gjelder følgende arealbegrensinger:

	Der byggegrense går nærmere enn 100 m fra sjø og vassdrag:	Lengre enn 100 m fra sjø og vassdrag:
Maks areal:	90 m <sup>2</sup> BRA inkl. bod	120 m <sup>2</sup> BRA inkl. bod.

Frittliggende bod kan maksimalt ha bruksareal (BRA) og bebygde areal (BYA) på 15 m<sup>2</sup> og skal ikke plasseres mer enn 6 meter fra fritidsboligen.

Det tillates kun en bruksenhet per fritidsbolig.

Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt.

#### 5.3.2.1 Plassering og utforming av tiltak (pbl§11-9, pkt. 5 og 6)

Tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal være mest mulig dempet i landskapet. Bygg skal plasseres parallelt med kotene i terrenget, og skal ikke plasseres på markerte terrengformasjoner.

Terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Terrengbearbeiding på tomten utenfor byggets fotavtrykk tillates ikke, med mindre det er nødvendig for å sikre god massebalanse. Dette innebærer at det ikke tillates sprenging, planering, mur/forstøtningsmur, eller lignende tiltak. Eventuelle unntak kommer frem av § 2.4.2-2.4.5

Ved valg av farge skal det nyttes farger som ikke fremhever tiltaket i forhold til omgivelsene. Det skal ikke benyttes reflekterende overflater.

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

### 5.3.3 Bestemmelser til enkeltområder

#### Hø9 Dansen

På areal avsatt til LNF spredt næring, arealkode 5230, kan det tillates bygg og anlegg knyttet til natur- og kulturbasert reiseliv utover ordinært landbruksformål. Camping kan skje i vanlig LNF-område. Det tillates ikke oppført varige bygg/anlegg i vanlig LNF-område. Utbygging må skje etter en samlet plan.

#### Hø16 Vårli

På areal avsatt til LNF spredt næring, arealkode 5230, kan det tillates bygg og anlegg knyttet til drift av

parsellhager utover ordinært landbruksformål. Selve parsellhagene kan anlegges i vanlig LNF-område. Det tillates ikke bygg på parsellhagene.

**Ri39 Stølsvik, Ri73 Li øst, Ri74, 75 og 76 Usken sør, Ri77 Usken nord, Ri78 og 79 Uskekalven, Ri80 Rosenvik, Ri81 Lauvvås, Ri82 Vier, Ri84 Skjølvik, Hø51 Ims, Hø52 Høleneset,**

Eksisterende bebyggelse tillates utvidet i tråd med føringer i §5.3.2. Ny bebyggelse tillates ikke.

#### **Ga48 Vagle**

I tillegg til eksisterende bolig innenfor området tillates oppført en erstatningsbolig for Vaglemoen 35 og en tomannsbolig.

LNF- spredt områder med bestemmelser i tidligere Forsand videreføres uten endringer. Antallet gjelder fra planvedtak 2007.

#### **LNF-område der utbygging kan skje**

Område nr. i dag + byggetype	Område	Fritids-bustader	Bustader	Mindre næringsbygg
U 1 Hbn	Berge /Bergsvik	8	1	1
U 2 Hbn	Stein	4	1	1
U 3 H	Norland / Buravika	10	Nei	Nei
U 4 H	Meling / Brekke	8	Nei	Nei
U 5 H	Bratteli	3	Nei	Nei
U 6 H	Songesand nord	15	Nei	Nei
U 7 Hbn	Songesand sør	15	1	1
U 8 H	Håhellerstølen	4	Nei	Nei
U 9 H	Fylgjesdalen	4	Nei	Nei
U 10 H	Lysestølen	6	Nei	Nei
U 11/U12Hbn	Lysebotn	16	1	1
U 13 H	Rundevatn	8	Nei	Nei
U 14 Hbn	Fossmark	15	1	1
U 15 Hbn	Eiane	10	1	1
U 16 Hbn	Haukalid	8	1	1
U 17 Hbn	Oaland	10	1	1
U 18 H	Rossavik	5	Nei	Nei
U 19 H	Ø. Espedal nord	15	Nei	Nei
U 20 Bn	Ø. Espedal sør	Nei	2	1
U 22 Bn	N. Espedal/Løland	Nei	2	1

## **§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **6.1 Småbåthavn (pbl 11-11, pkt 3)**

Ved nyetableringer og utvidelser av båthavner skal det utarbeides samlet reguleringsplan for havnen, det vil si for både land- og sjøareal.

Areal avsatt til småbåthavn skal inkludere nødvendig manøvreringsareal. Før tiltak kan



gjennomføres skal forurensningsfaren mht. miljøgifter i sedimentene være avklart.

Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det avsettes allment tilgjengelige korttidsplasser og utsettingsramper for båt og kajakk.

### **6.1.1 Bestemmelser til enkeltområder**

#### **Ri21 Småbåthavn Riska**

Utbredelse av ålegras i området må registreres. Utbyggingsvolum må ses opp mot hensyn til arten Ålegras og økosystemkonsekvens. Eksisterende og planlagt utvidet småbåthavn skal ha tilfredsstillende kildesortering, renovasjon og forskriftsmessig avløpsordning. Det foretas kontroll av sjøbunnen ved småbåthavnen av eventuell forurensning på eiers regning. Eier bekoster eventuelle tiltak for opprydding.

#### **Ri3 Småbåthavn Bergsagel**

Området kan ikke tas i bruk til småbåthavn dersom det er ålegras av høy verdi. Friluftsjansene med badeplass i sør-vest skal ivaretas i reguleringsplan. Arealformålet kan eventuelt justeres/utvides mot øst og sør for å oppnå dette.

#### **Hø34 Bersagel**

Bryggeanlegget skal være felles for tilgrensende naboeiendommer. Hvilke eiendommer avklares i plansaken.

### **6.2 Kombinert formål (pbl § 11-11, pkt. 3)**

Områdene med kombinert formål i sjø og vassdrag inkluderer natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur. Fortøyningene kan inngå i flerbruksområdet, men skal ikke komme i vesentlig konflikt med ferdsel og fiske.

## **§ 7 HENSYNSSONER (pbl 11-8)**

### **7.1 Hensynssone sikringsone - (pbl § 11-8, bok a) (H190\_1 og H190\_2)**

Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med "Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola", fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

Hensynssone Annen Sikringsområde: Høyderestriksjon/Rullebane/Tunnel (H190\_3)

Innenfor hensynssone for sikring- restriksjoner over jernbanetunnel er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslast, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

### **7.2 Hensynssone faresone (pbl § 11-8, bok a)**

#### **7.2.1 (H310) Ras- og skredfare (pbl § 11-8 a) (H310)**

Ved arealplanlegging eller prosjektering av nye tiltak innenfor hensynssone for skredfare kreves fagkyndig utredning av skredfare samt vurdering av om arealet kan bebygges. Utredningen skal gi grunnlag for vurdering av forebyggende sikringstiltak. Nødvendige sikringstiltak skal vurderes og godkjennes som en del av byggesaken og være utført før utbygging.

I områder under marin grense, med dårlig byggegrunn og spesielt i de gamle

leiruttaksområdene tillates ikke tiltak uten geotekniske undersøkelser og dokumentasjon på sikkerhet.

### **7.2.2 Flomfare (pbl § 11-8 a) (H320)**

Områder langs vassdrag som er utsatt for flom skal ikke bebygges. For Storånavassdraget gjelder følgende sikkerhetsmarginer for flomvannstand i tillegg til hensynsonen vist på kart:

Nedstrøms Stokkelandsvannet: +30 cm

Høylandsåna mellom Bråsteinvannet og Stokkelandsvannet: + 50 cm.

For vassdrag innenfor kommunedelplanene gjelder bestemmelsene i kommunedelplanene.

#### **7.2.2.1 Stormflo og havstigning (H320)**

Nye bygninger skal ikke bygges med gulvnivå lavere enn kote + 2.0. All bebyggelse som har gulv lavere enn kote +3 meter over havet og bølgeutsatte områder skal vurderes og håndteres med hensyn til havstigning og stormflo.

I forbindelse med regulering skal hensynssone H320 og bølgeutsatte områder innarbeides med bestemmelser om håndtering og avbøtende tiltak.

I nye utbyggingsområder skal golv 1. etasje ligge på minimum kote +2,0. Underetasje tillates kun hvis det er truffet nødvendige tiltak som hindrer oversvømmelse.

Ved nybygg, ombygging eller rehabilitering skal det iverksettes tiltak som sikrer mot varig skade på bygg eller installasjoner som følge av stormflo og havstigning. Innenfor hensynssonen kan det stilles krav om

### **7.2.3 Brann og eksplosjonsfare (pbl § 11-8 a) (H350)**

Innenfor fareområde sprengstoffanlegg, kan nye tiltak ihht. Plan og bygningsloven bare tillates på bestemte vilkår, relatert til DSBs sikkerhetsavstander for det enkelte sprengstoffanlegg.

Innenfor sikkerhetsavstand til sykehus, skole, barnehage, høyhus, boliger og forsamlingslokaler tillates denne type bebyggelse ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

Innenfor sikkerhetsavstand til offentlig vei, kai, jernbane og lignende tillates denne type anlegg ikke, med mindre det kan dokumenteres ved ROS-analyse at dette likevel er trygt.

### **7.2.4 Høyspenningsanlegg (pbl § 11-8 a) (H370)**

Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

### **7.3 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl § 11-8 b) (H410).**

Det skal ikke etableres nye veger annet enn til parkeringsareal lokalisert ved eksisterende vegstruktur. Vann- og avløpsanlegg skal anlegges etter de mest skånsomme prinsippene i kommunens retningslinjer for vann og avløp.

### **7.4 Soner med båndlegging (pbl § 11-8, bok d)**

#### **7.4.1 Sone med båndlegging etter naturvernloven (pbl § 11-8, bok d) (H720)**

I disse områdene gjelder vernevedtaket med tilhørende verneforskrifter. I omkringliggende områder kan det ikke iverksettes tiltak som kan medføre skade på naturvernområdet, som forurensningstilførsler og støy m.m.

#### **7.4.2 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner (pbl § 11-8, bok d) (H730).**

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminnelovens §§ 3 og 8.

Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder skal, med tilstrekkelig vernesone jfr. kulturminneloven § 6, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i kombinasjon med grøntstruktur. Det skal i forbindelse med framtidig reguleringsplanarbeid utarbeides skjøtelsplan for det arealet som avsettes til hensynssone kulturminne innenfor avsatt planområde.

#### **7.4.3 Båndlegging for regulering (pbl § 11-8, bok d) (H710)**

- Tverrforbindelse Fv505-E39 H710\_4
- Dobbeltsporet kommunegrense Klepp – Brueland H710\_13

### **7.5 Soner med krav om felles planlegging eller byfornyelse/omforming (pbl § 11-8 e)(H810 og H820)**

#### **Hensynssonen for Vibemyr H820\_01 og 02**

Formålsområdene nord og sør for Bedriftsveien planlegges for bolig, næring (kategori 2) og offentlig tjenesteyting (undervisning). Det er krav om områdeplan før detaljregulering for minimum hele formålsområdet hhv nord og sør for Bedriftsveien. Bolig og næring tillates ikke kombinert i samme bygg. Områdeplan avklarer formål og fordeling bolig/ næring/tjenesteyting (undervisning) hhv nord og sør for Bedriftsveien.

Økt utnyttelse innenfor gjeldende arealkategori utløser ikke områdeplan.

Det skal sikres gode gangforbindelser til Håholen/Rundeskogen og til busstopp i Stavangerveien.

#### **Hensynssone for Godsterminal Ganddal H810\_06**

Ganddal godsterminal skal tilrettelegges med tilstrekkelig areal til å ivareta en utvikling av områdets funksjon som logistikkknutepunkt. Tilgrensende areal skal gis en arealdisponering som muliggjør videreutvikling av logistikkfunksjonene og bør ikke legge uønskede begrensninger på logistikkfunksjonen. Publikumsrettede funksjoner i området skal tilrettelegges for høy kollektivandel og parkeringsdekning tilpasset høye kollektivandeler.

#### **Hensynssone Lura Prinsensvei H810\_17**

Reguleringsplanen skal omfatte helhetlige løsninger for grønt, vei, adkomst og felles parkeringsløsning.

#### **Hensynssone Austrått Hanalia H810\_20**

Området skal utvikles i henhold til *Retningslinjer for utbygging i deler av Austrått/Hanalia, Sandnes*, vedtatt i Utvalg for byutvikling 17.01.2018.

#### **Hensynssone Småbåthavn Riska H810\_21**

Strandsonen øst for småbåthavnen skal skjermes for forurensning og båttrafikk og tilrettelegges for

allmenheten både under anleggsperioden og etter at utfylling er slutført.

#### **Hensynsone for Stokkastø H820\_03**

Formål næring under hensynssonen som i gjeldende kommuneplan.

Området kan utvikles med boligformål etter 2034. Detaljregulering skal omfatte minimum hele området. Det skal sikres god kobling til gangforbindelse langs Gandsfjorden. Verneverdig båtstø skal bevares. Det skal avklares forbindelser for sykkel og gange i detaljregulering. Utnyttelse 60-100% BRA.

#### **Hensynsone Luravika H820\_04**

Innenfor hensynssonen skal det tilrettelegges for togstopp, boligutvikling, næring (kategori 1), jfr regionalplan for Jæren og søre Ryfylke, tjenesteyting, gang- og sykkelforbindelser, bystrand og grøntstruktur. Innenfor hensynssonen er det krav om felles områdeplan som omfatter minimum hele sonen.

#### **Retningslinje hensynsone Luravika**

*Før oppstart av områdeplan bør det gjennomføres forstudie(er) som i samarbeid med de berørte aktørene avklarer:*

- *Plassering og arealbehov for nytt togstopp.*
- *Muligheter og konsekvenser ved utfylling i sjø, herunder også miljøforhold*
- *Grensesnitt og konsekvenser for Sandnes Havn*
- *Grunnforhold, fare for flom og konsekvenser av havnivåstigning*

#### **Hensynsone Kvadrat H820\_06**

Planområdet skal videreutvikles i tråd med overordnede mål for byutviklingsaksen.

Ved utarbeidelse av områdeplan kan det vurderes andre arealformål enn de som er planavklart og etablert i området.

#### **Hensynsone Skei H820\_05**

Det tillates bolig og næring. Forholdet bolig/næring avklares i detaljregulering.

Detaljregulering skal omfatte hele området

Det skal sikres god kobling til Sandvedparken

#### **7.5.1 Bestemmelser til hensynssonen byutvikling Sandnes Øst – felles plan (H810\_01, H810\_02 og H810\_03)**

Sandnes øst fase 1 og 3 beholdes uendret. Bestemmelser for Sandnes Øst fase 2 er lagt til § 2.2 Næringsformål. Det vil jobbes videre med bestemmelsene for Sandnes Øst etter høring og frem mot neste kommuneplanrevisjon.

7.5.1.1 Generelle rekkefølgekrav (pbl § 11-9, pkt 4)

Følgende rekkefølge for utbygging av de tre fasene av Sandnes øst gjelder:

- Første fase: Vatnekrossen - SØ 1 (H810\_01a og 810\_01b)
- Tredje fase: Sviland sør - SØ 3 (H810\_3)

Plankrav. Det skal utarbeides områdeplan for hver enkelt fase av Sandnes Øst.

Transportinfrastruktur. Områdereguleringsplan for fase 3 skal inkludere ny felles adkomstvei til området i vest. Adkomstveien skal ikke være gjennomkjøringsvei for personbiltransport, men skal sikre tilgjengelighet for blant annet utrykningskjøretøy, renovasjon og varetransport til senterområdet. Øvrige rekkefølgekrav for transportinfrastruktur for de enkelte fasene fremgår av pkt 7.5.1.2.

Gange - og sykkeltilbud. Gange og sykkeltilbud til/fra området skal etableres langs høyverdig kollektivtrase og bygges etappevis samtidig med høyverdig kollektivtrase. Interne ferdselsruter for gange og sykkel fra holdeplasser for høyverdig kollektiv og til boområdene og sentrale målpunkt skal etableres i hver fase.

Grøntstruktur. Grøntstrukturen internt i planområdet og langs høyverdig kollektiv skal opparbeides etappevis i tilknytning til de 3 fasene og sikre gjennomgående strukturer i Sandnes Øst som helhet. Grøntstrukturen skal sikre tilgjengelighet til regional grøntstruktur i vest og tverrgående sammenhengende områder øst-vest gjennom området.

#### 7.5.1.2 Rekkefølgekrav for de 3 utbyggingsfasene

##### Fase 1 - Vatnekrossen (H810\_01a og 810\_01b)

- Det skal gjennomføres egne områdeplaner for fase 1a og 1b.
- Utbygging i fase 1a og 1 b kan ikke starte før vann- og avløpsløsninger av avklart.
- Områdeplan for fase 1a skal håndtere forholdene til våtmarksområdet Grunningen og forbindelser til verna vassdrag Ims-Lutsi mht konsekvenser av akutt utslipp, grunnvannstand og biologisk mangfold.
- Områdeplan for Fase 1a skal sikre areal til fremtidig idrettsformål og offentlig byrom.
- Områdeplan for Vatnekrossen fase 1 b skal sikre en etappevis innfasing av utbyggingsareal basert på tilgjengelig kollektivtransporttilbud og veikapasitet.
- Områdeplan for Vatnekrossen fase 1 b skal vurdere behov for økt kapasitet på RV13 med utvidelse til 4 felt og økning i kapasitet i kryss RV13 X E-39.
- Områderegulering for fase 1b kan ikke starte før det er gjennomført en forstudie som utreder, avklarer og håndterer forholdene til våtmarksområdet Grunningen og forbindelser til verna vassdrag Ims-Lutsi mht konsekvenser av akutt utslipp, grunnvannstand og biologisk mangfold.
- Rød støysone for skytebanestøy må være avklart før utbyggingen i fase 1b kan starte.

#### **Retningslinjer for utvikling av lokalsenter Hana**

*Områdene rundt holdeplass for bussveien tilrettelegges med publikumsretta virksomhet i første etasje.*

*Områdeplan for fase 1a bør vurdere muligheter for felles parkeringsløsninger.*

*Områdeplan for fase 1a bør vurdere mulighet og løsninger for park and ride.*

##### Fase 3 - Sviland sør (H810\_03)

- Skal ikke bygges ut før etter 2032.
- Høyverdig kollektivtransporttilbud/ bussvei skal være ferdig opparbeidet til lokalsenter Sviland Sør før brukstillatelse for ny bebyggelse i Fase 3 – Sviland Sør gis.

- Detaljregulering kan ikke igangsettes før vei- og transportinfrastruktur er vurdert og håndtert gjennom utredningsoppdrag Sandnes Øst i Bypakke Nord-Jæren og områdeplan for Fase 3 – Sviland Sør. 22
- Igangsettingstillatelse for fase 3 skal ikke gis før 80 % av arealene innenfor influensområdet på 500 m for kollektivtrasen senterområdet i fase 2 Sviland nord er utbygd.
- Utbygging kan ikke igangsettes før sprengstofflageret på Espeland er avviklet eller flyttet til annen lokalisering.
- Biladkomst til boligområder i vest skal planlegges og opparbeides som felles intern vei. • Det skal sikres veiforbindelse til Svilandsveien/Espelandsveien/Søredalen.
- Menighetshus og seremonielle lokaler for kirken og andre trossamfunn skal lokaliseres i eller i tilknytning til senterområder og innenfor influensområdet på 500m fra høyverdig kollektivtilbud. Mindre områder som f.eks. urnelund og minnelund kan etableres i tilknytning til buffersonen for kulturminner/kulturmiljø der dette forsterker kulturminnevernet.

#### 7.5.1.3. Kulturminner - og kulturmiljø i utbyggingsfase 2 og 3

- Områder med registrerte freda kulturminner fremgår i arealkartet som del av sammenhengende grøntområder og grønne akser. Av buffersonen i kommuneplankartet skal minimum 15 meter opprettholdes i områdereguleringsplan for fase 2 og 3.

### **Retningslinjer – planleggingsprinsipp ved regulering:**

*Følgende prinsipper skal legges til grunn for planutviklingen av alle tre fasene innenfor byutviklingsretning Sandnes øst:*

- *Høyverdig kollektivtrase danner den overordnede arealstrukturerende funksjonen for senterstruktur og tilhørende by- og stedsutvikling.*
- *Det må sikres høy område- og bokvalitet med attraktive møteplasser/torg, steds- og senterstruktur med kvalitet, grønnstruktur, friluftsområder og naturkvaliteter.*
- *Kulturmiljø/kulturminner og naturmangfold må ha høy prioritet som kvalitetselementer i by og stedsutviklingen*
- *Bratte områder i sør og sørvest i fase 2 og 3, som må bearbeides skal gis en skånsom terrengbearbeidelse og god landskapstilpasning. Planløsninger skal sikre god tilgjengelighet og kvalitet i utbyggingsarealet.*
- *Lokalsentrene skal fungere som sosiale møteplasser og sikre muligheter for daglige gjøremål i gang- og sykkelavstand fra boområdene*
- *Området skal planlegges for lav bilavhengighet i og til/fra området*
- *Planleggingen skal sikre høy gange- og sykkeltilgjengelighet i og til/fra området.*
- *Utbyggingstempo skal fastsettes i områdereguleringsplanen og sikre samordnet utbygging, etablering av sosial infrastruktur og høy grad av variert boligbygging i hele gjennomføringsperioden*
- *Planløsninger skal sikre at byutviklingsretning Sandnes øst bygger opp om Sandnes sentrum gjennom funksjonsblanding i senterområdene og utviklingen av næringsområdene*
- *For den enkelte områdereguleringsplan i Sandnes øst anbefales en gjennomsnittlig boligtetthet på ca 9 bol/daa for fasen som helhet.*
- *Bebyggelsen som vender seg mot store sammenhengende kulturminne-/kulturmiljøområder skal tilpasses stedskvalitetene i kulturlandskapet og bygge opp om disse.*
- *Naturlig sammenhengende kulturminner -og kulturmiljø landskap inngår som felles tilgjengelig grøntområder uten tiltak. Området gjøres tilgjengelige som stedskvalitet for del av området i samarbeid med byantikvaren og regional kulturmyndighet.*
- *Sprede og eller enkelt minner som er automatisk freda skal inngå som felles tilgjengelig grøntområde for allmennheten fortrinnsvis inngå om del av uteområde i tilknytning til offentlige bygg og anlegg og offentlige møteplasser og nærparkområder. Området gjøres tilgjengelige som stedskvalitet i samarbeid med byantikvaren og regional kulturmyndighet.*

## **7.6 Hensynssoner med retningslinjer (jfr. pbl § 11-8, bok c)**

### **7.6.1 Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl § 11-8, bok c) (H510)**

### **Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl § 11-8, bok c)**

*I denne sonen, blant annet Jødestad og Bråstein/Tjessheim/Håland, tillates bare tiltak knyttet til stedbunden næring. Ved forvaltning av områdene skal det legges særlig vekt på å bevare ressursgrunnlaget i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.*

*For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.*

### **7.6.2 Retningslinje- Hensyn friluftsliv (pbl § 11-8, bok c) (H 530) Soner med særlige hensyn langs strandlinja i sjø og vassdrag**

*Sonen omfatter avgrensede områder der det ligger godt til rette for friluftsliv med badeaktiviteter. Her skal det legges særlig vekt på friluftsinnteressene både ved saker etter plan- og bygningsloven og ved kommunens forvaltning etter annet lovverk.*

*Enkle tiltak som bygger opp om områdenes funksjon for friluftsbruk tillates. Dette gjelder toalett, renovasjonsinnretninger, turstier, og tilkomst med universell utforming til strandlinjen. Eventuelle p- plass for allmennheten for tilkomst til disse områdene kan anlegges ved eksisterende veier, på vilkår av at det unngås vesentlige ulemper for landbruk, landskap, natur- og kulturmiljøer, og øvrige arealbruksinteresser, men må behandles som selvstendige saker. Tilkost til strandlinjen bør tilrettelegges.*

Sandnesmarkå (H530\_01)

#### **Retningslinje**

*I sonen Sandnesmarkå skal "Retningslinjer for Sandnesmarkå" legges til grunn for forvaltning av arealene, i samspill med landbruksinteressene jfr. Klima- og miljøplan for Sandnes.*

### **7.6.3 Retningslinje – Hensyn landskap (pbl § 11-8, bok c) (H550)**

*Disse områdene gjelder særlig verdifulle kvartærgeologiske landskapsformasjoner, der løsmasser, overflatestruktur og topografiske hovedtrekk bør bevares.*

*For Hø10 Lauvvik skal landbruksinteresser, landskap og strandsone ivaretas i detaljregulering.*

### **7.6.4 Retningslinje - Hensynssone bevaring av naturmiljø (pbl § 11-8, bok c) (H560)**

a. Verna vassdrag

#### **Retningslinje**

*Figgjovassdraget, Ims Lutsivassdraget og Storånavassdraget skal forvaltes iht. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.*

b. Naturmiljø på land



**Retningslinje**

Områdene viser prioritert arealer som er særskilt viktig for det biologiske mangfoldet. All forvaltning og virksomhet, både etter plan- og bygningsloven og særlover, skal utøves med hensyn til å bevare livsmiljøet og artsmangfoldet i områdene.

c. "Gytefelt"

**Retningslinje**

Viser areal i sjø der det er registrert gyting i perioden april-juli (Hølefjorden), april-oktober (Gandsfjorden og Riskafjorden) og februar-mai (Høgsfjorden). Her skal det ikke foretas tiltak på bunn, i vannsøylen eller på overflaten som kan forstyrre eller ødelegge for gyting. Miljøplanen og tilgjengelige data om naturmangfold og naturmiljøet skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Hensynet til naturmangfold skal tillegges stor vekt i all forvaltning og planlegging. I områder med sårbare naturverdier bør hensynet til naturmangfold tillegges stor vekt, og utbygging og tilrettelegging for friluftsliv bør underordnes dokumenterte naturverninteresser.

d. Nasjonalt villreinområde og hensynssone villrein

For Nasjonalt villreinområde og Hensynssone villrein gjelder retningslinjene i [Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei, kap 2.10 – 2.10.3](#)

**7.6.5 Retningslinje – Hensynssone bevaring kulturmiljø (pbl § 11-8, bok c) (H570)****Retningslinje**

Områder med viktige kulturlandskap/kulturmiljø framgår av gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Disse skal forvaltes i samsvar med retningslinjene i nevnte plan. Arbeid og tiltak som berører kulturminneinteressene, enten i form av kulturmiljøer eller enkeltobjekter kan ikke utføres uten særskilt tillatelse fra kulturminnestyresmaktene.

**7.7 Bestemmelsesområde Ganddal lokalsenter (pbl §11-9)**

Innenfor bestemmelsesområde for Ganddal sentrum skal rådmannen vurdere muligheter for oppgradering av togstasjon og tilhørende lokalsenterområde i dialog med Jernbanedirektoratet.

**7.8 Bestemmelsesområde Varatun (pbl §11-9)**

Det tillates oppført intill 3 boligsosiale/robuste boliger i bestemmelsesområdet. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og plassering skal søkes utenfor deponiområde. Hensyn til miljø og avgasser må håndteres.

**7.9 Bestemmelsesområde Frøylandsvatnet (pbl §11-9)**

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppført tursti/turveg med universell utforming langs bebyggelsen på østsiden. Traseen skal ivareta hensynet til et bredt spekter av brukergrupper. Der det er spesielle landbrukshensyn eller naturverdier aksepteres lavere opparbeidingsgrad og smalere trasé. Hele

eller deler av tursti/turvegen kan reguleres for å sikre forutsigbarhet og gjennomføring.

## **§ 8. ØVRIGE RETNINGSLINJER**

### **8.1 Retningslinje - Bevaring og gjenbruk av matjord og produksjonsevne (pbl § 11-9, pkt 8)**

#### ***Retningslinje***

*Matjord som blir overflødig ved utbygging må sikres forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål og økt matproduksjon. All jord som flyttes mellom områder må være fri for smittestoff og potetcystenematoder.*

*All opparbeidelse og skjøtsel må skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.*

### **8.2 Retningslinje høyhus**

#### ***Retningslinje***

*Dersom det dokumenteres gode bymessige kvaliteter kan det tillates enkelte høyhus i bybåndet Sandnes-Stavanger. Byggehøyder vurderes individuelt ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektoniske utforming. Endelig byggehøyder avklares i reguleringsplan.*