

MODIG  
ROMSLIG  
SUNN

Sandnes  
- i sentrum for  
framtiden



Kommuneplan for Sandnes kommune 2015 - 2030

## Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av bystyret 16.06.2015



SANDNES KOMMUNE

## Innhold

<b>§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER .....</b>	<b>5</b>
1.1 Bestemmelsenes avgrensning og rettsvirkning.....	5
1.2. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, pkt. 1).....	5
1.3. Rekkefølge i utbyggingen (pbl § 11-9, pkt. 4).....	6
1.4 Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl § 11-9, pkt. 4 og 8).....	6
1.5. Innholdet i utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2 og 8 jfr. § 17-2).....	6
1.6. Bestemmelse om områdekvalitet, estetikk, identitet og landskapstilpasning (pbl § 11-9, pkt. 5, 6 og 8).....	7
1.7. Universell utforming (pbl § 11-9, pkt. 5 og 8) .....	7
1.8. Krav om risiko – og sårbarhetsanalyse (pbl § 11-9, pkt. 8 jfr. § 4-3).....	7
1.9. Flomkapasitet for vassdrag. (Jfr. Temakart for nedslagsfelt).....	7
1.10. Håndtering av overvann (pbl § 11-9, pkt. 3 og 8).....	8
1.11 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl § 11-9, pkt. 3 jfr. § 27-1). .....	8
1.12. Støy (pbl § 11-9, pkt. 6 og 8) .....	8
1.13 Tetthet og bokvalitet(pbl § 11-9) .....	8
1.13.1. Krav til minstestørrelse for felles uteoppholdsareal per boenhet (pbl § 11-9, pkt. 5) .....	8
1.13.1.1. Bestemmelser om felles lek – og uteoppholdsarealer og arealkrav til lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer (pbl § 11-9, pkt 5) .....	9
1.13.1.2. Kvalitetskrav for felles lek- og uteoppholdsareal.....	9
1.13.2. Privat uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5) .....	10
1.13.3. Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad .....	11
1.14 Grønnstruktur.....	11
1.14.1. Bestemmelser om grønnstrukturen (pbl § 11-9, pkt. 4) .....	11
1.14.2. Bestemmelser om turveier (pbl § 11-9, pkt. 3) .....	12
1.14.3. Naturområder (pbl § 11-9, pkt. 6 og 8) .....	12
1.15 PARKERING .....	12
1.15.2. Parkeringskrav i soner (pbl § 11-9, pkt. 5).....	13
1.15.2.1. Boligbebyggelse (jfr temakart - parkering).....	13
1.15.2.2. Næring – og handelsvirksomhet (jfr temakart - parkering) .....	13
1.15.3. Parkeringskrav for annen bebyggelse (pbl § 11-9, pkt 5).....	14

1.16. Mobilitetsplan (pbl § 11-9, pkt 5 og 8) .....	14
1.17 Kulturminner og – miljøer (pbl § 11-9, pkt 7).....	15
1.17.1 Automatisk freda kulturminner (pbl § 11-9, pkt 7) .....	15
1.17.2 Nyere tids kulturminner (pbl § 11-9, pkt 7).....	15
1.17.3 Istandsetting av bygninger og objekter (pbl § 11-9, pkt 7) .....	15
1.18. Bestemmelser om kyststi (pbl § 11-9, pkt 8).....	15
1.19. Mobile og midlertidige anlegg (pbl § 11-9 pkt, 6).....	15
1.20. Byggegrense mot jernbane (pbl § 11-9, pkt. 3).....	16
1.21 Energiløsninger (pbl § 11-9, pkt 8) .....	16
1.22. Fjernvarmeanlegg.....	16
1.23 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5).....	16
1.23.1 Generell bestemmelse .....	16
1.23.2. Virkeområde (pbl § 11-9, pkt. 5) .....	16
1.23.3. Felles skiltplan (pbl § 11-9, pkt. 5).....	16
1.23.4. Krav til plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger (pbl § 11-9, pkt. 5).....	17
1.23.5. Følgende tillates ikke (pbl § 11-9, pkt. 5): .....	17
<b>§ 2 HENSYNSSONER (pbl 11-8).....</b>	<b>17</b>
2.1. Hensynssone sikringsone - (pbl § 11-8, bok a) (H190_1 og H190_2) Restriksjonssone for Stavanger Lufthavn Sola .....	17
2.2. Hensynssone støysone (pbl § 11-8, bok a) (H210 og H220).....	18
2.3. Hensynssone faresone (pbl § 11-8, bok a) .....	18
2.3.1. Ras- og skredfare (pbl § 11-8 a) (H310).....	18
2.3.2. Flomfare (pbl § 11-8 a) (H320) .....	18
2.3.2.1. Flom og havstigning.....	18
2.3.3. Brann og eksplosjonsfare (pbl § 11-8 a) (H350) .....	18
2.4. Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl § 11-8 b) (H410). .....	18
2.5. Soner med båndlegging (pbl § 11-8, bok d) .....	19
2.5.1. Sone med båndlegging etter naturvernloven (pbl § 11-8, bok d) (H720) .....	19
2.5.2. Sone med båndlegging etter lov om kulturminner (pbl § 11-8, bok d) (H730).....	19
2.5.3. Båndlegging for regulering (pbl § 11-8, bok d) (H710).....	19
2.5.3.1 Bestemmelse til sone båndlegging høyverdig kollektiv- Bussvei 2020 Lura- Strandgata-Sentrum H710_18 .....	19
2.6. Soner med krav om felles planlegging eller byfornyelse/omforming (pbl § 11-8 e)(H810 og H820) .....	19

2.6.1 Bestemmelser til hensynssonen Forus/Lura – omforming og byfornyelse (H820_1).....	20
2.6.2 Bestemmelser til hensynssonen byutvikling Sandnes Øst – felles plan (H810_01, H810_02 og H810_03) .....	20
2.6.2.1 Generelle rekkefølgekrav (pbl § 11-9, pkt 4).....	20
2.6.2.2 Rekkefølgekrav for de 3 utbyggingsfasene .....	21
2.6.2.3 Kulturminner - og kulturmiljø i utbyggingsfase 2 og 3 .....	22
2.6.3 Bestemmelse til hensynssone for felles plan for Sandnes idrettspark og lokalisering av Sandnes Stadion/fotballanlegg H810_16 .....	23
2.7. Hensynssoner med retningslinjer (jfr. pbl § 11-8, bok c) .....	23
2.7.1. Retningslinje – Hensyn landbruk/kjerneområde landbruk (pbl § 11-8, bok c) (H510) .....	23
2.7.2. Retningslinje- Hensyn friluftsliv (pbl § 11-8, bok c) (H 530) .....	23
Soner med særlige hensyn langs strandlinja i sjø og vassdrag.....	23
2.7.3. Retningslinje – Hensyn landskap (pbl § 11-8, bok c) (H550) .....	23
2.7.4. Retningslinje - Hensynssone bevaring av naturmiljø (pbl § 11-8, bok c) (H560) .....	23
a. Verna vassdrag .....	23
2.7.5. Retningslinje – Hensynssone bevaring kulturmiljø (pbl § 11-8, bok c) (H570) .....	24
<b>§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG.....</b>	<b>24</b>
3.1. Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl § 11-10, pkt. 1 og 2).....	24
3.1.1. Mindre tiltak innenfor idrettsanlegg (pbl § 11-10, pkt. 1 og 2).....	24
3.1.2. Gjennomføring av disposisjonsplan – Sandnes idrettspark (pbl § 11-10, pkt. 1 og 2).....	24
3.1.3. Mindre tiltak innenfor grav og urnelunder(pbl § 11-10, pkt. 1).....	24
3.2. Sentrumsformål og handel (pbl § 11-10, pkt. 2) .....	25
3.2.1. Handelslokalisering .....	25
3.2.2. Senterstruktur (pbl § 11-9, pkt. 5).....	25
3.2.3 Nærbutikk (pbl § 11-9, pkt. 5) .....	26
3.2.4 Ganddal bydelssenter ved jernbanen og stasjonsområde.....	26
3.3 Næringskategorisering og bestemmelser til næringsformål (pbl § 11-9, pkt. 5 og 11-10 pkt.2) 26	
3.4. Bestemmelser til boligformål (pbl §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3) .....	27
3.4.1. Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl § 11-10, pkt. 1 og 2).....	27
3.4.1.1. Garasje/carport/bod og lignende (pbl §§ 11-10, pkt. 1 og 2) .....	27
3.4.1.2. Terrasse (pbl §§ 11-10, pkt 1 og 11-9, pkt. 5) .....	27
3.4.1.3. Mindre tiltak utenfor regulert byggesone.....	28
3.5. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (§§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3) .....	28
3.6. Bebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5).....	30

3.7. Idrettsanlegg (pbl § 11-9, pkt. 1,5 og 8) .....	31
3.8. Råstoffutvinning (pbl § 11-9, pkt. 1).....	31
<b>§ 4 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE.....</b>	<b>31</b>
4.1. Mindre utbyggingstiltak som ikke krever ytterligere plan (pbl § 11-10, pkt. 1).....	31
4.2. Plassering og utforming av tiltak (pbl § 11-9, pkt. 5 og 6).....	31
4.3. Utforming av fritidsboliger og bod (pbl § 11-11, pkt. 1) .....	32
4.4. Utforming av terrasser (pbl § 11-11, pkt. 1).....	32
4.5. Sonen nærmere enn 100 meter fra sjø eller spesifiserte vassdrag (pbl § 11-9, pkt. 5) .....	32
4.5.1. Fritidsboliger.....	32
4.5.2. Brygger .....	33
4.5.3. Naust (pbl § 11-9, pkt. 5).....	33
4.6. Sonen utenfor 100 meter fra sjøen eller vassdrag (pbl § 11-9, pkt. 5) .....	33
4.7 Parkering .....	33
<b>§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>33</b>
5.1. Kollektivtrafikk, stoppesteder og knutepunkt (pbl § 11-10, pkt. 2 og 4) .....	33
5.2. Sykkel (pbl § 11-10, pkt. 2) .....	33
5.3. Rammeplan for avkjørsler (pbl § 11-10, pkt. 4).....	34
5.4. Logistikknutepunkt - Ganddal godsterminal (pbl § 11-9, pkt. 8).....	34
<b>§ 6 GRØNNSTRUKTUR .....</b>	<b>34</b>
<b>§ 7 LNF-OMRÅDER .....</b>	<b>34</b>
7.1. Unntak fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 11-11, nr. 4) .....	34
7.2. Forbud mot tiltak i vassdragsbeltet (pbl § 11-11, nr. 5).....	35
7.3. Bestemmelser om eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2) .....	35
7.3.1. Lokalisering (pbl § 11-9, pkt. 1) .....	35
7.3.2. Boligbebyggelse (boligeiendommer) (pbl § 11-9, pkt. 5) .....	35
7.3.2.1. Terrasse .....	35
7.3.2.2. Garasje.....	35
7.3.3. Fritidsbebyggelse (pbl § 11-9, pkt. 5) .....	36
7.4. Garasje på gårdsbruk (pbl § 11-9, pkt. 5) .....	36
7.5. Terrasse på gårdsbruk (pbl § 11-9, pkt. 5).....	36
7.6. Framtidig område for universitet/offentlig tjenesteyting (AU52) .....	36
<b>§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE</b>	<b>36</b>
8.1. Oppankring (pbl § 11-11) .....	36

8.2. Farleder (pbl § 11-11, pkt. 3).....	36
8.3. Ferdsel (pbl § 11-11, pkt. 3).....	37
8.4. Fiske (pbl § 11-11, pkt. 3) .....	37
8.5. Akvakultur (pbl § 11-11, pkt. 3).....	37
8.6. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 11-11, pkt. 3) .....	37
<b>§ 9. ØVRIGE RETNINGSLINJER.....</b>	<b>37</b>

## § 1 GENERELLE BESTEMMELSER

### 1.1 Bestemmelsenes avgrensning og rettsvirkning

Bestemmelsene og plankartet gjelder alle områder i kommunen.

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.

For areal som inngår i Interkommunal kommunedelplan for bybåndet sør, KDP Sandnes sentrum, KDP Sykkelstamveg, KDP E39 og KDP kollektivtrase fra Sandnes sentrum til Vatnekrossen gjelder i tillegg egne bestemmelser. Ved motstrid gjelder bestemmelsene i kommunedelplanene foran kommuneplanens ordinære bestemmelser.

#### ***Retningslinje – øvrige relevante planer og styringsdokumenter***

*Sammen med kommuneplanens samfunnsdel, legges øvrige kommunedelplaner, tema- og fagplaner og relevante styringsdokumenter til grunn ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Dette omfatter blant annet:*

- *Miljøplanen*
- *Energi og klimaplanen*
- *Kommunedelplan for kulturminner – vel bevart*
- *Kommunedelplan landbruk Sandnes*
- *Økonomiplan*
- *Boligsosial handlingsplan*
- *Utbyggingsprogrammet*
- *Aktive Sandnes*
- *Gravlundsmeldingen*

*Fullstendig oversikt over øvrige kommunedelplaner, tema- og fagplaner og relevante styringsdokumenter finnes i en hver tid gjeldende planstrategi for Sandnes kommune.*

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

I områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og § 20-2 ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

For følgende senterområde skal det utarbeides samlet områderegulering, før detaljregulering kan vedtas: Ganddal.

I tillegg skal det utarbeides områdeplan for følgende områder, før detaljplan kan vedtas: Li, Hana (HA 07 og 08), Norestraen (TrF4) og samtlige 3 faser av Sandnes Øst inkludert senterområder (jfr. § 2, pkt. 2.6.2).



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

Sandnes øst fase 2 og 3 skal ikke bygges ut før etter 2032 eller igangsettingstillatelse skal ikke gis før min 80 % av Sandnes øst fase 1 er utbygd. I tillegg skal høyverdig kollektivtilbud være etablert.

***Retningslinje krav til rekkefølge i utbyggingen:***

*Følgende områder skal prioriteres i planperioden: Forus/Lura, Sandnes Sentrum og Sandnes Øst fase 1 (Hana/Vatne). For disse områdene prioriteres fortetting, transformasjon og ny utbygging innenfor 500 meters influensområde til høyverdig kollektivakse jfr. temakart – kollektivakser med influensområde, foran åpning av nye områder/felt.*

*Sandnes sør og Hommersåk prioriteres utbygd i perioden 2020-2030. Opparbeidelse av nødvendig teknisk infrastruktur kan påstartes tidligere.*

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

Utbygging kan ikke finne sted før samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, som bla vei, vann, avløp, trafikksikker skolevei, skole og friområder er opparbeidet eller sikret opparbeidet.

I bolig og transformasjonsområder med minimum 100 boliger skal det sikres mulighet for et areal på 3-8 daa til offentlig/privat tjenesteyting, fortrinnsvis til omsorgsboliger, øvrige boligsosiale tiltak og barnehage. Areal til offentlige formål må være hensiktsmessig plassert i forhold til kollektivnett og annen infrastruktur.

I områderegulering/detaljregulering skal det gjennom planens rekkefølgebestemmelser sikres dokumentert skoleløsning som følge av utbyggingen i bydelen. Planbestemmelsen gir grunnlag for konkretisering i etterfølgende forhandling om utbyggeravtale.

***Retningslinje - samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur***

*Avklaringer vedrørende behov for arealer til offentlig/privat tjenesteyting vil bli gitt i forbindelse med oppstartsmøte. Løsninger med bruk av eksisterende og planlagt ny tilførsel av skolekapasitet inngår her. Av plansaken som fremmes til 1.gangsbehandling skal anbefalte løsninger fremgå. Endelig bekreftelse utstedes ved søknad om ramme-/igangsettingstillatelse.*

*For nye og transformerte boligområder skal det innenfor en avstand på 500 meter være tilgjengelig et sammenhengende turområde på minst 20 daa.*

### 1.5. Innholdet i utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2 og 8 jfr. § 17-2)

Utbyggingsavtalen skal sikre gjennomføring av planen og dens rekkefølgebestemmelser.

I samsvar med planen skal utbyggingsavtalen fastsette endelig bolig andel for boligsosialt formål, boligantall, boligenes minste/største størrelse og bruk av fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Utbyggingstakt som hensyntar teknisk planlegging og gjennomføring og som sikrer gjennomføring i samsvar med tilgjengelig eksisterende og ny tilført skolekapasitet fastsettes i forhandlingen om utbyggingsavtalen.

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

### **Retningslinje - Utbyggingsavtaler**

*Før rammetillatelse kan gis for områder avsatt til utbyggingsformål, skal det være inngått utbyggingsavtale for omsøkt område.*

## **1.6. Bestemmelse om områdekvalitet, estetikk, identitet og landskapstilpasning (pbl § 11-9, pkt. 5, 6 og 8)**

I område- og detaljplaner skal nærmiljøet i og rundt planområdet tilføres nye eller forbedrede områdekvaliteter.

Bebyggelsen skal ha en helhetlig form - og volumoppbygning og fremme gode gate- og uterom. Den skal ikke sperre for viktige siktlinjer og skal underordne seg betydningsfulle enkeltbygg, viktige landskapstrekk som høydedrag og kulturlandskap.

Det skal sikres oversiktlige og godt belyste adkomstforhold, møteplasser, uteoppholdsarealer og gårdsrom. Sjekkliste for forebygging av kriminalitet i utbyggingsområder skal legges til grunn for detaljplanleggingen.

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

Reguleringsplan skal ivareta forholdet til universell utforming, både internt i planområdet og i tilknytning til nærliggende områder/målpunkt/grønnstruktur, med hensyn til bebyggelse, kollektivtransport, veiinfrastruktur, og felles lek- og uteoppholdsareal.

I forbindelse med behandlingen av reguleringsplaner skal følgende forhold dokumenteres og vurderes i forhold til kommunens målsetning om gode og likeverdige livsvilkår for alle:

- Andel tilgjengelige boliger samt plassering og størrelsesfordeling.
- Plassering i forhold til viktige omkringliggende målpunkt som private og offentlige servicefunksjoner, friområder, parkdrag, trafikknutepunkt og lignende samt tilgjengelighet (stigningsforhold og barrierer til disse).
- I detaljplaner skal det også dokumenteres organiseringen av interne målpunkt som parkering for bil og sykkel, postkassestativ, søppel, betjenende fellesanlegg samt tilgjengeligheten til disse.

I alle reguleringsplaner skal minst 50 % av nye småhus, herunder eneboliger, to- firemannsboliger, rekkehus og kjedehus være tilgjengelige boliger i samsvar med teknisk forskrift. Planforslaget skal vise hvilke boliger som tilfredsstiller kravene til tilgjengelig boenhet.

For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikt mellom bevaringshensyn og bystrukturen generelt skal kravene til universell utforming kunne fravikes.

## **1.8. Krav om risiko - og sårbarhetsanalyse (pbl § 11-9, pkt. 8 jfr. § 4-3)**

Det skal utarbeides risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i alle reguleringsplaner.

## **1.9. Flomkapasitet for vassdrag. (Jfr. Temakart for nedslagsfelt).**

Ved planlegging og nye tiltak i nedslagsfeltene for vassdragene -Figgjo, Ims-Lutsi- og Frøyland, Storånå og Stangelandsåna skal flomkapasitet for vassdraget opprettholdes.

For områder i nedslagsfeltet til Storånåvassdraget kan regulering ikke starte før utredning av flomsituasjonen for hele Storånåvassdraget er gjennomført.

Planer som er under utarbeiding skal håndtere flomrisiko og overvannshåndtering for vassdraget i sitt planarbeid.



## **1.10. Håndtering av overvann (pbl § 11-9, pkt. 3 og 8)**

**a.** Overvann skal håndteres lokalt.

**b.** Utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til innsjø, vassdrag eller eksisterende avløpssystem. Utbygging skal ikke medføre utslipp til sjø, innsjø eller vassdrag som kan ha negativ påvirkning på vannmiljøet. Tiltak for å forebygge flom og forurensning kan være infiltrasjon og fordrøyning. Åpne løsninger skal benyttes.

Ved transformasjon skal overvannsavrenning i størst mulig grad tilbakeføres til et naturlig avrenningsmønster

Endring i arealformål skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem.

**c.** Håndtering av overvann skal være et utrednings tema i alle planer for utbygging. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsipløsninger for vann og avløp i området samt sammenheng med eksisterende system. Overvannshåndtering og alternative flomveier skal vises i rammeplanen. Eksisterende flomveier i tilknytning til planområde må kartlegges. Disse må hensynstas og behov for forlengelse av disse gjennom planområde skal vurderes ved regulering.

Det skal i reguleringsplan sikres tilstrekkelig areal for overvannshåndtering. Areal for overvannshåndtering kan inngå som del av felles uteoppholdsareal/lekeareal.

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

I alle områder hvor offentlig vann- og avløp er eller blir gjort tilgjengelig, er det i henhold til pbl §§ 27-1 og 27-1, 2. og 4. ledd, tilknytningsplikt. Dette gjelder også for fritidsbebyggelse jfr. pbl § 30-6.

Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende regelverk.

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

Kommunal- og moderniseringsdepartementets anbefalinger for støygrenser skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager), og etablering av støyende virksomheter. Avvik fra anbefalingene i veilederen kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger er gjort, og avbøtende tiltak er sikret.

Tiltak som medfører økt støynivå i friområder og/eller grønnstruktur, kan bare tillates etter at nødvendige vurderinger er dokumentert og plan sikrer avbøtende tiltak. Støyskjerming skal føre til at støybelastningen for friområdet reduseres.

## **1.13 Tetthet og bokvalitet(pbl § 11-9)**

Bestemmelsen omfatter bolig og kombinerte bolig – og næringsområder og senterområder.

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

Tabellen fastsetter krav til minste felles uteoppholdsareal M2 MFUA på terreng pr. boenhet innenfor planområde. Privat uteoppholdsareal kommer i tillegg til kravene til felles uteoppholdsareal.

<b>Størrelse på minste felles uteoppholdsareal på terreng:</b>	
Områdetype	Krav til M2 MFUA <sup>1</sup> pr. boenhet på terreng
Innenfor Sandnes sentrum	16 m <sup>2</sup>
Innenfor bydelssenter, og lokalsenter og øvrige områder	30 m <sup>2</sup>

#### *1.13.1.1. Bestemmelser om felles lek – og uteoppholdsarealer og arealkrav til lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer (pbl § 11-9, pkt 5)*

Bestemmelsen omfatter kvalitetskrav for felles lek – og uteoppholdsarealer samlet, og krav til minimumsstørrelse på felles lek- og uteoppholdsareal basert på antall boenheter.

Type	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hoved Aldersgruppe	Minimums-størrelse lekeareal	Anbefalt avstand til bolig
Nærlekeplass (Sand-Lekeplass)	4	25	Barnehagebarn 0-6 år	150 m <sup>2</sup>	50 meter
Områdelekeplass (Kvartals-lekeplass)	25	200	Barn, unge og eldre 5-13 år	1,5 dekar	150 meter
Aktivitetsflate (Ballfelt)	150	600	Alle	3 dekar Dimensjoneres for bane på 40x60m med tilhørende sikkerhetssone.	400 meter
Rekreasjonsområde (Sentralt lekefelt)	600	1200	Alle	6 dekar	500 meter

#### *1.13.1.2. Kvalitetskrav for felles lek- og uteoppholdsareal*

Felles lek- og uteoppholdsareal skal ha en sentral og attraktiv lokalisering, være samlet og ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for uteopphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper. Felles lek – og uteoppholdsarealer skal etableres der som forholdene er best iht. områdekvalitet, støy, solbelysning, vind, trafikksikkerhet og universell utforming.

I reguleringsplan skal det legges ved sol- og skyggediagram som viser både før og etter utbygging for kl 15.00 ved vårjevndøgn og kl 18.00 ved sommersolhverv og andre tidspunkt etter behov. For begge disse tidspunktene skal det være sol på minimum 50 % av utearealet

Areal der støynivået er over 55db i brukshøyde 2 m, samt arealer med helning brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i totalt areal av lekeplasser og felles uteoppholdsarealer.

<sup>1</sup> Definisjon MFUA (minste felles uteoppholdsareal): Minste felles uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomten som ikke er avsatt til trafikkareal. Restareal og arealavsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og medregnes ikke. Areal til private uteplasser medregnes ikke.

Dekket på eventuelt underbygd uteoppholdsareal skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på minimum 120 cm.

Felles lek- og uteoppholdsareal skal ha trafikk sikker adkomst fra boligene, være skjermet for trafikk og forurensning og utformes etter prinsippene om universell utforming.

Lokal overvannshåndtering skal etterstrebes som en integrert del i utformingen av felles uteoppholdsarealer og lekeplasser. Utformingen av anlegg for lokal overvannshåndtering skal ivareta arealenes hovedfunksjon og kvaliteter som leke- og uteoppholdsareal.

Det stilles krav til utomhusplan for felles lek- og uteoppholdsarealer.

Ved realisering av reguleringsplanen skal eieren/festeren opparbeide arealet i samsvar med godkjent teknisk plan.

#### **Retningslinje felles lek og uteopphold**

*Opparbeidningen av utomhusanlegget bør ferdigstilles samtidig med bebyggelsen og senest første vekstsesong etter ferdigstilling av første bolig.*

*Der det er mulig, bør uteoppholdsarealer for lek, rekreasjon og idrett vurderes samlokalisert, i tilknytning til øvrig grønnstruktur, eller bindes sammen gjennom trafikk sikker infrastruktur.*

#### **Retningslinje for sammenslåing av lek – og uteoppholdsareal**

- *Sandlekeplass og kvartalslekeplass kan slås sammen for opp til 30 boliger. Størrelsen bør minimum være 500m<sup>2</sup> og gangavstand til bolig bør være mindre enn 100m.*
- *Kvartalslekeplass og ballfelt kan slås sammen for opptil 175 boliger. Størrelsen bør minimum være 4 dekar og gangavstand til bolig bør være mindre enn 300meter.*
- *Ballfelt og sentralt lekefelt kan slås sammen for opptil 700 boliger. Størrelsen bør være minst 5000m<sup>2</sup> og avstanden til bolig bør være mindre enn 450m.*
- *Kvartalslekeplass og sentralt lekefelt kan slås sammen for opptil 200 boliger. Størrelsen bør være minst 5000m<sup>2</sup> og avstanden til bolig bør være mindre enn 150m.*
- *Lekeplasser og ballfelt kan samordnes på tvers av reguleringsplaner*

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

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

For småhusbebyggelse skal det etableres tilfredsstillende privat uteplass på bakkeplan.

For boenheter i blokkbebyggelse og sekundærleiligheter i eneboliger skal uteplassen være minimum 6m<sup>2</sup>.

For privat uteopphold skal det være sol på minimum 50 % av utearealet kl 15.00 ved vårjevndøgn og kl 18.00 ved sommersolverv og andre tidspunkt etter behov.

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

*For eneboliger og sammenbygde småhus/rekkehus bør uteoppholdsarealet være 80 m<sup>2</sup> sammenhengende og ha en hagedybde på minimum 8 meter. Hagedybden bør ikke være mindre enn 6 m og arealet ikke mindre enn 60m<sup>2</sup> sammenhengende.*

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

**Retningslinje - tetthet og utnyttelse (pbl § 11-9, pkt 5 og 6)**

Ved regulering av utbyggingsprosjekter større enn 10 boenheter eller mer enn 1000m<sup>2</sup> BRA, bør utnyttelsesgraden være i tråd med følgende føringer:

Områdetype	bol/daa (min – maks)	% BRA <sup>2</sup> (min – maks)
Innenfor 500 meters avstand til høyverdig kollektivtrase <sup>3</sup> og Jærbanens holdeplasser.	6-15	70 – 180
Innenfor 500 meters avstand til hovedkollektivtraseene <sup>4</sup>	4-10	Ikke aktuelt
Innenfor lokalsenter utenom influensområde for høyverdig kollektiv	4-10	70-140
Områder i sykkelavstand (<3 km) til senterområder	Min 3	Ikke aktuelt
Områder i gangavstand (<1 km) til senterområder.	Min 3	Ikke aktuelt
Øvrige områder	2-4	Ikke aktuelt

**Retningslinje – boligstørrelse**

I reguleringsplaner bør boligtyper fastsette ut fra å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelse i alle bydeler.

### 1.13.3. Håndtering av reguleringsplaner uten utnyttelsesgrad

For reguleringsplaner vedtatt i perioden 1985-2008, som ikke inneholder bestemmelser om utnyttelsesgrad, tillates det en maksimal utnyttelsesgrad på 25 % inkludert, garasje, bod og lignende. Er eiendommen ikke bebygd gjelder retningslinje for tetthet og bokvalitet.

## 1.14 Grønnstruktur

### 1.14.1. Bestemmelser om grønnstrukturen (pbl § 11-9, pkt. 4)

Det skal sikres god og sammenhengende grønnstruktur i bebyggelsen og denne skal knyttes til den overordna grønnstrukturen.

Overordnet grønnstruktur i kommuneplanen skal ikke nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for interne utomhusareal (leke- og oppholdsareal). Område- og detaljplaner skal i nødvendig grad sikre grønnstruktur og andre oppholdsarealer.

**Retningslinjer for grønnstruktur**

I nye utbyggingsområder skal minste bredde på hovedgrøntdraget være 40 m. Unntaksvis kan bredde ned til 20 m tillates på kortere strekninger hvor bebyggelse, og ikke gjør 40 m bredde mulig. Største avstand mellom bolig og nære friområder eller regional grønnstruktur skal være 500 meter. Minste størrelse på nære friområder skal være 15 dekar.

<sup>2</sup> Definisjon BRA (bruksareal): Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) er definert som summen av bruksarealet for alle bygninger og konstruksjoner, åpent overbygget areal og nødvendig parkeringsareal/ biloppstillingsplasser på tomta. % BRA (prosent bruksareal) = (BRA/ tomteareal) X 100.

<sup>3</sup> 500 meter gang- og sykkelavstand fra holdeplass legges til grunn når lokalisering av holdeplass er avklart.

<sup>4</sup> 500 meter gang- og sykkelavstand fra holdeplass legges til grunn når lokalisering av holdeplasser avklart.

*Det skal sikres ferdselsårer i tettbebygde områder som skal bindes sammen til trafikksikre nettverk. Disse skal søkes bundet sammen med grønne områder som marka- og friområder. Ålgårdsbanen foreslås etablert som turvei inntil traseen er aktuell for banedrift, forutsatt at Jernbaneverket midlertidig frigir området.*

*Følgende prinsipper legges til grunn for tilrettelegging av grønnstruktur ved planlegging av nye større utbyggingsområder:*

- *500 meter som lengste gangavstand mellom bolig og nære friområder.*
- *Anbefalt minste lengde er 3 km på overordnet turvei.*
- *Anbefalt minimums bredde på grønnkorridor som binder områder sammen, er 40 meter.*
- *Arealstørrelse og minimumsbredde kan måtte økes der naturmangfold skal ivaretas.*
- *Områder med særskilte kvaliteter skal sikres, for eksempel stille områder, utfordrende lekeområder eller områder med rikt arts mangfold.*

#### 1.14.2. Bestemmelser om turveier (pbl § 11-9, pkt. 3)

Regulert bredde skal være 3 m.

##### ***Retningslinjer for turveier***

*Turveiene skal opparbeides med grusdekke i 2-3m bredde. Regulert bredde skal være minimum 3 meter. Alle turveier skal som hovedregel tilfredsstille prinsippet om universell utforming. Utforming av turveiene må vurderes opp mot andre hensyn, herunder landskap, kulturminner, biologisk mangfold og jordvern og kan derfor ikke gjelde fullt ut. Stigningsforhold skal også være tilpasset det eksisterende terrenget. Deler av turveinettet vil derfor kun være tilgjengelig med motorisert rullestol. Informasjon om spesielle stigningsforhold må skiltes. Turveier som inngår i det kommunale turveinettet skal ha parkbelysning.*

*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*

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

Områder som er viktige for å bevare lokalt biologisk mangfold, skal avsettes som naturområde i reguleringsplan.

## 1.15 PARKERING

### 1.15.1. Fellesbestemmelser for alle parkeringssoner (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.

Sykkelparkeringsplasser skal etableres i tilknytning til inngangspartiet og være opparbeidet før bygget tas i bruk. Det skal reguleres areal til overdekket og innelåst sykkelparkering på egen grunn. 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. I tillegg skal 10 % av parkeringsplassene i parkeringsanlegg opparbeides og tilrettelegges for lading av elbil.

For bygninger der det forventes hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne (sykehus, NAV osv.) og for tilgjengelige boliger, skal behovet for tilrettelagte plasser vurderes særskilt.

**Retningslinje – fellesbestemmelser for alle parkeringssoner**

*Det bør etableres parkeringsplass for bil og sykkel (park og ride) ved enkelte kollektivholdeplasser utenfor sentrum.*

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

1.15.2.1. 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 skal parkering planlegges samlet og primært være løst i fellesanlegg.

	Antall bilparkeringsplasser per boenhet	
	Sone 2	Sone 3
Beboere parkering	1,0	Min 1,0 Areal til parkeringsformål skal begrenses.
Gjesteparkering:		
- Felles	0,2	0,2
- Individuell	1,0	1,0
<b>Sum</b>		
<i>Med fellesløsning</i>	<i>1,2</i>	<i>Min 1,2</i>
<i>Med individuell løsning</i>	<i>2,0</i>	<i>Min 2,0</i>

	Antall sykkelparkeringsplasser per boenhet	
	Sone 2	Sone 3
Individuell parkering	Min 4,0	Min 4,0
Felles parkering	Min. 3,0	Min. 3,0

1.15.2.2. Næring – og handelsvirksomhet<sup>5</sup> (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	Sone 3
Bilparkering	Maks 1,2	Min 1,0
Sykkelparkering	Min 2,0	Min 1,5

Ved regulering i sone 2 skal parkering planlegges samlet og primært være løst i fellesanlegg. I sone 3 skal areal til parkeringsformål begrenses.

<sup>5</sup> Unntak for nærbutikk jfr 3.4 annen bebyggelse.



For området merket sone Forus- Lura i Temakart parkeringssoner avklares parkeringsbestemmelser i egen plan. Inntil parkeringsbestemmelsen blir avløst av ny plan, gjelder parkeringsbestemmelsene i gjeldende reguleringsplaner. For nye reguleringsplaner frem til ny plan er vedtatt, vil parkeringsbestemmelsene følge Regionalplan Jæren, dvs. 0,75 – 1 parkeringsplasser pr. 100 m2 BRA for den delen av Forus som ligger i kategori I.

### 1.15.3. Parkeringskrav for annen bebyggelse (pbl § 11-9, pkt 5)

Parkeringskrav for skoler, barnehager, kirker/andre forsamlingslokaler, kulturbygg, museumsanlegg, sykehjem, omsorgsboliger med heldøgnsbemanning, nærbutikk og idrettsanlegg skal vurderes i mobilitetsplanen og fastsettes av Sandnes kommune.

#### **Retningslinjer - parkering**

*Ved planlegging av felles anlegg for sambruk mellom bolig og næring, bør det vurderes lavere parkeringsdekning enn normen for bolig og næring sammen.*

*Felles parkeringsanlegg bør plasseres i områder som har fortettingspotensial/større utbygginger.*

*I videre arbeid med organisering og etablering av felles parkeringsanlegg og frikjøpsordning legges følgende retningslinje til grunn: Det må tilstrebes lik eller større avstand mellom arbeidssted og parkeringsanlegg som mellom arbeidssted og kollektivholdeplass.*

### 1.16. 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 minst bilavhengighet og gi føringer for utforming og valg av planløsninger som sikrer mål for ønsket reisemiddelfordeling

I tillegg skal planen vurdere og dokumentere følgende:

#### Bolig

- Antall boenheter
- Antall beboere
- Fordeling av transport gjennom døgnet
- Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel
- Tiltak for å nå ønsket reisemiddelfordeling

#### Næring

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

## 1.17 Kulturminner og -miljøer (pbl § 11-9, pkt 7)

### 1.17.1 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. Dette gjelder alle områder i kommuneplanen som ikke tidligere er frigitt av kulturminnemyndighetene.

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.

### 1.17.2 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. Gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sandnes gir premisser for byutviklingen i Sandnes. Kulturminneplanens retningslinjer fungerer retningsgivende for alle tiltak som berører områder og objekter i nevnte plan.

Ethvert tiltak som berører et kulturminne og dets omgivelser skal utformes slik at hensynet til kulturminne blir ivaretatt. Tiltaket skal ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde omgivelser og plassering.

Byantikvaren skal ha alle saker til uttalelse når tiltaket berører kulturminner.

### 1.17.3 Istandsetting av bygninger og objekter (pbl § 11-9, pkt 7)

Verneverdige bygninger skal bevares og settes i stand i samsvar med gjeldende antikvariske retningslinjer slik at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet utbedres og/ellers bevares.

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

*Alle tiltak i nærheten av automatisk fredete kulturminner skal klareres med regional kulturminnemyndighet, herunder avklaring av sikringssone. Bebyggelse, anlegg og/eller andre tiltak som grenser inn mot områder, som omfatter automatisk freda kulturminner og nyere tids kulturminner, skal tilpasse seg terreng 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.*

## 1.18. Bestemmelser om kyststi (pbl § 11-9, pkt 8)

Det skal etableres kyststi til bruk for allmenn ferdsel langs kystlinjen i tråd med plankartet. Kyststien skal søkes plassert langs sjøen utenfor bebyggelsen og plasseres med minst mulig inngrep og på en skånsom måte i terrenget. Det skal tas hensyn til naturkvaliteter, kultur og landskap. I alle plan- og byggesaker ved sjøen skal mulighet for opparbeidelse av kyststi sikres gjennomført.

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

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

## 1.20. Byggegrense mot jernbane (pbl § 11-9, pkt. 3)

Byggegrense mot jernbanen er 30 m, jfr. Jernbanelovens § 10.

## 1.21 Energiløsninger (pbl § 11-9, pkt 8)

Det stilles krav om energieffektive bygg. Energibesparende og fleksible løsninger, fortrinnsvis kollektive, og løsninger som minsker utslipp til luft og vann, vektlegges. Samlet energibehov for det enkelte byggeområdet skal kartlegges og alternativer for energiforsyning skal utredes, herunder også løsninger med fornybar.

### **Retningslinjer for energikrav**

*Ved områderegulering skal det vurderes ulike energiløsninger i samsvar med tilgjengelig infrastruktur i/til området.*

*I områdeplaner, nye utbyggingsområder og ved transformasjon bør kjøling, varmt vann løses på en mest mulig helhetlig, konkret og miljøvennlig måte. Det bør settes av plass til eventuelle lokale energisentraler/tekniske installasjoner tilknyttet valg av miljøvennlig energiforsyning.*

## 1.22. Fjernvarmeanlegg

Hvis et byggverk<sup>6</sup> oppføres innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme, skal byggverket knyttes til fjernvarmeanlegget.

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.

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

### 1.23.1 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

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

Skilt og reklame på vinduer som; plakater, maling eller folier og lignende, omfattes også av bestemmelsene. Skiftende, midlertidig vindusutstilling omfattes ikke av bestemmelsene. Det legges vekt på åpenhet og samspill mellom inne- og uterom på gateplan.

Midlertidig skilt- og reklame, tiltak med mer enn en (1) ukes varighet, omfattes av bestemmelsene.

### **Retningslinje virkeområde**

*Skilt- og reklameinnretninger, til bruk ved fellesskapsarrangementer, kan få en større fleksibilitet med hensyn til farger, dimensjoner, plassering etc. enn disse bestemmelsene tillater.*

### 1.23.3. Felles skiltplan (pbl § 11-9, pkt. 5)

Dersom tiltaket gjelder flere virksomheter skal dette vises på en felles skiltplan. Bestemmelsene gjelder også for tiltak som ikke er søknadspliktige jf pbl. §20-3, 4.

<sup>6</sup> Med byggverk menes bygninger som oppføres eller hvor det foretas hovedbygging jfr pbl § 20-1.

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

I næringsområder med flere virksomheter samlet, skal det utarbeides en helhetlig plan for eventuelle orienterings-/ henvisningsskilt.

#### 1.23.4. Krav til plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger (pbl § 11-9, pkt. 5)

Skilt- og reklameinnretninger skal i form og farge tilpasses bygningens utforming og omgivelsens karakter. Skilt skal henvisne til den (de) virksomhet (er) som bygningen/ eiendommen inneholder. Informasjons- og henvisningsskilt bør samles på frittstående tavler. Informasjonsskilt som ikke dominerer fasaden kan monteres på bygning.

Uthengskilt på bygninger skal ha en maksimumsdybde på 1 m fra vegglinn 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.

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. Slik belysning skal ikke virke blendende.

Signalfarger skal ikke brukes som bakgrunnsfarge for skiltflater.

Tett foliering av vinduer på bakkeplan tillates ikke. Delvis, transparent foliering av vinduer på bakkeplan kan tillates. Det legges vekt på åpenhet og samspill mellom inne- og uterom på gateplan.

#### 1.23.5. Følgende tillates ikke (pbl § 11-9, pkt. 5):

- Skilt- og reklameinnretninger som kan være til hinder for fri ferdsel.
- Skilt- og reklameinnretninger montert over høyeste gesims/ hovedgesims.
- Flaggborg/ flaggstenger med reklamevimpler. Et begrenset antall flaggstenger samlet ved inngangsparti kan tillates i nærings- og industriområder utenfor sentrumssonen.
- Bevegelig reklame/ utskiftbar reklame for produkter, tjenester, priser eller lignende. Det kan søkes om å få plassere digitale/ interaktive skjermer med et omsluttende areal på maks 0,75 m<sup>2</sup> i ett vindu pr. fasade.
- Skiftende reklameplakater og ”boards” tillates ikke oppført på bygninger, støyskjermer, murer, vei- og jernbanefyllinger, gjerder eller lignende bygningselementer. Slike oppslag kan tillates oppført på frittstående spesialutformede plakatsøyler, veggtavler eller lignende konstruksjoner.

## § 2 HENSYNSSONER (pbl 11-8)

### 2.1. Hensynssone sikringssone - (pbl § 11-8, bok a) (H190\_1 og H190\_2) Restriksjonssone for Stavanger Lufthavn Sola.

Samferdselsdepartementet har den 30.06.2010 fastsatt restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola i henhold til luftfartsloven §§7-13. Innenfor ytre vurderingssone i restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola angitt på arealplankartet, er det fastsatt bestemmelser for flyplassen og dens omgivelser. Dette er vist i eget temakart. Når områder skal tas under regulering eller det skal utføres søknadspålagt tiltak innenfor denne planens begrensning, skal høyderestriksjoner og rådighetsinnskrenkninger som følger av restriksjonsplanen etter luftfartsloven hensyntas.

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.

## **2.2. Hensynssone støysone (pbl § 11-8, bok a) (H210 og H220)**

I hensynssone for støy skal kommunal- og moderniseringsdepartementet retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn ved planlegging og bygging (nybygg, tilbygg og påbygg) av støyfølsom bruk (boliger, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter.

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

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

I hensynssone ras- og skredfare tillates ikke etablering av nye tiltak, med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.

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

I hensynssone for flomfare tillates ikke etablering av nye tiltak langs vann og vassdrag lavere enn nivået for 200 årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer denne bebyggelse mot flom. Særsilt sårbare samfunnsfunksjoner skal være sikret mot flom med gjentaksintervall 1/1000. For flomutsatte byggeområder må sikkerhet mot flom dokumenteres. Utredning av flomfare må gjøres av en fagkyndig.

Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreducerende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

#### *2.3.2.1. Flom og havstigning*

All bebyggelse som har gulv lavere enn kote 3.0 meter over havet og bølgeutsatte områder skal vurderes og håndteres med hensyn til flomfare (havstigning og stormflo).

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

I nye utbyggingsområder skal golv 1. etasje ligge på minimum kote +3,0. 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 flom og havstigning.

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

Innenfor fareområde sprengstoffanlegg, kan nye tiltak 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.

## **2.4. 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 i hytter.

## 2.5. Soner med båndlegging (pbl § 11-8, bok d)

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

I disse områdene gjelder vernevedtaket med tilhørende verneforskrifter.

### 2.5.2. 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 skjøtselsplan for det arealet som avsettes til hensynssone kulturminne innenfor avsatt planområde.

### 2.5.3. Båndlegging for regulering (pbl § 11-8, bok d) (H710)

Innenfor denne sonen båndlegges arealet til fremtidig samferdselsanlegg. Det tillates ingen tiltak i strid med dette formålet før endelig regulering av samferdselsanlegget.

Dette gjelder for følgende områder:

- Auestadomkjøring H710\_01
- Gandsfjord bro H710\_02
- Rv13 H710\_03
- Tverrforbindelse Fv505-E39 H710\_4
- E39 H710\_05
- Fv505 H710\_06 og H710\_07 (Avkjøring E39)
- Sykkelstamveg H710\_9
- Oalsgata H710\_11
- Høyverdig kollektiv – Bussvei 2020 Lura- Strandgata – Sentrum H710\_18
- Høyverdig kollektiv - Bussvei 2020, Sentrum – Vatnekrossen – Sandnes Øst H 710\_12
- Dobbeltsporet kommunegrense Klepp – Brueland H710\_13
- Kjøreveg Sandnes Øst H 710\_15
- Hovedkollektiv H710\_16 og H710\_17

#### 2.5.3.1 Bestemmelse til sone båndlegging høyverdig kollektiv- Bussvei 2020 Lura- Strandgata- Sentrum H710\_18

Fremføring av Strandgata- alternativet mot Sandnes sentrum forutsetter trasévalget gjennom Langgata/St.Olavsgate.

#### **Retningslinje - Framtidige samferdselsanlegg**

*Endelig valg av trasé vil bli avklart i egne prosesser. Innenfor hensynssonene kan det utredes flere alternative traseer. Ved planlegging innenfor/i nærheten av disse hensynssonene, må forholdet til pågående planlegging avklares og eventuelle konflikter løses.*

*Det skal sikres at trase for bussvei 2020 kan konverteres til bybane.*

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

- Forus/Lura - omforming og byfornyelse H 820\_01 (2.6.1)
- Sandnes Øst/Vatnekrossen – felles plan/områdeplan H 810\_01 (2.6.2)
- Sandnes Øst/Sviland nord – felles plan/områdeplan H 810\_02 (2.6.2)



- Sandnes Øst/Sviland sør – felles plan/områdeplan H 810\_03 (2.6.2)
- Ganddal senterområde og stasjon–felles plan/områdeplan H810\_04
- GaB01– felles plan H810\_05 og H810\_06
- Brueland – felles plan H810\_07(Område D i KDP Sandnes sentrum)
- Oalsgata m.m. – felles plan H810\_08, H810\_09 og H810\_10
- Forussletta H810\_11 og H810\_12
- Hana – felles plan H810\_13, H810\_14 og H810\_15
- Hensynssone for felles plan for Sandnes idrettspark og lokalisering av Sandnes Stadion/fotballanlegg H810\_16

### 2.6.1 Bestemmelser til hensynssonen Forus/Lura – omforming og byfornyelse (H820\_1)

Regulering skal være i tråd med arealformålet i kommuneplan.

#### **Retningslinjer ved regulering:**

*Ved regulering og utbygging skal nærmiljøet tilføres nye eller forbedrede områdekvaliteter. Dette gjelder grøntområder, felles uteoppholdsareal, torg/ parkområde, lekearealer, møteplasser, grønnstruktur, sammenhengende gang- og sykkelforbindelser, støyskjerming, estetisk utforming, adkomst/ veistandard/ kapasitet og trafiksikkerhet.*

*Hotellformål kan inngå i næringsområdet innenfor 500 meter gangavstand fra høyverdig kollektivakse. Bevertning kan inngå som integrert del av hotelletableringer.*

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

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

Rekkefølge i utbygging. Sandnes øst fase 2 og 3 skal ikke bygges ut før etter 2032. I tillegg skal høyverdig kollektivtilbud være etablert. Mer detaljerte rekkefølgekrav for transportinfrastruktur for de enkelte fasene fremgår av pkt 2.6.2.2.

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

- Første fase: Vatnekrossen - SØ 1(H810\_1)
- Andre fase: Sviland nord - SØ 2 (H810\_2)
- Tredje fase: Sviland sør - SØ 3 (H810\_3)

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

**Transportinfrastruktur.** Områdereguleringsplan for fase 2 og 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 2.6.2.2.

**Teknisk infrastruktur.** Det tillates ikke legging av teknisk infrastruktur, ledninger etc i kjøreveien for høyverdig kollektiv.

**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.

#### *2.6.2.2 Rekkefølgekrav for de 3 utbyggingsfasene*

##### **Fase 1 - Vatnekrossen (H810\_1)**

- Høyverdig kollektivtransporttilbud/ bussvei skal være ferdig opparbeidet til Vatnekrossen bydelssenter før brukstillatelse for ny bebyggelse i Fase 1 - Vatnekrossen gis.
- Områderegulering 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 fjernet før utbyggingen kan starte.
- Områdeplan for Vatnekrossen skal sikre en etappevis innfasing av utbyggingsareal basert på tilgjengelig kollektivtransporttilbud og veikapasitet.
- Behov for økt kapasitet på RV13 med utvidelse til 4 felt og økning i kapasitet i kryss RV13 X E-39 skal vurderes som del av områdeplan for Vatnekrossen.
- Området som er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg skal ha hovedvekt på bolig og offentlig/privat tjenesteyting.

##### **Fase 2 – Sviland nord (H 810\_02)**

- Skal ikke utbygges før etter 2032 eller igangsettingstillatelse skal ikke gis før min 80 % av Sandnes øst fase 1 - Vatnekrossen er utbygd.
- Høyverdig kollektivtransporttilbud/ bussvei skal være ferdig opparbeidet til bydelssenter Sviland Nord før brukstillatelse for ny bebyggelse i Fase 2 – Sviland Nord 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 2 – Sviland Nord.
- Kan ikke igangsettes før rød støysone for skytebanestøy er fjernet.
- Det skal sikres veiforbindelse til Noredalsveien.
- Adkomst for varetransport til senterområdets funksjoner skal sikres både fra samlevei i vest og fra Svilandsveien.
- I områdeplan skal det sikres muligheter for å etablere et større gravlundsareal med tilhørende kirkebygg nord i området. Anlegget skal sikres gode og effektive adkomstløsninger for tilreisende og kunne nås via høyverdig kollektivtrase for befolkningen innenfor området.
- 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.
- Eksisterende masseuttaksområde på Torsteinsfjell tillates ikke arealmessig utvidet. Utvidet driftsperiode tillates ikke. Området skal opphøre som masseuttaksområde i løpet av 2024, og tilbakeføres til byggegrunn for næringsareal – næringskategori 2.

##### **Fase 3 - Sviland sør (H810\_03)**

- Skal ikke bygges ut før etter 2032.
- Høyverdig kollektivtransporttilbud/ bussvei skal være ferdig opparbeidet til bydelssenter 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.

- 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.

### *2.6.2.3. 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 områderegeringsplan for fase 2 og 3.
- 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.
- Spredte 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.

#### ***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 områderegeringsplanen 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 områderegeringsplan i Sandnes øst anbefales en gjennomsnittlig boligtetthet på ca 9 bol/daa for fasen som helhet.*

### 2.6.3 Bestemmelse til hensynssone for felles plan for Sandnes idrettspark og lokalisering av Sandnes Stadion/fotballanlegg H810\_16

Ny stadion skal anlegges i idrettsparken og skal benyttes til idrettsanlegg for bredde og toppidrett, tilrettelagt for stor publikumskapasitet. I tillegg skal stadionområdet fungere som en attraktiv møteplass for beboere i nrområdet, med gode gjennomganger som knytter Ormaskogen og øvrige deler av idrettsparken sammen. Det skal tilrettelegges for et lek- og uteoppholdsareal for barn, unge og voksne i tilknytning til stadion. Løsninger fremkommer etter reguleringsplan for det totale området. Parkering løses innenfor dagens fysiske forhold. Reguleringsplan skal ivareta hensyn til barn og unge og nye muligheter for bedre bruk skal ivaretas. Støyproblematikk løses innenfor reguleringsplan.

#### **Retningslinjer ny stadion Sandnes idrettspark**

*Integrering av øvrige publikumsrettede funksjoner i stadionbygget på bakkeplan vurderes gjennom reguleringsplan. Bevertning kan vurderes integrert som del av stadionbygget, i tilknytning til felles uteoppholdsareal.*

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

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

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

*Tiltak som splitter opp landbruksjord eller forringer driftsgrunnlaget på det enkelte bruk skal unngås.*

*Tiltak som forringer jordvernet eller hensynet til landbruksinteressene i området skal unngås.*

### 2.7.2. 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 friluftinteressene både ved saker etter plan- og bygningsloven og ved kommunens forvaltning etter annet lovverk.*

#### **Sandnesmarkå (H530\_01)**

*I sonen Sandnes markå skal "Retningslinjer for Sandnesmarkå" legges til grunn for forvaltning av arealene, i samspill med landbruksinteressene jfr. Miljøplanens kap 4.1.*

### 2.7.3. 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 viktige landskaps- og kulturlandskapsområder for øvrig, bør retningslinjer i miljøplan og kommunedelplan for kulturminner/kulturminnemiljøer følges.*

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

#### a. Verna vassdrag

*Figgjovassdraget skal forvaltes iht. "Forvaltningsplan for Figgjo". I området mellom Bråstein og Foss-Eikeland må det tas særskilt hensyn til at dette er viktig leveområde for elvemusling. For inngrep og virksomhet i nedslagsfeltet som kan medføre tilslamming av elvebunnen, skal tiltak som hindrer forurensning vurderes og gjennomføres.*

### **b. Naturmiljø på land**

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 arts mangfoldet i områdene.

### **c. "Gytefelt"**

Viser areal i sjø der det er registrert gyting i perioden april-juli (Hølefjorden), april-oktober (Gandsfjorden og Riskaffjorden) og februar-mai (Høgsgfjorden). Her skal det ikke foretas tiltak på bunn, i vannsøylen eller på overflaten som kan forstyrre eller ødelegge for gyting.

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

Områder med viktig kulturlandskap/kulturmiljø framgår av kommunedelplanen 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.

## **BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

### **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

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

##### **3.1.1. 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, bytte av underlag på aktivitetsflater og turveger.

Dette gjelder ikke anlegg der det er behov for parkering, klubbhus, større tribuneanlegg, idrettshaller og større idrettsanlegg.

##### **3.1.2. Gjennomføring av disposisjonsplan – Sandnes idrettspark (pbl § 11-10, pkt. 1 og 2)**

Giskehallen 2 i Sandnes idrettspark kan bygges ut uten krav om regulering. Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med vedtatt disposisjonsplan for Sandnes idrettspark. (vedtatt i bystyret 14/10 – 2008).

En eventuell fremtidig fotballhall i Sandnes idrettspark kan bygges ut uten regulering, men på bakgrunn av en revisjon av disposisjonsplan for Sandnes idrettspark.

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

Mindre tiltak som redskapsboder, turveier og lignende. Bygningene skal harmonisere med eksisterende bygninger/anlegg.

## 3.2. Sentrumsformål og handel (pbl § 11-10, pkt. 2)

### 3.2.1. Handelslokalisering

Detaljhandel (handel til privat sluttbruker) skal lokaliseres i senterområder og innenfor rammene for m<sup>2</sup> BRA<sup>7</sup>. Endringer i avgrensning eller dimensjonering av tillatt m<sup>2</sup> BRA handelsareal i senterområdene skal skje på kommuneplannivå eller gjennom områderegulering for lokalsentre. Handelsanalyse skal benyttes og begrunne senterets handelsomland, virkninger av handelsetablering for nærliggende sentre, inkludert Sandnes sentrum, og påvise at handelsetablering ikke utkonkurrerer kundegrunnlaget for andre senterområder.

Detaljhandel med biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer kan lokaliseres i næringsområder kategori 2, med tilsvarende krav til utnyttelse/parkering som fremgår av pkt 1.13 og 1.14. Innenfor Sandnes øst tillates ikke etablering av detaljhandel med biler, båter, trelast eller andre større byggevarer i kategori 2 områder.

I fase 2 og 3 i Sandnes Øst defineres rammene for handel for det enkelte senterområde gjennom neste kommuneplanrevisjon.

Engroshandel (salg for videresalg til andre) omfattes ikke av bestemmelsen.

Senter	Sentertype	MAX m <sup>2</sup> BRA til detaljhandel
Senteret i Sandnes Øst fase 1 Vatnekrossen	Bydelscenter	Defineres i områdeplan
Senteret i Sandnes Øst fase 2	Bydelscenter	Defineres i neste kommuneplanrevisjon
Senteret i Sandnes øst fase 3	Lokalsenter	Defineres i neste kommuneplanrevisjon
Lura	Lokalsenter	Godkjent områdereguleringsplan. Detaljhandel fastsettes i detaljreguleringsplan.
Ganddal	Lokalsenter	Ny områdereguleringsplan utarbeides, areal til handel defineres i planen.
Hommersåk	Lokalsenter	
Bogafjell	Lokalsenter	4000 m <sup>2</sup>
Figgjo	Lokalsenter	3500 m <sup>2</sup>
Sørbo-Hove	Lokalsenter	
Høle	Lokalsenter	3000 m <sup>2</sup>

**Retningslinje handelsanalyse:** Når regional metodikk for handelsanalyser foreligger benyttes denne.

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

Innenfor senterområdene skal det tilrettelegges for attraktive felles uteoppholdsareal for barn, unge og voksne, offentlig og privat tjenesteyting, barnehage, handel, bolig, næring, kultur, interne gater og plasser, anlegg for lek, grønnstruktur med mer. Første etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet service.

Bydelscenter og lokalsenter betjener innbyggere i gang- og sykkelavstand fra senteret. Her tillates etablering av handel som er dimensjonert for innbyggerne i senterets nærområde. Lokalsentrenes tyngdepunkt er ved kollektivstopp.

<sup>7</sup> Bruksareal (BRA) til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal til parkering og varelevering regnes ikke med i BRA.



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

**Retningslinje senterstruktur:**

**Familiens hus**

*Familiens hus bør lokaliseres som en integrert del av senterområdene. Med Familiens hus menes samlokalisering av flere offentlige funksjoner i en felles enhet, bla. helsestasjon, lege-/fysio-/ergotjenester, bolig- og veiledningstjenester, offentlig service, frivillighetscenter/møteplass.*

**3.2.3 Nærbutikk (pbl § 11-9, pkt. 5)**

Nærbutikker med dagligvareprofil og et forretningsareal på inntil 1000m<sup>2</sup> BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/næringsområder utenfor sentre og da fortrinnsvis i tilknytning til kollektivholdeplass. I Sandnes Øst fase 2 og fase 3 skal lokalisering skje i tilknytning til kollektiv stoppested.

Avstand mellom nærbutikker og mellom nærbutikker og bydels-lokalsentre skal være minst 800 meter. Kortere avstand kan vurderes der høy befolkingskonsentrasjon gir grunnlag for tettere lokalisering og der barrierer som sterkt trafikkerte veier eller terreng gjør det hensiktsmessig.

Nærbutikk i tråd med arealbegrensningen på inntil 1000m<sup>2</sup> BRA utløser ikke krav om handelsanalyse.

**3.2.4 Ganddal bydelssenter ved jernbanen og stasjonsområde**

Området skal tilrettelegges for blandet formål med kombinert bebyggelse og anlegg. Det skal legges vekt på fleksibel utforming som bygger opp om knutepunktet og som kan tjene forskjellige formål over tid. Det skal tilpasses offentlig tilgjengelig langtidsparkeringsanlegg for park & ride og sykkel samt god tilgjengelighet for myke trafikanter til Ganddal holdeplass. Planen skal sikre overordnet gangforbindelse mellom Stokkelandsvatnet og Sandvedparken samt langsgående turvei sør for Kvernelandsveien.

**Retningslinjer for utvikling av Jernbaneverkets areal på Ganddal**

*Ganddal stasjon skal videreutvikles og tilrettelegges for vendespor. Alternativ lokalisering sør for Kvernelandsveien skal vurderes. Framtidig utforming av stasjonen inngår i felles plan for senterområdet sør for Kvernelandsveien ev ved dagens stasjon. Det må ses på alternativ løsning for pukkverket.*

**3.3 Næringskategorisering og bestemmelser til næringsformål (pbl § 11-9, pkt. 5 og 11-10 pkt.2)**

	Type virksomhet	Minimums utnyttelse BRA	Maksimumsutnyttelse BRA	Parkering Jfr § 1.14
<b>Næringskategori 1</b>	Næringsvirksomhet med høy arbeidsplass – og besøksintensitet og høy arealutnyttelse.			
Sandnes sentrum	Høy urbaniseringsgrad	160- 200 %	200-250 %	Sone 1
Forus/Lura – innenfor 500 m influensområde bussvei	Høy urbaniseringsgrad	160- 200 %	200-250 %	Sone 2

Vatnekrossen – fase 1 – Sandnes øst senterområde	Høy urbaniseringsgrad	Begrenset omfang/avklares i områdeplan	Begrenset omfang/avklares i områdeplan	Sone 2
<b>Næringskategori 2</b>	Næringsvirksomhet med middels arbeidsplass- og besøksintensitet og middels arealutnyttelse.			
Lokalsenter	Virksomheter med allsidig virksomhet	60- 70 % BRA	130-140 % BRA	Sone 2
500 m fra stoppested for hovedkollektivnett	Virksomheter med allsidig virksomhet	60- 70 % BRA	130-140 % BRA	Sone 2
Sviland Nord – fase 2 – Sandnes øst senterområde	Høy urbaniseringsgrad	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 3
Sviland Nord – fase 2 – Sandnes øst senterområde	Høy urbaniseringsgrad	Begrenset omfang/ Defineres i neste kommuneplanrevisjon	Begrenset omfang/ Defineres i neste kommuneplanrevisjon	Sone 2

#### a) Bjellandsletta (HoN6)

Næringsområdet skal planlegges for næringskategori 3.

### 3.4. Bestemmelser til boligformål (pbl §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)

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

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

Utformingen av garasje/carport/bod og lignende skal tilpasses boligen. Bygget skal ha et maksimalt bebygd areal på 50 m<sup>2</sup> (BYA), maksimal gesimshøyde på 3,0 m og maksimal mønehøyde på 4,5 m, begge målt fra overkant garasjegyulv. Det tillates flere bygg innenfor denne ramme, dersom dette totalt ikke overstiger 50 m<sup>2</sup> BYA. For seksjonerte tomannsboliger tillates samlet garasje og bodareal på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA for hver boenhet. Bestemmelsen går ikke foran gjeldende reguleringsplan, vedtatt etter 1.1.2000, når garasjestørrelsen er regulert mindre enn kommuneplanens begrensninger.

Når garasjen plasseres vinkelrett mot vei, skal avstanden til veikant være minimum 5 m. Når garasjen plasseres parallelt med vei, skal avstanden til veikant være min 1 m.

Ved plassering av bygg/tiltak skal det legges vekt på tilpasning til terrengforhold, synlighet i landskapet og at naturen i området ikke blir skadelidende. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

##### 3.4.1.2. Terrasse (pbl §§ 11-10, pkt 1 og 11-9, pkt. 5)

Det tillates oppført maksimalt 50 m<sup>2</sup> terrasse når denne er sammenbundet med bolig og hvor høyden er mer enn 50 cm over bakken. Dette i tillegg til tomtens tillatte utnyttelse.

### **Bestemmelse 3.4.1.3 praktiseres ikke jfr Bsak**

**13/17, se hjemmeside for mer informasjon.**

#### *3.4.1.3. Mindre tiltak utenfor regulert byggesone*

Kommunen kan godkjenne, etter begrunnet søknad, oppføring av mindre tiltak som forstøtningsmur, levegg, hobbydrivhus, hagestue, uthus, grillplass, terrasse. Terrengendringer og lignende tiltak kan tillates etablert utenfor regulert byggesone.

I tillegg til de generelle bestemmelsene gjelder særskilte bestemmelser for følgende områder:

#### **a. Hetland (Ho14)**

Utbygging kan ikke skje før FV 318 er utbedret og g/s-vei og kryss er opparbeidet/utbedret.

#### **b. Austrått – (Au15)**

Hensynet til kulturmiljøet og bevaringsverdig tun, skal vies særskilt oppmerksomhet ved regulering. Adkomsten skal skje fra Ålgårdsveien.

#### **c. Bogafjell – (Au02)**

Eksisterende tursti skal bestå.

#### **d. Sørbø - (Au 27)**

Området skal planlegges for bolig/næring og offentlig/privat tjenesteyting. Andel bolig avklares i reguleringsplan. Innenfor området skal det avsettes 3 dekar til offentlig/privat tjenesteyting for boligsosiale formål, eksempelvis bofellesskap eller andre botilbud tilknyttet heldøgnsomsorg.

#### **e. Austrått (Au 24)**

Innenfor området skal det avsettes 3 dekar til offentlig/privat tjenesteyting for boligsosiale formål, eksempelvis bofellesskap eller andre botilbud tilknyttet heldøgnsomsorg.

#### **f. Bogafjell (Bo04)**

Innenfor området skal det avsettes 3 dekar til offentlig/privat tjenesteyting for boligsosiale formål, eksempelvis bofellesskap eller andre botilbud tilknyttet heldøgnsomsorg.

#### **g. 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.

#### **h. Åse gård (Ga17)**

Det skal avsettes 3 dekar til offentlig/privat tjenesteyting - boligsosiale formål, eksempelvis bofellesskap eller andre botilbud tilknyttet heldøgnsomsorg og et areal på minimum 6 dekar til barnehage.

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

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

#### **j. Troneshaugen (Se13)**

Friområdet på Troneshaugen skal sikres som offentlig friområde og skal ha en god tilkobling til Hordaveien. Grad av opparbeidelse av grøntområdet skal avklares i reguleringsplanen.

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

#### **a. Åsedalen boligpark (TrF3)**

Området skal planlegges med bolig, næring, offentlige friområder. Naturpreget skal sikres for friområdet/grøntdraget med minimum bredde på 40 meter ved at boligene søkes trukket bort fra og trappes av mot parkdraget.

Det skal vurderes barnehage innenfor området.

Det gis anledning til å gå direkte fra kommuneplan til detaljregulering.

**b. Austrått – Solheim (AuN5)**

Området skal planlegges med bolig og offentlig/privat tjenesteyting. Handel tillates ikke.

Flom og grunnforhold skal utredes ved regulering. Endelig avgrensning av Sandnesmarkå skal avklares ved regulering.

Adkomsten skal skje fra FV 334 Ålgårdsvei. Nytt kryss må være opparbeidet før området kan tas i bruk.

**c. Norestraen (TrF4)**

Området skal planlegges med bolig, næring og offentlig/privat tjenesteyting. I områdeplanen skal det settes av et offentlig friområde (Altona park) på minimum 10 daa og BOAS med 60-120 plasser, inkl parkering.

**d. 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.

**e. ”Vibemyr transformasjonsområde”.**

Det skal avsettes 3 dekar til offentlig/privat tjenesteyting for boligosiale formål, eksempelvis bofellesskap eller andre botilbud tilknyttet heldøgnsomsorg.

**f. 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.

**g. ”Svein Kvia” (Trf 6)**

Området skal planlegges med bolig/næring med ca 50/50 fordeling. Det skal avsettes 3 dekar til offentlig/privat tjenesteyting for boligosiale formål, eksempelvis bofellesskap eller andre botilbud tilknyttet heldøgnsomsorg.

**h. Prior (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.

**i. Forussletta (TrF7)**

Området skal planlegges med bolig/næring med ca 50/50 fordeling.

**k. Hoveveien (TrF8)**

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

## **I. Midtbergmyra (TrF9)**

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

## **3.6. Bebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5)**

### **a. Somaheimen (SoA3)**

Området skal planlegges for offentlig tjenesteyting (helseinstitusjon). Anlegg for den kommunale rusomsorgen rives og gjenoppbygges innenfor samme driftsomfang. Tilkobling til FV 509 Sandnesveien skal avklares ved regulering.

### **b. Forsøksgården på Høyland (Au52)**

Området skal planlegges for offentlig tjenesteyting (høyskole/-undervisning kombinert med forskning). Det skal innarbeides buffersone mot flom mellom byggeområdet og Høylandsåna.

Reguleringsplanen må inkludere trafiksikker adkomst og kryssløsning med Gamle Ålgårdsvei. Ny bro over Høylandsåna må vurderes.

Det tillates studenthybler for temporært opphold og forpakterbolig tilknyttet virksomheten.

### **c. Skogsbakken (SaA2)**

Området skal planlegges for offentlig tjenesteyting, med samlokalisering og effektiv arealutnyttelse. Primærformål er grunnskoletilbud og fritidslokaler for ungdom. Det tillates bygging av bo- og aktivitetssenter i området. Det må utarbeides en trafikkfaglig vurdering av alternativ adkomstvei før regulering.

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

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

Området Au07 sør i Skaarlia planlegges for offentlig tjenesteyting med grunnskole. Det tillates utbygging av liten flerbrukshall i tilknytning til skolen.

### **e. Nina Forsøksstasjon, Imsavika**

Området med akvakultur i Imsavika inngår i Nina Forskningsstasjon. Søknad om nyanlegg eller endring av dagens konsesjon må gjennomgå ordinær konsesjonsbehandling. Innenfor området tillates det etablert nødvendige bygninger og mindre anlegg med sikte på forskningstilknyttet akvakultur med hensynssone flom og vernet vassdrag.

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

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

### **g. Stokka gjenvinningsanlegg (LuN13)**

Området skal planlegges for sorteringsanlegg for avfall, eventuell utvidelse av gjenvinningsstasjonen, utvidelse av forbrenningsanlegget og eventuell avfallsrelatert virksomhet. Akutt forurensning og risikofylt industri må utredes ved regulering.

### **h. Riaren- Iglemyr området på Austrått (Au42)**

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for idrettsområdet på Iglemyr, skal arealet i Riaren avsatt til privat/offentlig tjenesteyting reguleres til kirke mens øvrig del av Riaren skal reguleres til friområde.

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

#### **Sviland hestesportanlegg (SvA01)**

Området skal planlegges for hesteanlegg. Det tillates inntil 3 boenheter (maks 200 m2) knyttet til driften. Området kan ikke tas i bruk før etter at det er anlagt plønskilt kryssing av Fv333. Det må iverksettes avbøtende tiltak ift sprengstofflageret før området kan tas i bruk. Forholdet til nærliggende automatisk freda kulturminnefelt skal avklares ved regulering.

#### **Idrettsområde (Riska Trail) (HoA6)**

Området kan benyttes til Trail aktiviteter i naturlig terreng. Terrenget skal ikke bearbeides og det er ikke tillatt å oppføre bebyggelse. På dette området tillates opplærings-, trenings- og konkurranseaktiviteter innenfor motorsportgrenen Trial. Ved opphør av motorsykkellaktivitet - Trail, skal arealet endre formål og tilbakeføres til LNF område.

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

##### **Idrettsanlegg**

*Idrettsanlegg er ulike typer utendørs- og innendørs aktivitetsanlegg i tråd med gjeldende krav til den enkelte idrett og iht. krav fra Kulturdepartementet. Idrettsanlegg skal primært samlokaliseres med skole og andre offentlige tjenestefunksjoner slik at det kan tilrettelegges for felles adkomst og møteplassfunksjoner.*

##### **Nærmiljøanlegg**

*Nærmiljøanlegg er uteanlegg tilrettelagt for egenorganisert fysisk aktivitet, hovedsakelig plassert der folk bor. Disse skal dekke behovet for unge og gamle som beveger seg på egenhånd, ikke for de etablerte klubbene. Nærmiljøanlegg kan med fordel lokaliseres i tilknytning til skoler og idrettsanlegg.*

### 3.8. Råstoffutvinning (pbl § 11-9, pkt. 1)

Reguleringsplanen skal avklare mengden masse som kan tas ut, uttaksperiode og krav til terrengbearbeiding når anlegget avsluttes.

## § 4 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Bestemmelsene i § 4 gjelder ikke for områder som er regulert. For reguleringsplaner som ikke angir utnyttelse gjelder imidlertid bestemmelsene i § 4.

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

Plankravet i 1.2 gjelder ikke for erstatning av bygg/tiltak som er lovlig oppført, og heller ikke tilbygg/påbygg til disse, samt bod og terrasse, forutsatt at disse ligger innenfor de rammer som fremkommer av reglene i §§ 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 og 4.6.

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

Ved plassering av tiltaket skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon, synlighet i landskapet, og at naturen i området ikke blir skadelidende. Tiltaket skal ikke plasseres på markerte terrengformasjoner. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i utgangspunktet bevares.

Tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet, og innordne seg landskapet på en mest mulig dempet måte. Eventuell endring av terreng skal fremkomme ved søknad om byggetillatelse. Bygg skal utformes med takfall på tvers av lengste fasadelengde, og parallelt med kotene i terrenget.



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

Hensynet til tilgjengelighet for allmennheten, samt tilgangen til og langs 100 meters beltet i sjø og vassdrag må sikres.

Innhegning er ikke tillatt (§ 11-9, pkt. 6).

Alle høyder regnes i henhold til sentralt regelverk (jfr MD-veileder T-1459).

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

Høydeangivelse fritidsboliger:

Tak:

- Saltak: Maksimal mønehøyde 5,5 meter og maksimal gesimshøyde 3,8 meter. Takfall på minst 23 grader.
- Pulttak: Største gesimshøyde maksimalt 4,5 meter, og minste gesimshøyde maksimalt 3,5 meter.
- Flatt tak: Største gesimshøyde maksimalt 3,5 meter.

Andre takformer kan tillates innenfor tilsvarende rammer.

Takutstikk mer enn 1 meter regnes med i tillatt areal.

Høydeangivelse bod:

Bod tillates med maksimal mønehøyde 3 meter, og gesimshøyde 2,5 meter. Der bod sammenbygges med fritidsbolig, gjelder høyder angitt for fritidsboliger.

Kjeller, underetasje:

Kjeller tillates ikke i 100 meters beltet til sjø, vann og vassdrag. Utenfor 100 meters beltet tillates kjeller dersom dette kan tilpasses terrenget på en god måte. Rom for varig opphold i kjeller tillates ikke. Dersom det tillates kjeller kan det ikke oppføres bod. Kjeller i denne sammenheng defineres som volum under gulv i 1 etasje med høyde fra terreng/gulv til underkant gulv på min 1.3 m.

### **4.4. Utforming av terrasser (pbl § 11-11, pkt. 1)**

Terrasser tilpasses terrenget på en god måte. Det tillates ikke terrasser høyere enn gjennomsnittlig 0,5 meter over planert terreng og ikke større enn 30 m<sup>2</sup>. Terrasser skal knyttes til fritidsbolig, det tillates ikke frittliggende terrasser. Plasseringen skal ikke hindre allmenn ferdsel.

Inntil 12 m<sup>2</sup> av terrasse ut fra hyttevegg kan overbygges. Overbygd terrasse regnes ikke med i bruksarealet angitt for hytte/bod.

### **4.5. Sonen nærmere enn 100 meter fra sjø eller spesifiserte vassdrag (pbl § 11-9, pkt. 5)**

#### **4.5.1. Fritidsboliger**

Lovlig oppførte fritidsboliger nærmere sjøen eller spesifiserte vassdrag enn 100 meter inngår i byggeområdet. Allemannsretten og hensynet til naturkvaliteter /kulturlandskapet skal være ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Erstatningsbygg og tilbygg til eksisterende fritidsboliger tillates med samlet bruksareal på inntil 60 m<sup>2</sup> med tillegg av bod inntil 14 m<sup>2</sup>. Bruksarealet for fritidsboligen kan utvides til 70 m<sup>2</sup> forutsatt godkjent avløpsanlegg. Det tillates kun en boenhet per fritidsbolig.

#### 4.5.2. Brygger

Lovlig oppførte brygger tillates erstattet med en bredde inntil 2m. Lengde ut i sjø er avhengig av dybdeforholdene på stedet, slik at adkomst for en båt på nøktern størrelse sikres. Det skal vektlegges tilpasning til synlighet i landskapsbildet og at ferdselsforhold på land og vann ikke blir skadelidende.

#### 4.5.3. Naust (pbl § 11-9, pkt. 5)

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.

### 4.6. Sonen utenfor 100 meter fra sjøen eller vassdrag (pbl § 11-9, pkt. 5)

Lovlig oppførte fritidsboliger kan oppføres med bruksareal på inntil 80 m<sup>2</sup>. I tillegg kan det oppføres bod med bruksareal inntil 18 m<sup>2</sup>. Bodene bør bygges sammen med fritidsboligen, men ikke lengre borte fra fritidsboligen enn 6 meter. Bruksarealet for fritidsboligen kan utvides til 90 m<sup>2</sup> forutsatt godkjent avløpsanlegg.

### 4.7 Parkering

Det skal etableres parkering på egen eiendom. Der det ikke kan etableres parkering på egen eiendom, må det foreligge tinglyst rett til parkering på egen grunn før tillatelse til erstatningshytt kan gis.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

a. Langs hovedårene for kollektivtrafikk skal buss sikres god framkommelighet gjennom egne felt eller andre prioriteringstiltak.

b. Det skal sikres separate kollektivfelt i høyverdig kollektivtrase. Dersom dette ikke er gjennomførbart, skal andre kollektivprioriterende tiltak sikres.

c. Kollektivknutepunkt og stoppesteder for buss skal utformes iht. krav om universell utforming og det skal lages korte og effektive omstigningsmuligheter for alle kollektivmidler. Det skal sikres gode gang- og sykkelforbindelse fram til holdeplassene / kollektivknutepunktene.

d. Det skal etableres god sykkelparkeringsdekning ved alle kollektivknutepunkter, viktige holdeplasser for kollektivtrafikk og sentrale møteplasser.

### 5.2. Sykkel (pbl § 11-10, pkt. 2)

a. Det skal sikres areal og påkoblingspunkter for Sykkelstamveien langs E39 fra Stavanger grense til Stangeland v/Sandnesveien/Oalsgata.

b. Det skal etableres sykkelparkering ved alle trafikk-knutepunkt og sentrale møteplasser.

c. Sykkelveinetten skal planlegges ut fra to standarder; hovedrutenett og bydelsnett. Hovedrutenettet skal ivareta transportsyklistenes behov for framkommelighet og sikkerhet. Bydelsrutenettet skal ivareta lokale transportbehov internt i bydelene, samt gode forbindelser til hovedrutenettet.

d. Ved planlegging av sykkeltilbud i hovedrutenettet innenfor boligsonen/byområde skal den separeres fra gående og motorisert trafikk.

d. Ved etablering av nye boligområder skal det sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til bla skole, idrettsanlegg, stoppesteder for offentlig kommunikasjon og bydelssenter.

**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 Sykkelhåndboka (håndbok 233).*

### 5.3. Rammeplan for avkjørsler (pbl § 11-10, pkt. 4)

Hovedveier skal gi tilstrekkelig framkommelighet for bil, buss og sykkel/gange. Dette skal sikres gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler, og vektlegging av planskilt kryssing.

### 5.4. Logistikknutepunkt - Ganddal godsterminal (pbl § 11-9, pkt. 8)

Ganddal godsterminal skal tilrettelegges med tilstrekkelig areal til å ivareta en utvikling av områdets funksjon som logistikknutepunkt. 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.

## § 6 GRØNNSTRUKTUR

Overordnet grønnstrukturen skal ikke nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for felles uteoppholdsareal.

I grønnstrukturen kan det bygges turveier med belysning, aktivitets- og lekeområder, oppholdsarealer og lignende uten reguleringsplan.

Kommunen skal i samarbeid med nabokommuner sikre en sammenhengende regional grønnstruktur og bidra til å etablere et sammenhengende nett av turveier gjennom denne.

## § 7 LNF-OMRÅDER

### 7.1. Unntak fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 11-11, nr. 4)

I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterende landbruksbebyggelse utvides.

Ny landbruksbebyggelse kan oppføres i 100-metersbeltet der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen, og der lokaliseringen er nødvendig av hensyn til den næringsmessige landbruksproduksjon. Landbruksveier omfattes av byggeforbudet.

I områder i 100 m beltet langs sjø vist med hensynssone – friluftsinnteresser (F), kan enkle tiltak som bygger opp om områdenes funksjon for friluftsbuk 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 veger, 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.

## **7.2. Forbud mot tiltak i vassdragsbeltet (pbl § 11-11, nr. 5)**

I 100 m-beltet i nærmere avgrensede deler av vassdragene Figgjo, Ims-Lutsi og Storåna, er det av hensyn til landskap og natur ikke tillatt med nye landbruksveier og masseuttak i utmark (areal som ikke er dyrka eller gjødsla). Forbudet er avgrenset til klasse 3-sonene (jf. miljøplanen) rundt vann og tjern innenfor Marka-avgrensningen av Ims-Lutsi-vassdraget, og ellers innenfor Figgjovassdragets hovedløp, samt Skas-Heigre-kanalen, og Storåna/Høylandskanalen hovedløp t.o.m. Bråsteinsvatnet.

I områder i 100 m beltet langs vassdrag spesifisert som hensynssone F (friluftsinnteresser), kan enkle tiltak som bygger opp om områdenes funksjon for friluftsbuk tillates i medhold av planen. Dette gjelder toalett, renovasjonsinnretninger, turstier, og tilkomst med universell utforming til strandlinjen. Eventuelle p-plass for tilkomst for allmennheten til disse områdene kan anlegges ved eksisterende veger, 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.

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

### **7.3.1. Lokalisering (pbl § 11-9, pkt. 1)**

Lovlig oppført bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-områder defineres som spredt bebyggelse i samsvar med § 11-7, nr 5 b. Lokalisering er vist med bygningskroppens avgrensning i kommuneplankartet. Nye boenheter/boliger tillates ikke.

### **7.3.2. Boligbebyggelse (boligeiendommer) (pbl § 11-9, pkt. 5)**

Erstatningsboliger, tilbygg, påbygg eller underbygning på eksisterende lovlig etablert bolig kan tillates med inntil 150 m<sup>2</sup> samlet BYA i 100-metersbeltet til sjø og spesifiserte vassdrag (jf. temakart naturmiljø). Utenfor 100-metersbelte tillates en størrelse på 200 m<sup>2</sup> samlet BYA. Erstatningsbolig må plasseres på samme sted som eksisterende bebyggelse.

#### *7.3.2.1. Terrasse*

Det tillates oppført maksimalt 50 m<sup>2</sup> terrasse når denne er sammenbundet med bolig og hvor høyden er mer enn 50 cm over bakken. Dette i tillegg til boligens bebygde areal.

#### *7.3.2.2. 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 overkant garasjegyulv. Det kan tillates flere bygg innenfor denne ramme, dersom dette totalt ikke overstiger 50 m<sup>2</sup> BYA.

### 7.3.3. Fritidsbebyggelse (pbl § 11-9, pkt. 5)

For erstatning av lovlig bygg, og for tilbygg, påbygg og bod til lovlig etablert fritidsbebyggelse og lovlig etablerte brygger gjelder tilsvarende som i § 4 med følgende unntak:

1. Bod til eksisterende fritidsbolig tillattes ikke i 100- metersbeltet til sjø og spesifiserte vassdrag.
2. Fritidsboliger utenfor 100- metersbeltet til sjø og spesifiserte vassdrag. Her begrenses størrelsen til 70 m<sup>2</sup> BRA og bod inntil 16m<sup>2</sup> BRA.

### 7.4. Garasje på gårdsbruk (pbl § 11-9, pkt. 5)

For hver boenhet på gårdsbruket tillates det etablert en garasje med bebygdareal på 50 m<sup>2</sup>, maksimal gesimshøyde på 3,0 m og maksimal mønehøyde på 4,5 m, begge målt fra overkant garasjeggulv.

### 7.5. Terrasse på gårdsbruk (pbl § 11-9, pkt. 5)

Det tillates oppført maksimalt 50 m<sup>2</sup> terrasse når denne er sammenbundet med bolig og hvor høyden er mer enn 50 cm over bakken.

### 7.6. Framtidig område for universitet/offentlig tjenesteyting (AU52)

Området skal omdisponeres til offentlig tjenesteyting knyttet til aktivitetene ved Høyland Forsøksgård (høyskole/undervisning kombinert med forskning). Hensynssoner for flom og vernet vassdrag inngår i området. Det skal sikres grønnkorridor mellom regional grønnstruktur og Høylandsåna.

#### **Retningslinje – Tilleggsnæringer i landbruket**

*Ved søknad om godkjenning av tiltak i landbruket som ikke kan defineres som stedbunden næring legges det til grunn at tiltaket i hovedsak skal være knyttet juridisk og eiermessig til produksjonen på landbrukseiendommen sin natur-, areal og bygningsressurser og til det behovet produksjonen har for varer og tjenester. Det skal også vurderes om tiltaket er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, yrkesfiske eller lignende. Utleiehytter kan bare oppføres i områder avsatt til ordinær fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Det vises for øvrig til retningslinjer i rapporten "Tilleggsnæringer i landbruket i Sandnes" som har innarbeidet momentliste for vurdering av konkrete saker.*

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

### 8.1. Oppankring (pbl § 11-11)

Oppankring av bemannede fartøyer kan skje inntil 1 uke. Ubemannede fartøyer tillates ikke.

### 8.2. Farleder (pbl § 11-11, pkt. 3)

All framtidig arealdisponering skal ta høyde for at farleder blir forbeholdt sjøverts ferdsel. Hovedleden sør for Gandsfjord bro omklassifiseres til biled når Indre Havn legges ned som Havneområde.

#### **a. Farleder-Småbåthavn**

Areal avsatt til småbåthavn skal inkludere nødvendig manøvreringsareal. Før tiltak kan gjennomføres skal forurensningsfaren mht. miljøgifter i sedimentene være avklart.

### **8.3. Ferdsel (pbl § 11-11, pkt. 3)**

#### **a. Oppankringsområde for skip og offshoreinstallasjoner**

Området kan brukes til midlertidig oppankring/opplag for skip, rigger og tilsvarende offshore-installasjoner. Tillatelse til oppankring gis av Sandnes kommune.

### **8.4. Fiske (pbl § 11-11, pkt. 3)**

Allmenn flerbruk er tillatt når dette ikke er til hinder for utøvelse av kommersielt fiske.

### **8.5. Akvakultur (pbl § 11-11, pkt. 3)**

Områdene med kombinert formål i sjø og vassdrag inkluderer natur, friluftsliv, ferdsel og akvakultur. Søknad om nyanlegg eller endring av dagens konsesjon må gjennomgå ordinær konsesjonsbehandling. Fortøyningssonen for akvakulturanlegg skal ligge innenfor avsatt område. Fortøyninger skal ikke være synlige.

Allmenn ferdsel er forbudt 20 meter fra anleggets nærmeste overflatedel, men anleggslokalisering må samtidig sikre at allmenn ferdsel kan skje i en 100 meters sone fra land. Ved lokalisering av skjelloppdrettsanlegg må det tas hensyn til utslippstillatelser som er gitt eller vurderes gitt bebyggelsen på land. Mattilsynets krav om 1000meters avstand fra utslipp legges til grunn.

### **8.6. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 11-11, pkt. 3)**

Graving, mudring, utfylling, terrenginngrep, endring i vannstand og andre tiltak som kan endre/reducere områdets verdi for biologisk mangfold og kvaliteter som naturområde er ikke tillatt.

## **§ 9. ØVRIGE RETNINGSLINJER**

### **9.1. Retningslinje - Vesentlig terrenginngrep (pbl § 11-9, pkt. 6 jfr. pkt. 1)**

*Tiltak som medfører vesentlige terrenginngrep som for eksempel utfylling i sjø og vassdrag, landskapsopparbeidelse osv., kan ikke iverksettes uten at det foreligger godkjenning og eventuell plan for slike tiltak. For alle nye uttak og fyllinger skal det utarbeides driftsplan, som skal godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning. Direktoratet for mineralforvaltning skal med grunnlag i driftsplanen også føre tilsyn med uttakene/fyllingene.*

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

*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.*

### **9.3. Retningslinje - Klimaendringer.**

*Omfang av skader på liv, helse eller miljø som følge av klimaendringer (havstigning, ekstremvær, stormflo, jordras, leirskred, sterk vind og høy nedbørs intensitet) skal reduseres til et minimum.*



**9.4 Retningslinje høyhus.**

*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.*

**9.5 Retningslinje langsiktig grense landbruk Vatneli og Austrått (Au22):**

*Vatneli og Austrått (Au22) skal disponeres varig som LNF-område. Langsiktig grense for landbruk skal justeres langs byggeområde ved Austrått (gamle Skaravei) og i Vatneli ved Vatnelivegen i vest og Lutsivegen i sør, ved neste rullering av kommuneplanen.*