

Kommuneplan for Sandnes 2027 – 2042. Retningslinjer og bestemmelser til arealdelen.

Versjon: Høring, mai/juni 2026
Samfunnsutvikling 29.04.26.

Innhold

INNLEDENDE RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER -----	4
§ 1 Krav om reguleringsplan-----	4
§ 2 Infrastruktur -----	5
§ 3 Retningslinjer for dispensasjon-----	5
RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL SONER OG LOKALSENTRER -----	6
§ 4 Retningslinjer og bestemmelser til byutviklingssoner -----	6
§ 5 Felles retningslinjer og bestemmelser til lokalsentrene Sviland, Hommersåk, Figgjo, Sørbø-Hove, Høle og Forsand -----	8
§ 6 Særlige bestemmelser og retningslinjer til utvalgte lokalsenter -----	9
§ 7 Bestemmelser til soner med krav om felles planlegging eller byfornyelse/omforming -----	10
TEMATISKE RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER -----	11
§ 8 Retningslinjer og bestemmelser om utbyggingsavt. og utbyggingsrekkefølge -----	11
§ 9 Bestemmelser om overvann og rammeplan for vann og avløp -----	11
§ 10 Retningslinjer og bestemmelser om klima og energi -----	12
§ 11 Retningslinjer og bestemmelser om naturverdier og fremmede arter -----	12
§ 12 Retningslinjer og bestemmelser om vassdragsmiljø og byggegrense langs sjø og vassdrag-----	13
§ 13 Retningslinjer og bestemmelser til kulturm., kulturlandskap og kulturmiljø-----	14
§ 14 Bestemmelser om stedsanalyse -----	15
§ 15 Bestemmelser om byform, byrom og bygninger -----	15
§ 16 Retningslinjer og bestemmelser om kyststi og havnepromenade -----	16
§ 17 Retningslinjer og bestemmelser om blågrønn faktor -----	16
§ 18 Bestemmelser om mobilitet -----	16
§ 19 Bestemmelser om parkering -----	17
§ 20 Bestemmelser om universell utforming -----	18
§ 21 Retningslinjer og bestemmelser om støy -----	18
§ 22 Bestemmelser om luftkvalitet -----	18
§ 23 Bestemmelser om grønstruktur og turveier -----	18
§ 24 Retningslinjer og bestemmelser om massehåndtering -----	19

§ 25	Bestemmelser om nærbutikk -----	19
§ 26	Bestemmelser om skilt, reklame og belysning -----	19
RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL -----		20
§ 27	Retningslinjer og bestemmelser til Bebyggelse og anlegg-----	20
§ 28	Retningslinjer og bestemmelser til Boligformål-----	20
§ 29	Bestemmelser til Fritidsbebyggelse -----	23
§ 30	Retningslinjer og bestemmelser til Offentlig og privat tjenesteyting -----	25
§ 31	Retningslinjer og bestemmelser til Fritids- og turistformål -----	25
§ 32	Retningslinjer og bestemmelser til Råstoffutvinning -----	26
§ 33	Retningslinjer og bestemmelser til Næringsområder -----	27
§ 34	Retningslinjer og bestemmelser til Idrettsformål-----	28
§ 35	Retningslinjer og bestemmelser til områder med kombinerte formål-----	29
§ 36	Retningslinjer og bestemmelser til Grønnstruktur -----	30
§ 37	Bestemmelser til LNF-områder -----	30
§ 38	Bestemmelser til LNF med spredt bolig- og fritidsbebyggelse -----	31
§ 39	Bestemmelser til LNF med spredt næringsbebyggelse -----	32
§ 40	Retningslinjer og bestemmelser til Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	33
§ 41	Retningslinjer og bestemmelser til Andre typer anlegg-----	34
RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL FARE-, HENSYNS- OG BÅNDLEGGINGSSONER-----		35
§ 42	Bestemmelser til sikringssoner -----	35
§ 43	Retningslinjer til støysoner -----	35
§ 44	Bestemmelser til faresoner -----	35
§ 45	Bestemmelser til soner med særlig krav til infrastruktur -----	37
§ 46	Retningslinjer til soner med særlige hensyn -----	37
§ 47	Bestemmelser til soner med båndlegging -----	38
§ 48	Øvrige bestemmelsesområder -----	39
Vedlegg 1: Bestemmelser til skilt, reklame og belysning. -----		40
Vedlegg 2: Illustrasjon Dalsvågen LNF spredt-----		42

Arealstrategi for Sandnes kommune

Strategisk arealkart:

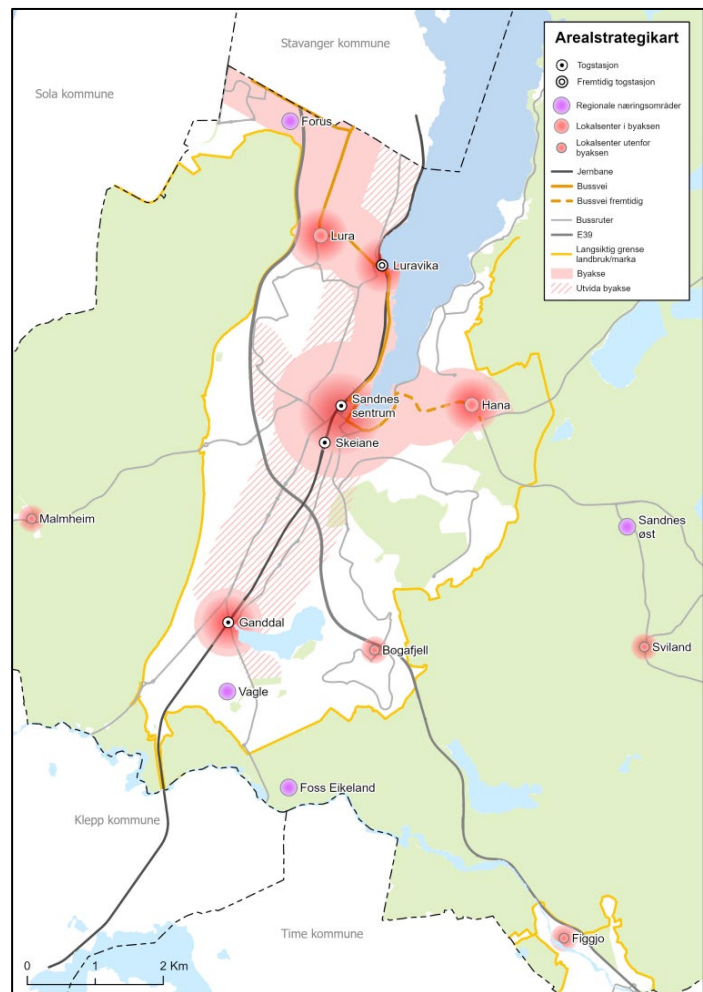
Strategiske arealkartet viser hovedtrekkene i arealstrategien.

Kartet viser byutviklingssoner, retning og prinsipper for arealutvikling.

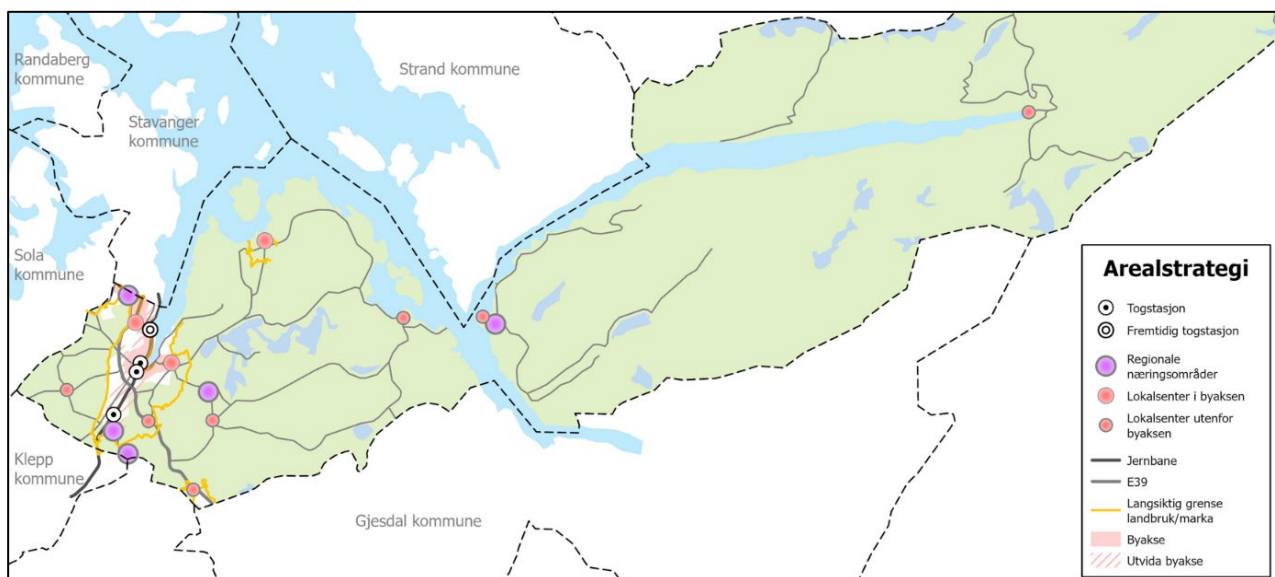
Sandnes kommune vil prioritere vekst og utvikling i byaksen og utvidet byakse, og i lokalsentrene i kommuneplanperioden. Prinsippet om innenfra og ut er gjeldende, med konsentrasjon av boliger og arbeidsplasser tett knyttet til kollektiv.

Bestemmelsene og plankartet søker å oppfylle arealstrategien.

Hele arealstrategien kan du lese i samfunnsdelen til kommuneplanen.



Figur 2: Strategisk arealkart, sentrumsnære områder



Figur 1: Strategisk arealkart, hele kommunen.

INNLEDENDE RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER

Disse bestemmelsene gjelder i hele Sandnes kommune, med unntak av områdene som er omfattet av Kommunedelplan for sentrum, IKD Forus og Kommunedelplan for dobbeltsporet. For disse områdene gjelder plankart og bestemmelser for de respektive planene.

Kommuneplanens arealdel er en overordnet arealplan som angir hovedtrekkene i arealbruken i kommunen. Detaljert styring av arealbruken skjer på reguleringsplannivå. Kommuneplankartet viser derfor kun dominerende arealformål. Eksempelvis vil det der det vises boligformål i kommuneplanen også tillates veiformål, uteoppholdsarealer, friområder osv. i reguleringsplanen. Denne ulikheten i detaljering gir ikke «motstrid» som omtalt i Pbl. § 1-5, og er ikke ment for å overstyre vedtatte reguleringsplaner.

Kommuneplanens bestemmelser gjelder for nye reguleringsplaner og nye tiltak. Kommuneplanens bestemmelser overstyrer ikke bestemmelser i vedtatte reguleringsplaner.

§ 1 KRAV OM REGULERINGSPLAN

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

Tiltak etter plan- og bygningsloven kan ikke gjennomføres før området inngår i en reguleringsplan.

Kravet gjelder ikke for:

- LNF-formål
- Tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav c) fasadeendring, f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner, h) oppføring av innhegning mot vei, i) plassering av skilt- og reklameinnretninger og j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Tiltak etter § 20-4 bokstav a) mindre tiltak på bebygd eiendom og e) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver.
- Påbygg/tilbygg og erstatning av fritidsbolig innenfor rammene gitt i bestemmelsen til henholdsvis fritidsbebyggelse (§ 29) og spredt fritidsbebyggelse i LNF (§ 38.2).
- Innenfor områdene Ri66, Ri68, Ri69, Ri70 og Hø50, kan det på allerede fradelte tomter bygges en fritidsbolig pr. tomt, uten at det utløser krav om reguleringsplan.

Innenfor faresonene H310_1, H310_2 og H310_3 er det krav om reguleringsplan for tiltak angitt i § 44, uavhengig av unntakene over.

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

For følgende områder skal det foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas:

- Ga26 Stokkeland, Ha57 og Sv29 Sviland
- Innenfor hensynssonene H820_01 og 02 på Vibemyr og hensynssone 820_04 i Luravika.

§ 1.3. Mindre tiltak som kan gjennomføres med hjemmel i kp (pbl. § 11-10, pkt. 1)

Innenfor områder avsatt til idrettsformål:

- Mindre tiltak knyttet til den totale bruken av idrettsanlegget, som for eksempel ballbinger og sandvolleyballbaner, redskapsboder, mindre utvidelser av eksisterende bygningsmasse, bytte av underlag på aktivitetsflater og turveier. Anlegg som gir økt behov for parkering og/eller adkomst omfattes ikke, uavhengig av størrelse.

Innenfor områder avsatt til grav- og urnelund:

- Mindre tiltak som harmoniserer med eksisterende bygninger/anlegg.

Innenfor områder avsatt til grønnstruktur:

- Enkle tiltak som fremmer formålet.

Innenfor område Sv22 Arboret:

- Eventuell gjenoppbygging av eksisterende bygg.

Innenfor områdene Ha48, Ha49, Ri59 og Sv21:

- Opparbeidelse av parkeringsplasser med følgende rammer:
 - Hensyn til landskap og eksisterende terreng skal ivaretas.
 - Fyllinger inntil 3 m fra eksisterende terreng, og alle fyllinger og skjæringer skal plastres. Høyder skal utformes slik at det ikke er behov for sikring.
 - Innenfor Ha48 tillates det kun 6 HC-plasser.

§ 2 INFRASTRUKTUR

§ 2.1. Kvalitetskrav til infrastruktur (pbl. § 11-9, pkt. 3)

Følgende normer og retningslinjer er gjeldende i Sandnes kommune:

- Vegnorm for Sør-Rogaland, versjon 3A november 2020.
- Norm for Utomhusanlegg i Sør-Rogaland, versjon 2.1 september 2017.
- Norsk Vann: Vannstandard.no
- Retningslinjer for vann og avløpsanlegg for boliger i uregulerte områder og fritidsboliger i Sandnes kommune, 30.10.2023.

Varelevering skal være trafikksikker og effektiv, og være på egen grunn.

Det tillates maks en avkjørsel per eiendom. Avkjørselen skal maks være 4 meter bred, ha tilstrekkelig frisikt og være vinkelrett på veien.

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

§ 2.2. Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl. § 11-9, pkt. 3).

Kravene i pbl. 27-1 og 27-2 gjelder også for fritidsbebyggelse, både nybygg og eksisterende, jf. pbl. 30-6.

§ 3 RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJON

Sandnes Kommune vil vektlegge følgende som positivt ved søknad om dispensasjon:

Erstatning eller utvidelse av lovlig oppført brygge:

- Tiltak som ikke har konflikt med landskap, natur og friluftsliv. Ferdelsforhold på land og vann skal ikke bli skadelidende.
- Etablering av felles bryggeanlegg som medfører sanering av enkeltbrygger.

Bryggens totale flate bør ikke overskride 20 m², og ha mindre bredde enn 2,5 meter. Hvor det er langgrunt kan det vurderes lengre brygger. Videre skal det i vurderingene vektlegges mulighet for adkomst via land eller fellesbrygge.

Erstatning for lovlig oppført naust:

- Tiltak som ikke hindrer ferdsel lang sjøen (fremsiden av naustet), ikke har konflikt med kulturminner eller i seg selv er bevarings- eller verneverdig.

Det tillates å erstatte lovlig oppførte naust med samme plassering, størrelse og utforming.

RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL SONER OG LOKALSENTRER

§ 4 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL BYUTVIKLINGSSONER (PBL. § 11-9, PKT. 5)

Innenfor hver sone gjelder de retningslinjer og bestemmelser som er gitt nedenfor, i tillegg til øvrige relevante bestemmelser. Med utgangspunkt i stedsanalysen (§ 14), tillates det i overgangen mellom to soner en tilpasning til nabosonen. Det samme gjelder i overgangen fra Sone 1 til Kommunedelplan for sentrum.

For bil skal gjesteparkering for bolig utgjøre min. 0,2 plasser pr. boenhet. Antall plasser rundes av oppover.

I sone 1 og 2 skal håndverksbiler/tjenestebiler ha 0,3 parkeringsplasser pr boenhet. Antall plasser rundes oppover.

Det tillates etablering av drivhus på inntill 30 m².

§ 4.1. Sone 1 – Byakse (bestemmelsesområde #1) (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Retningslinjer:

Innenfor sone 1 ønsker Sandnes kommune en kompakt by med hovedvekt på boliger, felles og offentlige løsninger for grøntarealer, detaljhandel, cityversjoner av varehus, tjenesteyting og kontorarbeidsplasser. Nye tiltak bør bidra til å binde sonen tettere sammen med sentrum, i forhold til mobilitet og funksjoner. Dersom det dokumenteres gode bymessige kvaliteter, tillates høyhus.

Bestemmelser for utnyttelsesgrad, parkering og uteoppholdsareal:

	Bolig	Næring
Utnyttelsesgrad	70 – 180 % BRA	80 -140 % BRA
Bilparkering	Maks 1,5 plasser pr. boenhet. Min 0,5 plasser pr. boenhet.	Maks 0,9 plasser pr. 100 m ² . Dagligvare eller detaljhandel med høy besøksintensitet: Maks. 4 plasser pr. 100 m ² .
Sykkelparkering	Boenheter over 60 m ² : <ul style="list-style-type: none">• Min. 2 plasser pr. boenhet. Boenheter under 60 m ² : <ul style="list-style-type: none">• Min. 1 plasser pr. boenhet.	Minimum 1,5 plasser pr. 100 m ² .
Felles uteoppholdsareal (MUA)	30 m ² pr. boenhet.	
Privat uteoppholdsareal (MUA)	Blokk: <ul style="list-style-type: none">• Min. 6 m² pr. boenhet. Småhus: <ul style="list-style-type: none">• Min. 60 m² pr. boenhet.	

Endelig utnyttelsesgrad fastsettes ved regulering, med grunnlag i stedsanalyse og arealstrategiens prinsipper om «innenfra og ut». Høyest utnyttelsesgrad skal benyttes i lokalsentrene og med synkende utnyttelsesgrad ved økende avstand.

I særlige tilfeller kan det vurderes følgende unntak for private og felles uteoppholdsarealer:

- Inntil 14 m² av felles uteoppholdsareal kan dekkes ved sambruk med nærliggende offentlige arealer. Arealstørrelse, egnethet og adkomst må dokumenteres.
- Det generelle solkravet kan erstattes med at 50 % av arealet har sol i minst 4 timer i løpet av dagen ved vårjevndøgn.

§ 4.2. Sone 2 – Utvidet byakse (bestemmelsesområde #2) (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Retningslinjer:

Innenfor sone 2 ønsker Sandnes kommune en utvikling som bygger opp under en kompakt by med hovedvekt på boliger, tjenesteyting, handel og kontorarbeidsplasser. Nye tiltak bør bidra til å støtte opp under etablerte og planlagte løsninger for kollektiv, og gange- og sykkel.

Bestemmelser for utnyttelsesgrad, parkering og uteoppholdsareal:

	Bolig	Næring
Utnyttelsesgrad	70 – 150 % BRA	60 -140 % BRA
Bilparkering	Blokk: <ul style="list-style-type: none">• Maks 1,4 plasser pr. boenhet.• Min. 0,8 plasser pr. boenhet. Småhus: <ul style="list-style-type: none">• Maks 2 plasser pr. boenhet.• Min 1 plasser pr. boenhet	Maks 0,9 plasser pr. 100 m ² . Dagligvare eller detaljhandel med høy besøksintensitet: Maks. 4 plasser pr. 100 m ² .
Sykkelparkering	Boenheter over 60 m ² : <ul style="list-style-type: none">• Min. 1,5 plasser pr. boenhet. Boenheter under 60 m ² : <ul style="list-style-type: none">• Min. 1 plasser pr. boenhet.	Min. 1,5 plasser pr. 100 m ² .
Felles uteoppholdsareal (MUA)	30 m ² pr. boenhet.	
Privat uteoppholdsareal (MUA)	Blokk: <ul style="list-style-type: none">• Min. 6 m² pr. boenhet. Småhus: <ul style="list-style-type: none">• Min. 60 m² pr. boenhet.	

Endelig utnyttelsesgrad fastsettes ved regulering, med grunnlag i stedsanalyse og arealstrategiens prinsipper om «innenfra og ut». Høyest utnyttelsesgrad bør benyttes langs kollektivaksene og kan ha synkende utnyttelsesgrad ved økende avstand.

§ 4.3. Sone 3 – Øvrige områder (bestemmelsesområde #3) (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Retningslinjer:

Innenfor sone 3 ønsker Sandnes kommune et allsidig bolig-, handels- og næringstilbud, i områder avsatt til de ulike formålene i kommuneplankartet.

Bestemmelser for utnyttelsesgrad, parkering og uteoppholdsareal:

	Bolig	Næring
Utnyttelsesgrad	60 – 100 % BRA	40 -100 % BRA
Bilparkering	Småhus: <ul style="list-style-type: none">• Min 1.8 plasser pr. boenhet. Blokk: <ul style="list-style-type: none">• Min 0,9 plasser pr. boenhet	Maks 0,9 plasser pr. 100 m ² . Dagligvare eller detaljhandel med høy besøksintensitet: Maks. 4 plasser pr. 100 m ² .
Sykkelparkering	Boenheter over 60 m ² : <ul style="list-style-type: none">• Min. 1,5 plasser pr. boenhet. Boenheter under 60 m ² : <ul style="list-style-type: none">• Min. 1 plasser pr. boenhet.	Minimum 0,3 plasser pr. 100 m ² .
Felles uteoppholdsareal (MUA)	30 m ² pr. boenhet.	

Privat uteoppholdsareal (MUA)	Blokk: <ul style="list-style-type: none"> • Min. 6 m² pr. boenhet. Småhus: <ul style="list-style-type: none"> • Min. 60 m² pr. boenhet. 	
--------------------------------------	---	--

Endelig utnyttelsesgrad fastsettes ved regulering, med grunnlag i stedsanalyse.

§ 5 FELLES RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL LOKALSENTRENE SVILAND, HOMMERSÅK, FIGGJO, SØRBØ-HOVE, HØLE OG FORSAND (PBL. § 11-9, PKT. 5 OG 6).

Retningslinjene og bestemmelsene under gjelder innenfor områder avsatt til sentrumsformål.

Retningslinjer:

I lokalsentrene ønsker Sandnes kommune en konsentrert utvikling som bygger opp under lokalsenteret med bolig-, offentlig og privat tjenesteyting, handels- og næringstilbud.

Bestemmelser for utnyttelsesgrad, parkering og uteoppholdsareal:

	Bolig	Næring
Utnyttelsesgrad	70 – 150 % BRA	60 -140 % BRA
Bilparkering	Småhus: <ul style="list-style-type: none"> • Min 1.8 plasser pr. boenhet. Blokk: <ul style="list-style-type: none"> • Min 0,9 plasser pr. boenhet 	Maks 0,9 plasser pr. 100 m ² . Dagligvare eller detaljhandel med høy besøksintensitet: Maks. 4 plasser pr. 100 m ² .
Sykkelparkering	Boenheter over 60 m ² : <ul style="list-style-type: none"> • Min. 1,5 plasser pr. boenhet. Boenheter under 60 m ² : <ul style="list-style-type: none"> • Min. 1 plasser pr. boenhet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Min. 0,5 plasser pr. 100 m².
Felles uteoppholdsareal (MUA)	30 m ² pr. boenhet.	
Privat uteoppholdsareal (MUA)	Blokk: <ul style="list-style-type: none"> • Min. 6 m² pr. boenhet. Småhus: <ul style="list-style-type: none"> • Min. 60 m² pr. boenhet. 	

Bestemmelser om steds- og bygningsutforming

Utforming av ny bebyggelse og nye planløsninger skal bygge på stedets kulturmiljø, eksisterende byggeskikk og bygningsvolum, og lokalsenterets øvrige steds kvaliteter. Blågrønne strukturer skal opprettholdes, styrkes og skapes.

Handel kan fordeles på flere bygninger, og bør ha inngang direkte fra gateplan.

Hovedferdselsårer skal utformes som gater, der sykkel og gange prioriteres.

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

§ 6 SÆRLIGE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL UTVALGTE LOKALSENTER (PBL. § 11-9, PKT. 5 OG 6)

Bestemmelsene under gjelder innenfor områder avsatt til sentrumsformål.

§ 6.1. Figgjo

Lokalsenter Figgjo skal videreutvikles med konsentrert variert boligutbygging og offentlige formål på begge sider av Figgvenveien.

§ 6.2. Forsand

Ved planlegging av nye boliger skal det være en variasjon av boligstørrelser og boligtypologier. Det skal vektlegges leiligheter.

På sjøsiden av Bergevikveien tillates kun videreføring av eksisterende naust og sjøhus. Bruksendring til publikumsrettet virksomhet tillates.

Allmenn adkomst til og langs sjølinjen skal etableres og opprettholdes.

Det tillates utvidelse av eksisterende småbåthavn med gjestebrygge og flytebrygger.

Grøntareal etableres og videreutvikles til områder for lek og opphold. Stier/snarveier skal bygge på historiske forbindelser langs eksisterende steingarder.

§ 6.3. Ganddal

Ved regulering skal det sikres sammenhengende hovedforbindelser for gående fra Stokkelandsvannet til Sandvedparken jf. temakart for grønne områder og hovedforbindelser for gående. Hovedforbindelsen skal omfatte et eller flere offentlige byrom.

§ 6.4. Hana

Ved regulering skal det sikres et sammenhengende byrom med sosiale møteplasser og gode solforhold på nordsiden av Skippergata og i kryss Sletteveien-Skippergata. Grønne arealer og myke trafikanter skal prioriteres.

Overflateparkering tillates ikke mot Skippergata.

I bebyggelsen skal det legges til rette for aktive førsteetasjer mot Skippergata. Ny bebyggelse må trappes ned mot eksisterende bebyggelse.

Retningslinje

Parkering bør primært løses i fellesanlegg i bygg eller under bakkenivå.

§ 6.5. Hommersåk

Ved regulering skal det sikres sammenhengende gangforbindelser langs Vågen. Gangforbindelsene kobles på kyststien øst og vest for Hommersåk sentrum.

Retningslinje

Ved regulering bør det sikres siktlinjer og offentlige tilgang til sjø i Vågen.

§ 6.6. Sviland

Ved regulering skal det sikres byrom, leke- og møteplasser. Det må etableres gode gang- og sykkelforbindelser til skole, barnehage, boligområder, idrettsanlegg og grønnsstruktur.

§ 7 BESTEMMELSER TIL SONER MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING ELLER BYFORNYELSE/OMFORMING (PBL. § 11-8, BOKSTAV E)

§ 7.1. H810_20 Austrått og Hanalia

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

§ 7.2. H810_21 Småbåthavn Riska

Strandsonen øst for småbåthavnen skal skjermes for forurensning og båttrafikk, og tilrettelegges for allmenheten både under anleggsperioden og etter at utfylling er slutført.

§ 7.3. H820_01 og 02 Vibemyr

Områdene kan utvikles med bolig, næring og undervisning.

Det er krav om områdeplan før detaljregulering. Områdeplan skal omfatte minimum hele sonen, hhv. nord og sør for Bedriftsveien. Områdeplan må vise gode gangforbindelser til Håholen/Rundeskoen og til busstopp i Stavangerveien.

Retningslinje

Bolig og næring bør ikke kombineres i samme bygg.

§ 7.4. H820_03 Stokkastø

Området kan utvikles med boligformål etter 2034. Reguleringsplan skal omfatte minimum hele arealet innenfor hensynssonen.

Det skal sikres god kobling til gangforbindelse langs Gandsfjorden. Verneverdig båtstø skal bevares.

§ 7.5. H820_04 Luravika

Området kan utvikles med togstopp, bolig, næring og tjenesteyting. Det skal være gjennomgående gang- og sykkelforbindelse og offentlig bystrand.

Det er krav om områdeplan før detaljregulering. Områdeplan skal omfatte minimum hele hensynssonen.

Retningslinje

Før oppstart av områdeplan bør det gjennomføres forstudie(er) som avklarer:

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

§ 7.6. H820_05 Skei

Området kan utvikles med bolig og næring. Forholdet bolig/næring avklares ved regulering.

Reguleringsplan skal omfatte hele området.

Det skal sikres god kobling til Sandvedparken.

TEMATISKE RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER

§ 8 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER OM UTBYGGINGSAVT. OG UTBYGGINGSREKKEF. (PBL. § 11-9, PKT. 2 OG 4)

Retningslinje

Sandnes kommune ønsker å prioritere utbygging i henhold til arealstrategi. Utbygging av offentlig sosial og teknisk infrastruktur utvikles etter det samme prinsippet.

§ 8.1. Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2)

Sandnes kommune tilbyr å inngå utbyggingsavtale som sikrer gjennomføring av område- og detaljreguleringsplaner. Jf. forutsigbarhetsvedtak i bystyret av 14.11.2006.

Overordnet utbyggingsavtale (områdemodell) for et større område kan inngås når denne gir bedre gjennomføring av planområdet samlet og for delområdene. Overordnet utbyggingsavtale skal følges opp med tilleggsavtaler for hvert delområde/detaljregulering.

Utbyggingsrekkefølge innenfor planområdet kan fastsettes i forhandlinger, dersom dette ikke er fastsatt i reguleringsplan. Herunder også utbyggingstakt i forhold til eksisterende og planlagt kapasitet for offentlig teknisk og sosial infrastruktur.

§ 8.2. Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, pkt. 4)

Det kan ikke tillates ny bebyggelse før nødvendig teknisk, sosial og grønn infrastruktur er etablert, eller sikret etablert. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for bruksendringer som medfører behov for endret infrastruktur. Detaljerte rekkefølgekrav fastsettes i reguleringsplan.

§ 9 BESTEMMELSER OM OVERVANN OG RAMMEPLAN FOR VANN OG AVLØP (PBL § 11-9, PKT. 3 OG 8)

§ 9.1. Overvann (pbl § 11-9, pkt. 3 og 8)

Overvann skal disponeres lokalt gjennom åpne og naturbaserte løsninger. Tretrinns strategi for håndtering av overvann skal følges. Sandnes kommune sin skybruddsplan skal legges til grunn som kunnskapsgrunnlag ved planlegging av alle nye tiltak.

Overvannshåndtering skal sees i sammenheng med eksisterende og nye blågrønne strukturer, flomveier og ledningsnett. Løsninger som endrer avrenningsmønster, må godkjennes av Sandnes kommune.

Private overvannsanlegg skal etableres på egen eiendom.

§ 9.2. Rammeplan for vann og avløp (pbl § 11-9, pkt. 3 og 8)

For alle nye reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp.

Rammeplanen skal:

- Vise prinsipløsninger for vann, spillvann, overvann og flomveier innenfor planområdet, og hvordan løsningene i tretrinnsstrategien henger sammen.
- Vise sammenheng med eksisterende vann- og avløpssystem og flomveier utenfor planområdet.
- Dokumentere grunnforhold, for å avklare hvorvidt infiltrasjon i grunnen er mulig.

Rammeplanen skal legges til grunn for utforming av reguleringsplanen, og arealbehov for overvannsløsninger skal sikres i reguleringsplanen.

§ 10 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER OM KLIMA OG ENERGI (PBL. § 11-9 PKT. 3 OG 8)

Retningslinjer

Sandnes Kommune ønsker at alle nye reguleringsplaner skal bidra til å nå kommunens klimamål, ref. Klimastrategi for Sandnes kommune 2025 – 2035.

§ 10.1. Klimamål (pbl. § 11-9 pkt. 8)

Alle reguleringsplaner skal planlegges slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. I alle planforslag skal prosjektets mål for utslipp av klimagasser angis i planens bestemmelser, sett opp mot DFØs referanseverdier for bygg (DFØ, 2024).

Ved reguleringsplaner som gir hjemmel for over 1 000 m² BRA skal klimakonsekvenser og tiltak for å ivareta kommunens klimamål dokumenteres gjennom miljøprogram og miljøoppfølgingsplan, minimum iht. NS 3466.

§ 10.2. Dokumentasjon (pbl. § 11-9 pkt. 8)

Forventede klimakonsekvenser som følge av gjennomføringen av reguleringsplaner skal dokumenteres gjennom klimagassberegninger. Det skal utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres, i tråd med mål satt i planens bestemmelser. Beregningene skal baseres på NS 3720, og minimum omfatte modulene A1-A5, B2, B4, B6 og B8.

I planer og byggesaker skal det ved valg mellom riving og nybygging eller bevaring av eksisterende bygningsmasse, synliggjøres hvilket alternativ som gir lavest klimagassutslipp. Beregningene skal baseres på NS 3720 og minimum omfatte modulene A1-A5, B2-B6.

§ 10.3. Fjernvarmeanlegg (pbl. § 11-9 pkt. 3)

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg og ved hovedombygging med samlet areal på over 500 m² BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m² BRA dersom arealet er en del av et fremtidig større prosjekt.

Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

§ 11 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER OM NATURVERDIER OG FREMMEDE ARTER (PBL. § 11-9 PKT. 6)

§ 11.1. Naturverdier (pbl. § 11-9 pkt. 6 og 8)

I områder med naturtyper med stor eller svært stor verdi tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene. Ved regulering skal slike områder avsettes som Grønnstruktur med underformål naturområde.

I områder hvor det ikke er kartlagt naturverdier etter NiN-metodikk, skal kartlegging gjøres ved regulering.

Ved regulering skal det vurderes mulighet for restaurering av natur. Områder som kan restaureres skal avsettes til Grønnstruktur med underformål natur, og restaurering skal sikres i reguleringsplan.

Retningslinje

I områder med naturtyper med middels verdi skal tiltak som kan forringe naturverdiene søkes unngått.

§ 11.2. Natur med viktig funksjon (pbl. § 11-9 pkt. 6)

Det tillates ikke å fjerne natur som motvirker risikoen for flom, og/eller jord- og flomskred mot bebygde områder og infrastruktur, jf. kartgrunnlag fra Sandnes kommune. Der ny bebyggelse er avhengig av natur for beskyttelse mot naturfarer, skal disse områdene inngå i reguleringsplan.

Retningslinje

Tiltak på karbonrike arealer og i skog med høy bonitet bør unngås.

§ 11.3. Trær (pbl. § 11-9 pkt. 6)

Retningslinje

Enkeltstående trær, tregrupper eller trekker i bebygde områder bør bevares. Ved regulering bør slike sikres i plankart og bestemmelser. Ved skade eller felling bør det plantes nye trær.

§ 11.4. Fremmede arter (pbl. § 11-9 pkt. 6)

Ved regulering skal fremmede arter kartlegges. Ved alle tiltak skal det påses at spredning av fremmede arter ikke finner sted.

§ 12 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER OM VASSDRAGSMILJØ OG BYGGEGRENSE LANGS SJØ OG VASSDRAG. (PBL. § 11-9, PKT. 6 OG 8).

§ 12.1. Vassdragsmiljø (pbl. § 11-9 pkt. 6 og 8)

Det tillates ikke å lukke eller fylle igjen vann, elver, bekker og dammer. Det tillates ikke å etablere vandringshinder for fisk eller andre tiltak som reduserer vassdragets økologiske kvalitet.

Ved alle tiltak må det sikres at tiltaket ikke medfører partikkelavrenning til vann, elver, bekker og dammer.

Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte i henhold til Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) § 11.

Ved regulering skal:

- Lukkede bekker gjenåpnes, vandringshinder fjernes, og kantsoner og habitater restaureres.
- Bredden på vegetasjonsbelte fastsettes. Bredden må ikke være mindre enn at sonen oppfyller kravet om å motvirke avrenning og gi levested for planter og dyr.

§ 12.2. Byggegrense langs sjø (pbl. § 11-11, pkt. 4)

Plankartet viser for utvalgte områder byggegrense langs sjø. Der det ikke er vist byggegrense gjelder byggegrense som angitt i plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd.

Byggegrense mot sjø gjelder ikke:

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

Retningslinje

Ved vurdering av nødvendighet vektlegges følgende:

- Er bygningen nødvendige av hensyn til produksjon?
- Finnes det alternativ plassering på eiendommen?

§ 12.3. Byggegrense langs vassdrag (pbl. § 11-11, pkt. 5)

Plankartet viser utvalgte steder byggegrense langs vassdrag. Der det ikke er vist byggegrense i plankartet gjelder byggegrenser angitt i denne bestemmelsen.

Byggegrense gjelder langs:

- vann,
 - elver,
 - bekker,
 - dammer,
- med årssikker vannføring.

Bestemmelsen gjelder kun LNF-områder og i områder avsatt til Bruk og vern av sjø og vassdrag:

Vannforekomst:	Byggegrense:
Figgjovassdraget, Ims-Lutsivassdraget, Espedalsvassdraget og Storånavassdraget	100 m
Frøylandsvannet og Haukalivannet	100 m
Lysevassdraget, Eidaåna, Forsandåna, Dalaåna, Bratteliåna, Fløylivassdraget, Fossmarkåna, Høleåna, Hetlandsvassdraget, Frøylandsvassdraget, Lauvåsvassdraget, Riskabekken, Liåna, Daleåna, Gramstadbekken, Ersvikbekken, Stangelandsåna	50 m
Alle øvrige:	20 m

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

- Unntak nevnt i § 12.2 over
- Landbruksveier til nødvendige bygg for landbruket
- Erstatning av lovlig oppført/anlagt bebyggelse og tiltak
- Riving av bygg og tilbakeføring av terreng
- Fasadeendringer
- Bruksendring innenfor en boenhet

§ 13 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL KULTURM., KULTURLANDSKAP OG KULTURMILJØ (PBL. § 11-9 PKT. 7)

Kulturminner skal vurderes i alle arealplaner og tiltak, også i sjø. *KDP Kulturminner og kulturmiljøer* skal legges til grunn for kommunens kulturminneforvaltning. Stedets historiske strukturer og kulturminner skal ivaretas ved utforming av byrom og bygninger.

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

Ved utarbeidelse av arealplaner, i konsekvensutredninger, stedsanalyser, mulighetsstudier, i byggesaker, o.l. skal Kulturminneregisteret og kulturminneplanens utdypende kunnskapsgrunnlag legges til grunn som primærkilder for kulturminneverdiene. Dersom det oppdages feil og mangler, eller når planarbeid resulterer i ny kunnskap, skal dette rapporteres til byantikvaren for sikre at kulturminneplanens kunnskapsgrunnlag kontinuerlig holdes oppdatert.

Retningslinje

Alle tiltak i nærheten av automatisk fredete kulturminner bør klareres med regional kulturminnemyndighet, herunder avklaring av sikringszone. 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.

§ 13.1. Automatisk freda kulturminner (pbl. § 11-9, pkt. 7)

Før reguleringsplaner kan bli vedtatt må kulturminnemyndighetene vurdere om foreslått arealdisponering vil føre til konflikt i forhold til automatisk freda kulturminner, jf. Kulturminneloven §§ 3, 8 og 9. Tiltak unntatt det generelle plankravet 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.

§ 13.2. Nyere tids kulturminner (pbl. § 11-9, pkt. 7)

Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i byutviklingen. Målet for vern er å bevare kulturminner og kulturmiljøer mest mulig autentisk, som kilde til kunnskap, opplevelse og verdiskapning. Byantikvaren skal ha alle saker som berører verneverdige kulturminner og kulturmiljø til uttalelse.

§ 14 BESTEMMELSER OM STEDSANALYSE (PBL. § 11-9 PKT. 8)

Til alle reguleringsplaner skal det ved oppstart av planarbeidet utarbeides en stedsanalyse. Analysen skal være i tråd med Veileder for stedsanalyser (Sandnes kommune, 2023).

Stedsanalysens anbefalinger skal bl.a. danne grunnlag for:

- Utnyttelsesgrad, innenfor rammen gitt i disse bestemmelsene.
- Boligsammensetning.
- Utforming av bebyggelse og anlegg.

§ 15 BESTEMMELSER OM BYFORM, BYROM OG BYGNINGER (PBL. § 11-9 PKT. 6)

Nye tiltak skal ivareta og forbedre stedets egenart og tilføre nye kvaliteter.

Arkitekturveileder for Sandnes (Sandnes kommune, 2026) skal legges til grunn for planlegging og den arkitektoniske utformingen av alle nye tiltak.

§ 16 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER OM KYSTSTI OG HAVNEPROMENADE (PBL. § 11-9 PKT. 6)

Ved regulering skal det vises løsning for en sammenhengende gangforbindelse langs sjø, for allmenn ferdsel. Gangforbindelsen skal ligge langs sjølinjen. Standard og løsninger skal tilpasses områdets karakter.

Retningslinje

Fra Havneparken til Lurahammaren bør forbindelsen utformes som del av en havnepromenade, med god kontakt med sjø i form av oppholdsarealer, nedtrappinger, broer o.l.

§ 17 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER OM BLÅGRØNN FAKTOR (PBL. § 11-9 PKT. 6 OG 8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det beregnes blågrønn faktor (NS 3845). Dersom de retningsgivende kravene ikke oppnås, skal det begrunnes. Elementer som ligger til grunn for beregning skal sikres i reguleringsplanen.

Retningslinje

Sandnes kommune ønsker at følgende krav til blågrønn faktor (BGF) oppnås:

Områder	BGF
Innenfor Sone 1 og Sone 2.	0,7
Innenfor andre områder avsatt til sentrumsformål	
Øvrige områder	0,8

§ 18 BESTEMMELSER OM MOBILITET (PBL. § 11-9 PKT. 3 OG 8)

Gående, syklende og kollektiv skal ivaretas og prioriteres i all planlegging. Mobilitetspyramiden skal være hovedregelen for prioritering av trafikanter.

§ 18.1. Mobilitetsplan (pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8)

Ved regulering av utbyggingsprosjekter større enn 1 000 m² BRA, og offentlige og private virksomheter med over 50 ansatte skal det utarbeides mobilitetsplan. Innhold i mobilitetsplan er definert i Mal for mobilitetsplaner (Sandnes kommune 2026).

Mobilitetsplanen skal ligge til grunn for løsninger i planforslaget.

§ 18.2. Gange (pbl. § 11-9 pkt. 3)

Gangnettet skal ivaretas ved regulering.

Gangnettet består av forbindelser vist i temakart Hovedforbindelser for gående, samt alle øvrige forbindelser i og til sentrum og lokalsentre, og alle gangforbindelser til viktige målpunkt, kollektivholdeplasser og grønnstruktur.

Gangnettet skal være finmasket og tilpasset stedets karakter og topografi. Gangnettet skal ha sitteplasser og grønne kvaliteter.

§ 18.3. Sykkel (pbl. § 11-9 pkt. 3)

Hovedruter vist i temakart Hovednett for sykkel skal ivaretas ved regulering.

Hovednett skal primært utformes i samsvar med sykkelstrategi for Nord-Jæren 2022 - 2032. Langs grønne ruter (se temakartet) skal utformingen likevel ivareta hensyn til gående og til omgivelser.

Ved planlegging av nye utbyggingsområder skal det oppnås effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelnettet. Nødvendige deler av hovedsykkelnettet skal også tas med i reguleringsplan.

Det skal etableres sykkelparkering ved alle kollektivknutepunkter, viktige holdeplasser og sentrale møteplasser.

§ 18.4. Kollektiv (pbl. § 11-9 pkt. 3)

Langs hovedårene for kollektivtrafikk, jf. temakart Kollektivtransport, skal fremkommelighet for kollektiv prioriteres før personbiltransport.

Kollektivknutepunkt skal ha korte og effektive omstigningsmuligheter for alle kollektivmidler. Det skal sikres gode gang og sykkelforbindelser fram til stoppesteder for kollektiv.

§ 18.5. Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9 pkt. 3)

I senterområder og ved togstopp skal det planlegges og settes av areal til mobilitetspunkt for bytte mellom ulike reisemidler.

§ 19 BESTEMMELSER OM PARKERING (PBL. § 11-9 PKT. 5)

Plassering av p-plasser for biler og sykler skal fastsettes ved regulering.

§ 19.1. Bilparkering (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Parkeringskrav for bolig og næring er vist i bestemmelser til soner. For andre formål skal parkeringskrav vurderes i mobilitetsplan og fastsettes i reguleringsplan.

HC parkering:

I alle parkeringsanlegg skal minimum 5 % av parkeringsplassene være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelsehemmede. For bygninger der det forventes hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne og for tilgjengelige boliger, skal behovet for tilrettelagte plasser vurderes særskilt.

Fellesanlegg og sambruk:

Ved regulering i sone 1 og 2 skal parkering løses i fellesanlegg. I bydelssentrene skal det vurderes fellesanlegg. I alle soner skal man vurdere muligheten for sambruk.

§ 19.2. Sykkelparkering (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Parkeringskrav for bolig og næring er vist i bestemmelser til soner.

Kvalitets- og funksjonskrav:

Sykkelparkering, unntatt gjesteparkering, skal være under tak og med låsbar adkomst.

- I boligprosjekter skal 5 % av sykkelplassene settes av til gjesteparkering. Disse skal lokaliseres nært inngangsparti.
- 10 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for større sykler som lastesykler og sykkel med tilhenger.
- I større prosjekter skal det sikres areal for delingssykler.

§ 20 BESTEMMELSER OM UNIVERSELL UTFORMING (PBL. § 11-9 PKT. 5)

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for forholdet til universell utforming, både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder. Reguleringsplan skal ivareta universell utforming rettet mot målpunkt innenfor grønnstruktur, kollektivtransport, veiinfrastruktur, og felles lek- og uteoppholdsareal.

§ 21 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER OM STØY (PBL. § 11-9 PKT. 6)

Grenseverdier og kvalitetskriterier i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) gjelder, og skal legges til grunn ved regulering og bygge- og anleggstiltak. Ny arealbruk skal ikke føre til belastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen.

Unntak kan vurderes i Byaksen (sone 1), dersom helsefaglig vurdering viser at støy kan håndteres.

Retningslinjer:

Ved støyskjerming er det ønskelig med bruk av lokale støytiltak, som alternativ til støyskjermer.

Støyvoller mot dyrka mark og gjødsla beite bør tilpasses maskinell landbruksdrift.

§ 22 BESTEMMELSER OM LUFTKVALITET (PBL. § 11-9 PKT. 6)

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

§ 23 BESTEMMELSER OM GRØNNSTRUKTUR OG TURVEIER (PBL. § 11-9 PKT. 6)

Grønnstruktur skal tilgjengeliggjøres til aktivitet og rekreasjon, håndtere flom og overvann, bidra til lokalklima og bevare biologisk mangfold.

Nettverk av turveier, som vist i temakart Hovedforbindelser for gående, skal innarbeides i grønnstruktur.

Konsekvenser for grønnstrukturer skal vurderes i alle plan- og byggesaker. Ved regulering skal det alltid tas stilling til underformål.

Ny grønnstruktur skal sikres ved regulering. Ny grønnstruktur skal gi sammenhengende strukturer, sammen med lekeplasser, uteområder for skoler og barnehager, og annen eksisterende grønnstruktur.

Hovedgrønnstruktur (temakart Hovedforbindelser for gående) skal ikke nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for felles uteoppholdsareal.

§ 24 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER OM MASSEHÅNTERING (PBL. § 11-9, PKT. 8)

For all massehåndtering skal ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følges (ref. Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 – 2040). Deponering forbeholdes masser uten gjenbruks- eller gjenvinningspotensiale.

Overflødig matjord skal kun brukes i landbruksområder, der det er et forbedringspotensial for landbruksproduksjon.

For alle reguleringsplaner skal massene i planområdet, og bruk av disse, beskrives. For reguleringsplaner hvor det totalt i planområdet genereres over 5 000 m³ masse, skal det utarbeides en egen massedisponeringsplan. Matjord skal alltid beskrives separat.

Retningslinjer:

Massedisponeringsplan skal dokumentere:

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

§ 25 BESTEMMELSER OM NÆRbutikk (PBL. § 11-9, PKT. 5)

Nærbutikk og nærservice på inntil 1250 m² bruksareal handel og inntil 500 m² bruksareal tjenesteyting kan etableres i, eller i nær tilknytning til, boligområder, eller kombinerte bolig-/næringsområder. Nærbutikkene skal betjene nærområdene. Det må ved regulering tas hensyn til trafikksikkerhet, støy og andre ulemper for nærområdet.

Retningslinje

Nærbutikk bør lokaliseres i tilknytning til kollektivstoppested og/eller ved innkjøring til, eller sentralt i, boligområde.

§ 26 BESTEMMELSER OM SKILT, REKLAME OG BELYSNING (PBL. § 11-9 PKT. 5)

Fasader og uterom i nye og eksisterende omgivelser og miljøer, skal sikres høy kvalitet gjennom en estetisk og funksjonell utforming av skilt- og reklameinnretninger.

Øvrige bestemmelser til skilt, reklame og belysning er gitt i vedlegg 1.

RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 27 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 27.1. Bestemmelser til Ga52 Storholen

Området skal inneholde tiltak som styrker videreutvikling av Ganddal godsterminal, og som ikke legger begrensninger på logistikkfunksjonen.

§ 27.2. Bestemmelser til Fi20

Ved regulering må det avklares og sikres:

- Drift av gården i hele utfyllingsperioden.

§ 27.3. Bestemmelser til Ha65 Auestad

Ved regulering må det avklares og sikres:

- Tiltak for å hindre avrenning av partikler og forurensning.
- Det må foretas en miljøsannering av området.

§ 27.4. Bestemmelser til Ma27

Ved detaljregulering må forholdet til hovedvannledning avklares.

§ 28 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL BOLIGFORMÅL

§ 28.1. Boligtyper og bokvalitet (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Boligområder skal planlegges med varierte boligstørrelser for ulike aldersgrupper og beboersammensetninger. Boligstørrelse og boligtyper skal fastsettes i reguleringsplan.

Det tillates ikke boliger ensidig orientert mot nord og nordøst.

For boliger i 1. etasje med fasade mot gater, veier, plasser og torg må det gjøres tiltak som reduserer innsyn.

Retningslinjer

Boligstørrelse og sammensetning bør tilfredsstillende følgende krav:

- Minimum boligstørrelse = 35 m² BRA.
- Minimum 85 % av boligene større enn 55 m² BRA + bod.
- Minimum 40 % av boligene større enn 80 m² BRA + bod.
- Tilstrekkelig antall boenheter har 3 eller flere soverom. I sone 1 og 2 bør muligheten for boliger tilpasset barnefamilier vurderes særskilt.
- Det tillates studenthybler og mindre boliger helt ned til 20 m² BRA.

Ved etablering av flere enn 15 boenheter bør det settes av minimum 2 m² BRA pr. boenhet til innendørs fellesarealer. Arealene bør ikke være mindre enn 50 m² BRA til sammen, hvorav minst ett rom er egnet som felles samlingssted.

§ 28.2. Kvalitetskrav til utearealer for bolig (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Arealkrav: Minimum størrelse på uteoppholdsarealer (MUA) er vist i bestemmelsene til soner, § 2.

Nye og eksisterende boliger skal ha tilgang til gode, anvendelige og solfylte uteoppholdsarealer. Minimum 50 % av arealene skal ha sol 21. mars kl. 15:00 og 21. juni kl. 18:00.

Areal som utgjør eller inngår i viktige allmenne forbindelser skal reguleres som offentlige.

Privat uteoppholdsareal

Bløkkbebyggelse: Arealet kan løses med balkong, del av privat takterrasse eller på bakkeplan.

Småhusbebyggelse: Arealet skal være sammenhengende, og hagedybde og bredde skal ikke være mindre enn 6 m.

Felles uteoppholdsareal

Areal- og utformingskravene omfatter arealer som reguleres til:

- felles og offentlig lek
- felles uteoppholdsareal.

Arealene skal være på bakkeplan og ha en god kobling mot omkringliggende terreng, arealer, og byrom.

Det skal være tilstrekkelig jorddybde for beplantning og permanent vegetasjonsdekke, og arealene skal dimensjoneres for adkomst for driftskjøretøy.

§ 28.3. Funksjons- og arealkrav for lekeareal (pbl. §§ 11-9 pkt. 5 og 11-10 pkt. 3)

I planer med boliger, skal det alltid settes av areal til lek. Arealet skal minimum utgjøre 80 % av MUA.

I planer med mindre enn 5 boliger kan det tillates at lekeareal dekkes av eksisterende lekeplasser innenfor avstandskravene i tabellen under. Eksisterende lekeplasser må i så tilfelle tilfredsstille kvalitetskravene eller oppgraderes til disse. Trafikksikker gangadkomst må dokumenteres.

Lekeplasser skal reguleres og opparbeides i henhold til tabellen under. Innenfor areal- og avstandskravene skal alle typer benyttes.

Type/arealkrav	Innhold	Gangavstand fra bolig
Lekeplass. Arealkrav: Minimum 150 m ²	Skal tilrettelegges for: <ul style="list-style-type: none">• Lek for små barn.• Sosialt samvær for alle aldersgrupper.	Maks 100 meter.
Områdelekeplass. Arealkrav: Minimum 1 000 m ²	Skal tilrettelegges for: <ul style="list-style-type: none">• Lek for alle aldersgrupper, med fokus på større barn.• Skal inneholde flere lekeaktiviteter og areal for fri lek.• Sosialt samvær for alle aldersgrupper.	Maks 200 meter.
Aktivitetsområde. Arealkrav: Minimum 4 000 m ² .	Skal tilrettelegges for: <ul style="list-style-type: none">• Opphold og ulike typer aktiviteter for bevegelse og aktivitet, med større barn og ungdom i fokus.• Mulighet for ballspill og sykkelaktiviteter eller annen plasskrevende aktivitet skal vurderes.	Maks 400 meter.

Lekeplasser og områdelekeplasser kan samles til større enheter dersom anbefalt avstand opprettholdes.

Alle aktivitetsområder og områdelekeplasser større enn 1 500 m² skal være offentlige.

Kvalitetskrav:

- Lokalisering, utforming av lekearealene og valg av utstyr skal bygge opp under stedets karakter og kvaliteter.
- Naturlige løsninger for lek skal prioriteres, slik som topografi og store trær eller steiner.
- Små barns behov for undring, bevegelse og aktivitet skal ivaretas.
- Der det er flere lekeplasser av samme kategori skal det være en variasjon i innhold og utforming.
- Lekearealer skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere arealer kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier, for eksempel akebakke eller annen tilpasset aktivitet.

Områderegulering:

Ved områderegulering skal aktivitetsområder vises i planen.

Retningslinjer

- Aktivitetsområder og større sammenhengende offentlige lekearealer bør plasseres inntil offentlige arealer slik som skoler, idrettsanlegg eller grønnstruktur.

§ 28.4. Garasje/carport (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Garasje/carport kan være inntil 50 m² BYA, både frittliggende og som tilbygg. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter. Høyde måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

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

§ 28.5. Robuste boliger (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Ga38 (Foss Eikeland), Ha18 og Ha30 (Gramstad), Bo17 (Bogafjell) Ha35 (Daleveien) reserveres for robuste boliger.

§ 28.6. Bestemmelser til Sv39 Sviland (pbl. § 11-9 pkt. 4 og 6)

Det tillates ikke oppstart av utbygging i Sv39 før min. 80 % av boligene i Sv20 er ferdigstilt. Sv39 skal bygges ut i faser, fra nord mot sør.

Ved planlegging skal det sikres tilgjengelighet til eksisterende stier og turveier gjennom området. Stier og turveier skal danne grunnlag for gjennomgående grønnstruktur.

§ 28.7. Bestemmelser til Ho16 Frøylandslia (pbl. § 11-9 pkt. 6)

Det skal sikres gangforbindelse mellom grøntområdet ved Stemmen og fjellet, i tillegg til buffer mellom gravlund og boligene.

§ 28.8. Bestemmelser til Au29 Tronsholen (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Det skal avsettes areal til boligsosialt/robuste boliger innenfor området.

§ 28.9. Bestemmelser til Ga26 Stokkeland (pbl. § 11-9 pkt. 3, 4, 5, 6, 7 og 8)

Automatisk fredete kulturminner skal reguleres som grønnstruktur. Areal til offentlig formål skal sikres. Områdeplan kan utarbeides for hele området samlet, eller delt i to (nord og sør for høyspentlinje).

Områdeplanen(e) skal sikre:

- Bymessig utbygging i tråd med Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke.
- Infrastruktur, inkludert blågrønn struktur og trafikksikker skolevei.
- At boligområder nord for høyspentlinje utvikles med gode og effektive koblinger til jernbanestopp på Ganddal og busstilbud på FV505.
- At boligområder sør for høyspentlinje utvikles basert på høyfrekvent kollektivtransporttilbud (minimum 4 avganger i timen).
- Eventuell kombinasjon bolig og næring langs FV505

Rekkefølgekrav:

- Boligbygging i nordre del kan ikke starte før 2028.
- Utbygging i søre del kan ikke starte før området nord for høyspentlinje i hovedsak er utbygd.

§ 29 BESTEMMELSER TIL FRITIDSBEBYGGELSE

§ 29.1. Størrelse (pbl. § 11-9, pkt. 5)

For fritidsboliger gjelder følgende arealbegrensinger:

	Der byggegrense er lagt nærmere enn 100 m fra sjø og vassdrag:	Lengre enn 100 m fra sjø og vassdrag:
Maks areal:	100 m ² BRA inkl. bod.	150 m ² BRA inkl. bod.

Frittliggende bod kan maksimalt ha bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) på 15 m² og skal ikke plasseres mer enn 6 meter fra fritidsboligen.

Det tillates kun én bruksenhet per fritidsbolig.

§ 29.2. Plassering og utforming (pbl. § 11-9 pkt. 5)

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

Terrengbearbeiding skal begrenses til det som er nødvendig for god terrengtilpasning og for massebalanse. Det tillates ikke sprenging, planering, mur/forstøtningsmur, eller lignende tiltak.

Det skal ikke benyttes sterke farger og reflekterende overflater.

Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.

§ 29.3. Høyder og kjeller (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng, og med følgende maksimale høyder:

	Saltak	Pulttak	Flatt tak
Mønehøyde	6 m	4,8 m	
Gesimshøyde	4 m	3,8 m	3,5

Andre takformer kan tillates innenfor tilsvarende rammer. Skrå yttervegger regnes ikke som takflater.

Frittliggende bod: Maksimal mønehøyde 3 meter, og maksimal gesimshøyde 2,5 meter.

Kjeller:

Kjeller defineres som rom med høyde over 1.3 m. Kjeller tillates der dette kan tilpasses eksisterende terreng uten større inngrep. Rom for varig opphold tillates ikke. Dersom det tillates kjeller, kan det ikke oppføres frittliggende bod.

§ 29.4. Terrasser, plattinger og svømmebasseng (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Terrasser og plattinger skal være sammenbygd med fritidsboligen og skal ikke hindre allmenn ferdsel. Terrasser og plattinger skal til sammen ikke være større enn 50 m² og ikke høyere enn 0,5 meter over eksisterende terreng. Inntil 30 m² av terrasse eller platting ut fra hyttevegg kan overbygges. Areal tillatt til overbygd terrasse og platting kommer i tillegg til bruksarealet angitt for hytte/bod.

Balkong og takterrasse er ikke tillatt.

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

§ 29.5. Parkering (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig ved individuell parkering, og 1 plass pr. fritidsbolig ved felles parkering.

Parkeringsareal skal alltid vises i reguleringsplan.

Ved erstatning av fritidsbolig uten parkering utløses parkeringskravene.

På øyer og tilsvarende områder uten mulighet for biladkomst, stilles det ikke krav om parkering.

Retningslinje

Felles parkering bør tilstrebes.

§ 29.6. Bestemmelser til områdene Hø6 og Hø12 Apalstø (pbl. § 11-9 pkt. 6)

I reguleringsplan må allmenn tilgang til og langs sjø sikres.

§ 29.7. Bestemmelser til Ri68 og Ri110 Skjølvik (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6)

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

Maksimal bredde på gangveier er 2,0 m.

Det tillates ingen nye tiltak i myr og våtmarksområder.

§ 29.8. Bestemmelser til Hø31 Foreknuten (pbl. § 11-9 pkt. 6)

Ved regulering må det sikres at bekk og tilgrensende myr sin økologiske funksjon opprettholdes. Det skal ikke gjøres inngrep i bekken eller myra.

§ 29.9. Bestemmelser til Fo4 Songesand (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6)

Følgende krav gjelder:

- Landskaphensyn skal særlig ivaretas, og bearbeidelse av terreng skal være minst mulig. Maks BRA for hver fritidsbolig er 120 m².
- Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- Ingen av fritidsboligene skal være synlige fra Lysefjorden, eller bebyggelsen på Flørli.
- Terrengbearbeidelse ved hver fritidsbolig skal være minst mulig. Fritidsboligene skal plasseres på søyler/pæler.
- Parkering skal samles i felles parkeringsanlegg ved Songesandveien. Det tillates ikke kjøreadkomst til hver fritidsbolig.

§ 29.10. Bestemmelser til utvalgte områder til fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Kartkode henviser til områder i kommuneplankartet. Antall henviser til antall hytter som tillates i avsatt område. Antallet gjelder fra 2007.

Kartkode	Område	Plankrav	Antall
H 7	Rossavik sør (42/1)	Ja	8
H 10	Haukalibryna, (33/0)	Nei	2
H 11	Espedalsstølen, (48/0)	Nei	6
H 16	Rossavik I, (43/8)	Ja	4-5
H 22	Pannevik, (30/1)	Ja	4-5
H 25	Helle, (44/3)	Ja	2-4
H 26	Rossavik III (43/5)	Ja	8
H 27	Forsandhagen I (41/43)	Ja	4
H 30	Forsandhagen II (41/6)	Ja	5
H 33	Kvednavik, lstesberget	Nei	2-3

§ 30 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING

§ 30.1. Bestemmelser til Ga1 Vagleleiren (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Området tillates utnyttet til samfunnssikkerhetsopplæring og trening for nødetater.

§ 30.2. Bestemmelser Fo9 Byrkjeland (pbl. § 11-9 pkt. 8)

Før området tas i bruk til offentlig tjenesteyting (eller annen bruk for varig opphold) må fare for snø-, stein- og fjellskred kartlegges og nødvendige avbøtende tiltak være ferdigstilt.

§ 31 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

§ 31.1. Bestemmelser til Fo31 Bergevik (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6)

Private fritidsboliger tillates ikke. Allmenn tilkomst til sjølinjen må opprettholdes og sikres ved regulering.

§ 31.2. Bestemmelser til Hø10 Lauvvik- sør (pbl. § 11-9 pkt. 6)

Ved regulering skal allmennhetens adgang til friområde og sjø sikres. Størrelse og avgrensning av grønnstruktur avklares i reguleringsplan. Kulturmiljøet i området skal ivaretas.

§ 31.3. Bestemmelser til Hø69 Nodhagen (pbl. § 11-9 pkt. 8)

Ved regulering må adkomstforhold avklares særskilt, og eventuelle tiltak vises i plan.

§ 31.4. Bestemmelser til Fo23 Gjøysa gård (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Nye tiltak skal være knyttet til gårdsturisme. Endelig avgrensning av området fastsettes ved regulering. Trafikksikker adkomst må vurderes særskilt.

Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde for området.

§ 32 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL RÅSTOFFUTVINNING

§ 32.1. Bestemmelser til Fi19 Fagrafjell (pbl. § 11-9 pkt. 8)

Forhold til kraftlinjer må utredes ved regulering.

§ 32.2. Bestemmelser til Fo3 Fossandmoen (pbl. § 11-9 pkt. 5, 6 og 8)

Landbruksareal må ikke tas ut av drift for mer enn 2 vekstsesonger. Matjord må oppbevares på måte som sikrer best mulige ivaretagelse av kvalitet. Etterbruk til landbruk skal fastsettes i reguleringsplan.

Ved regulering må det særlig vektlegges naboskap til skole og samfunnshus, med hensyn på støy, støv, sikkerhet og annen helsefare. Kommunens sektormyndighet for miljørettet helsevern skal involveres allerede ved oppstart av planarbeidet.

Området skal ikke tas i bruk før eksisterende uttaksområde på sørsiden fylkesveien er ferdigstilt. Trasé for fylkesvei avklares i videre planarbeid.

§ 32.3. Bestemmelser til Fo24 Nedre-Espedal (pbl. § 11-9 pkt. 5, 6 7 og 8)

Reguleringsplan skal omfatte minimum hele område Fo24. Områder som ikke skal benyttes til uttak skal reguleres til annet formål (landbruk, naturområder, veiformål m.m.). Etterbruk skal fastsettes i reguleringsplan. Endelig avgrensning av uttaksområdet må fastsettes i reguleringsplan.

Det følgende må særlig vektlegges og er gjeldende:

- Biologisk mangfold langs og i Storebekken. Det må gis plass til naturlig kantskog.
- Ved eventuelt omlegging av bekk skal det særlig vektlegges at samlet habitatkvalitet og produksjonsgrunnlag for fisk bedres for sidebekken som helhet, sammenlignet med i dag. Dette må baseres på habitatkartlegging og ungfiskundersøkelser før og etter tiltaket. Utforming og detaljplanlegging må gjøres i tett samarbeid med elveøkologisk kompetanse.
- Flomskog langs Espedalselva.
- Det vernede vassdraget må bli hensyntatt på en god måte
- Påvirkningen på grunnvannet må bli tilstrekkelig utredet.

Uttak må foregå i etapper som sikrer landbruksdrift, hensyn til bebyggelse, beboere i området og visuelle kvaliteter. Det følgende må særskilt vektlegges og er gjeldende:

- Uttaksetapper skal fastsettes i reguleringsplan.
- Landbruksareal må ikke tas ut av drift for mer enn 2 vekstsesonger.
- Dersom matjord må lagres skal den oppbevares på måte som sikrer best mulige ivaretagelse av kvalitet.
- Hensynet til landskap må ivaretas, både i driftsfase og ved arrondering av endelig terreng.
- Innsyn i uttaksområdene må begrenses i størst mulig grad.
- Støy og støvplager.
- Adkomst til eksisterende og ny bebyggelse.
- Særskilt for klyngetunet på Nedre Espedal: Klyngetunet skal flyttes som samlet struktur innen nærområdet. Enkelte andre eldre bygg i nærområdet må inngå i det reetablerte tunet som erstatning for tapte bygg i klyngetunstrukturen. Flytting skal utføres på en måte som best mulig sikrer kulturmiljøverdien, og i reguleringsplan skal det fastsettes tidspunkt og prinsipper for flyttingen (f.eks. nødvendig sikring, istandsetting, o.l.). Endelig plan for flytting

og reetablering av verneverdig klyngetun skal utarbeides i samråd med fylkesdirektøren og Byantikvaren. Dette skal skje før oppstart av uttak.

- Sedimentasjonsbasseng og renseløsninger må dimensjoneres og utformes slik at avrenning og utslipp til vassdraget ikke forringer habitatkvalitet og produksjonsgrunnlag for fisk og ferskvannsorganismer i Espedalselva og berørte sidebekker. Løsninger må beskrives og sikres i reguleringsplan.

Retningslinjer

Det bør gjennomføres kartlegging av automatisk fredede kulturminner før oppstart av reguleringsarbeid, da funn av slike kulturminner kan gi premisser for oppstart og uttak.

§ 32.4. Bestemmelser til Sv18 Fossvatne (pbl. § 11-9 pkt. 6 og 8)

Ved regulering må det tas særlig hensyn til:

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

I reguleringsplanen skal det avsettes areal og sikres tiltak som hindrer frø- og støvflukt og avrenning til Kydlesvatnet naturreservat. Ved regulering skal det fastsettes fremdrift og hvor stor del av eksisterende landbruksareal som kan være ute av drift til enhver tid. Matjord skal ligge brakk i kortest mulig tidsrom.

§ 32.5. Bestemmelser til Sv36 Åreskjold

Området kan ikke settes i full drift før uttak av masse i plan 202313 er avsluttet.

§ 33 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL NÆRINGSOMRÅDER

§ 33.1. Bestemmelser til Fo41 Lysebotn (pbl. § 11-9 pkt. 8)

Ved regulering må det avklares forhold til drikkevannskilden og samlet risiko for terrormål i Lysebotn. Dersom det ikke oppnås tilstrekkelig sikkerhet, kan området ikke benyttes til formålet.

§ 33.2. Retningslinjer og bestemmelser til Ha57 Sviland (pbl. § 11-9 pkt. 4 - 8)

Retningslinjer

Sandnes kommune ønsker at området skal benyttes til etablering av følgende typer næringer:

- Arealkrevende.
- Kraftkrevende.
- Næringer som støtter opp om det grønne skiftet.
- Næringsvirksomheter som kan nyttiggjøre seg av restvarmen fra kraftkrevende virksomheter.

Bestemmelser

Plankrav

Utbygging kan ikke finne sted før området inngår i områdeplan. Områdeplanen kan omfatte hele område Ha57 og Sv29 eller en todeling (øst og vest for Svilandsveien).

Områdeplan skal minimum avklare følgende forhold:

- Adkomst og hovedløsning for kollektiv og gang- og sykkel til alle områder innenfor Ha57, herunder også eventuell ny plassering av Svilandsveien.
- Skjerming mot boligområdene på Sviland.
- Overordna landskapstilpasning og grønnstruktur.
- Hensiktsmessig inndeling i områder og utbyggingsrekkefølge.
- Overordna forhold til teknisk infrastruktur, som følge av kraftbehov og overskuddsvarme.

- Overordna rekkefølgekrav for hele Ha57 knyttet til trafikale konsekvenser på tilfartsårer.

Rekkefølgekrav

Nye tiltak innenfor området kan ikke tas i bruk før det er etablert:

- Trafikksikringstiltak forbi Sviland lokalsenter.
- Andre nødvendige tiltak på tilfartsårer.
- Før samlet energiforbruk overstiger 80 MW skal det foreligge en plan eller konsesjon for bruk av overskuddsvarme.

Adkomst og trafikk

Hovedadkomst til området skal være fra Noredalsvegen.

Eksisterende gang- og sykkelvei langs Noredalsvegen og Svilandsveien skal opprettholdes.

Traseen kan endres dersom det opprettholdes tilsvarende effektivitet som i dag.

Utforming og kvalitet

Ved planlegging av bygginger og tiltak skal det legges vekt på terrengtilpassing, slik at en unngår unødvendig planering og skjæringer/fyllinger. I skrått terreng skal bygninger avtrappes over flere plan. Bygninger skal legges inntil terreng der det ikke kan unngås skjæringer.

Støy

Støynivå fra nye virksomheter i planområdet skal samlet tilfredsstillende grenseverdier gitt i T-1442/2021 skjerpet med 3 dB, dvs. Lden=52 dB ved mest støyutsatte bygning med støyfølsomt bruksformål herunder boliger. Samlet støybelastning beregnes etter metode angitt i T-1442/2021.

Særskilte krav til bygge- og anleggsfasen

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

§ 33.3. Bestemmelser til Hø54 Lauvik (pbl. § 11-9 pkt. 5, 6 og 7)

Innenfor området kan det kun etableres reiseliv og turistformål. Ved utbygging skal landskapshensyn og naturmangfold særlig ivaretas. Det skal ikke gjøres tiltak i området som skjemma kulturminnet, jf. Kulturminneloven § 3.

§ 33.4. Bestemmelser til Ma26 Stangeland (pbl. § 11-9 pkt. 8)

Forholdet til hovedvannledning og forurenset grunn må avklares ved regulering.

§ 34 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL IDRETTSFORMÅL

Retningslinjer

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

§ 34.1. Bestemmelser til Au67 Iglemyr (pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8)

Ved regulering må trafiksikkerhet utredes særskilt.

§ 34.2. Bestemmelser til Ga47 Vagle (pbl. § 11-9 pkt. 3, 5 og 6)

Innenfor området tillates etablering av ridesenter med tilhørende bygg, utendørs baner og parkeringsplasser. Det tillates etablert en enebolig og en tomannsbolig innenfor området.

Nord-vestre del av området skal opprettholdes som beiteområde. Området skal reguleres samlet og ha felles løsning av adkomst i parallell reguleringsplan for Vagleleiren.

§ 35 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL OMRÅDER MED KOMBINERTE FORMÅL

§ 35.1. Fi16 Bikinifabrikken (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6)

Innenfor området tillates bolig og næring. Andel bolig og næring avklares i reguleringsplan.

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

§ 35.2. Ha10 Dale (pbl. § 11-9 pkt. 5, 6, 7 og 8)

Innenfor området tillates 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.

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 Sandnesmarka. Endelig avgrensning mot edellauvskog skal avklares ved regulering. Elva skal inngå som del av grønnstrukturen.

Det er kartlagt forekomst av den utvalgte naturtypen hule eiker i tiltaksområdet. Ved regulering skal det tas særskilt hensyn til forekomst av utvalgte naturtyper, jf. nml. § 53 og forskrift om utvalgte naturtyper.

§ 35.3. Hø55 Bakernes Paradis (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Innenfor området tillates fritids- og turistformål, og næring herunder bevertning og konferansesenter.

§ 35.4. Lu15 Prinsens vei 5 (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Innenfor området tillates bolig og idrettsformål. Andel bolig avklares i reguleringsplan.

§ 35.5. Lu17 Roald Amundsens gate 115 (pbl. § 11-9 pkt. 3 og 5)

Innenfor området tillates bolig, næring og nærbutikk. Fordeling bolig og næring avklares i reguleringsplan.

Lu17 og Lu14 skal ha felles adkomst. Endelig løsning avklares ved regulering.

§ 35.6. Lu23, Lu29 og Lu30 Prinsens vei og Torneroseveien (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Alle skolefunksjoner skal samlokaliseres med utgangspunkt i Torneroseveien 12 og 14. Boligfunksjoner samlokaliseres sentralt i området, i Prinsens vei 1, 3 og 5. Aktivitetshus/idrett plasseres i sør, i området ved Lurahallen/bydelshuset. Det skal opprettes en offentlig forbindelse nord for aktivitetshuset.

§ 35.7. Ri5 Riska (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Innenfor området tillates bolig og næring. Andel bolig avklares i reguleringsplan. Det skal sikres allmenn tilgjengelighet gjennom området og et offentlig byrom i tilknytning til sjø i den nordlige delen av planområdet. Det kan tillates utfylling i sjø. Småbåthavnplasser som går tapt, må erstattes.

§ 35.8. Sa11 Gamle brannstasjon (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Innenfor området tillates næring og tjenesteyting. Andel tjenesteyting avklares i reguleringsplan.

§ 35.9. Au74 Hoveveien/Kvelluren (pbl. § 11-9 pkt. 3 og 5)

Innenfor området tillates bolig, næring og idrett. Andel bolig skal avklares i reguleringsplan.

§ 35.10. Trf4 Norestraen (pbl. § 11-9 pkt. 5, 6 og 7)

Innenfor området tillates bolig, næring og offentlig/privat tjenesteyting (badeanlegg). Fordeling av formål avklares ved regulering. Utnyttelse 60-100 % BRA. Eksisterende sjølinje ved verneverdig naustbebyggelse skal ikke endres.

§ 35.11. Trf5 Tronsholen (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6)

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

§ 35.12. Bestemmelser for Ha 61 Skippergt., Lu42 Forussletta, Lu39 Stavangervn., Trf8 Hoveveien, Trf9 Midtbergnyra og Ma22 Malmheim (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Innenfor området tillates bolig og næring. Andel bolig avklares ved regulering.

§ 36 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-9 PKT. 6)

Innfor områder avsatt til grønnstruktur tillates det ikke tiltak som svekker grønnstrukturen sin verdi for rekreasjon, flom- og overvannshåndtering, lokalklima eller biologisk mangfold.

§ 36.1. Bestemmelser til Sv29 (pbl. § 11-9 pkt. 6)

Området skal være en buffersone mellom næringsområde Ha57 og boligbebyggelsen på Sviland. Det tillates beplanting som sikrer skjerming mot innsyn, støy og støv.

§ 37 BESTEMMELSER TIL LNF-OMRÅDER

§ 37.1. Boligbebyggelse tilknyttet landbruk (pbl. § 11-11 pkt. 1)

Følgende begrensninger gjelder:

Maks areal bolig	200 m ² BYA.
Maks samlet areal for terrasse	50 m ² Terrasse skal være sammenbundet med boligen
Maks areal for garasje/uthus/bod	50 m ² samlet BYA Maksimal gesimshøyde = 3,0 m og maksimal mønehøyde = 4,5 m

Erstatning/gjenoppføring ev eksisterende bebyggelse tillates innenfor rammene som er gitt i disse bestemmelsene, på samme sted som eksisterende bebyggelse.

Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 37.2. Bestemmelser til utfylling i landbruksområder (pbl. § 11-9 pkt. 5)

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

§ 37.3. Bestemmelser til Sv32 (pbl. § 11-9 pkt. 5)

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

Området skal detaljreguleres, og ved regulering skal følgende vilkår gjelde:

- Tiltaket skal ikke medføre avrenning til Kydlesvatnet naturreservat.
- Tiltaket må følges opp med kantvegetasjon (busker/trær) langs bekkedrag ned mot Svilandsåna.
- Bekkedraget skal være åpent.
- Det skal ikke medføre økt partikkel- og næringsstoff til Svilandsåna, hverken i anleggsfasen eller ved videre jordbruksdrift.
- Maks varighet på tiltaket er 5 år.
- Hensynet til kulturminner i nærområdet må ivaretas.

Det må også sikres at det ikke blir tilført masser med fremmede arter.

§ 38 BESTEMMELSER TIL LNF MED SPREDT BOLIG- OG FRITIDSBEBYGGELSE (PBL. § 11-11 PKT. 2)

Disse bestemmelsene gjelder for områder avsatt med formål LNF-spredd i plankartet, og for lovlig oppførte boliger og fritidsboliger i LNF-områder.

Bebyggelse innenfor disse områdene oppfattes likevel ikke som spredd LNF:

- Områder nærmere enn 100 m (eller angitt byggegrense på plankartet) fra sjø.
- Områder nærmere enn angitt byggegrense fra vassdrag, jf. § 12.3
- Områder omfattet av hensynsone H510, H530, H560, H570 og H720.

Erstatning/gjenoppføring av eksisterende bebyggelse tillates innenfor rammene som er gitt i disse bestemmelsene, på samme sted som eksisterende bebyggelse.

§ 38.1. Spredd boligbebyggelse (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Følgende begrensninger gjelder:

	Der byggegrense er lagt nærmere enn 100 m fra sjø og vassdrag:	Lengre enn 100 m fra sjø og vassdrag:
Maks areal bolig	150 m ² BYA	200 m ² BYA
Maks samlet areal for terrasse	50 m ² Terrasse skal være sammenbundet med boligen	
Maks areal for garasje/uthus/bod	50 m ² samlet BYA Maksimal gesimshøyde = 3,0 m og maksimal mønehøyde = 4,5 m	

Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Drivhus på inntill 30 m² tillates i tillegg til øvrige bebyggelse.

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

Følgende begrensninger gjelder:

	Der byggegrense er lagt nærmere enn 100 m fra sjø og vassdrag:	Lengre enn 100 m fra sjø og vassdrag:
Maks areal fritidsbolig:	90 m ² BRA inkl. bod	120 m ² BRA inkl. bod
Maks areal frittliggende bod:	15 m ² samlet BYA. Skal ikke plasseres mer enn 5 meter fra fritidsboligen.	

Det tillates kun én bruksenhet pr. fritidsbolig.

For utforming m.m. gjelder §§ 29.2, 29.3 og 29.4.

Drivhus på inntill 15 m² tillates i tillegg til øvrige bebyggelse.

§ 38.3. Bestemmelser til Fo29 Gjøysalunden (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Innenfor området tillates oppført inntil 6 boliger med maks størrelse = 45 m² BRA. Takform skal være saltak. Trafikksikker adkomst må vurderes særskilt. Eksisterende driftsbygning kan transformeres til felleshus.

§ 38.4. Bestemmelser til andre utvalgte områder (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Kartkode henviser til områder i kommuneplankartet. Antallene gjelder fra 2007.

Kartkode	Område	Fritidsboliger	Boliger	Mindre næringsbygg
U 5	Bratteli	3	Nei	Nei
U 6	Songesand nord	15	Nei	Nei
U 7	Songesand sør	15	1	1
U 8	Håhellerstølen	4	Nei	Nei
U 9	Fylgjesdalen	4	Nei	Nei
U 10	Lysestølen	6	Nei	Nei
U 11/U12	Lysebotn	16	1	1
U 13	Rundevatn	8	Nei	Nei
U 14	Fossmark	15	1	1
U 15	Eiane	10	1	1
U 16	Haukalid	8	1	1
U 17	Oaland	10	1	1
U 19	Ø. Espedal nord	15	Nei	Nei
U 20	Ø. Espedal sør	Nei	2	1
U 22	N. Espedal/Løland	Nei	2	1

§ 39 BESTEMMELSER TIL LNF MED SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE (PBL. § 11-11 PKT. 2)

§ 39.1. Bestemmelser til Fo28 Øvre Espedal (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Innenfor området tillates gårdsslakteri og ysteri, og anlegg for videreføring av salg av gårdsprodukter.

§ 39.2. Bestemmelser til Ha60 Dalsvågen (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Etablering av tiltak for allmennhetens friluftsinnteresser i tråd med bestemmelsen og illustrasjon datert 20.10.2022, krever ikke ytterligere plan. Alle tiltak skal opparbeides og plasseres med hensyn til landskapsvirkning, og slik at hensynet til eksisterende terreng ivaretas

Brygge (B i vedlagte illustrasjon, rød polygon med svart strek som indikerer brygge):

Det tillates opparbeidelse av brygge ut i sjø, i tråd med fastsatt byggegrense mot sjø og i tråd med plassering som fremgår av vedlagte illustrasjon. Bryggens totale lengde fra land skal være maks 25 meter, skal som et minimum ha fortøyningsmuligheter over et strekk på 15 meter og sikre mulighet for å legge til med båt som krever inntil 2 meter dybde, ved lavvann. Bryggens bredde tillates med maks 2,5 meter. Det skal ikke tilrettelegges for varig opphold på bryggen.

Toalettbygg og Gapahuk (henholdsvis T og G i vedlagte illustrasjon):

Det tillates oppført toalettbygg og gapahuk på inntil 45 m² bebyggt areal hver. Byggene skal være tilgjengelig for allmennheten og universelt utformet. Bygg skal plasseres innenfor angitte byggesone. Bygg tillates oppført med gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 4 meter. Bygg skal utføres i farger som gjør at byggene harmonerer med omgivelsene.

Turvei (Turvei i vedlagte illustrasjon):

Det tillates opparbeidete nye turveier i tråd med plassering tilsvarende turkis farge i illustrasjon. Mindre avvik begrunnet i faktiske forhold og hensynet til tilgjengelighet, tillates. Turveien kan opparbeides med inntil 3 meters bredde. Eksisterende turvei (gul farge i illustrasjon) kan rehabiliteres/vedlikeholdes.

§ 39.3. Bestemmelser til Hø9 Dansen (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Innenfor området kan det tillates bygg og anlegg knyttet til natur- og kulturbasert reiseliv utover ordinært landbruksformål. Utbygging må skje etter en samlet plan.

§ 39.4. Bestemmelser til Hø16 Vårli (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Innenfor området kan det tillates bygg og anlegg knyttet til drift av parsellhager utover ordinært landbruksformål.

§ 39.5. Bestemmelser til Hø70 Aspøy (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Innenfor området tillates tiltak knyttet til akvakultur.

§ 40 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 40.1. Bestemmelser til småbåthavner (pbl. 11-11, pkt. 3)

Ved nyetableringer og utvidelser av småbåthavner skal det utarbeides samlet reguleringsplan for havnen, det vil si for både land- og sjøareal. Jf. Strategi for småbåthavner i Sandnes, 15.05.17.

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

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

Småbåthavner skal ha tilfredsstillende kildesortering, renovasjon og forskriftsmessig avløpsordning.

§ 40.2. Bestemmelser til Ha42 Småbåthavn Dale (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Parkering må primært løses utenfor området. En andel av plassene i småbåthavnen skal tilrettelegges som gjeste-/besøksplasser. Havnefunksjon og mulighet for anløp med hurtigbåt skal sikres.

§ 40.3. Bestemmelser til Hø34 Småbåthavn Bergsagel (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Bryggeanlegget skal være felles for tilgrensende naboeiendommer. Hvilke eiendommer avklares i plansaken. Bryggen skal skiltes som offentlig tilgjengelig.

§ 40.4. Bestemmelser til Ri3 Småbåthavn Bergsagel (pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6)

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

§ 40.5. Bestemmelser til Ri21 Småbåthavn Riska (pbl. § 11-9 pkt. 5, 6 og 8)

Utbredelse av ålegras i området må registreres. Utbyggingsvolum må ses opp mot hensyn til ålegras.

§ 40.6. Bestemmelser til Lu32 Sandnes havn (pbl. § 11-9 pkt. 6 og 8)

Hensynet til registrert ålegras skal sikres ved regulering.

§ 40.7. Bestemmelser til Kombinert formål (pbl. § 11-11, pkt. 3)

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

§ 41 RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL ANDRE TYPER ANLEGG

§ 41.1. Bestemmelser til Sv11 Sviland (pbl. § 11-9 pkt. 5)

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

RETNINGSLINJER OG BESTEMMELSER TIL FARE-, HENSYNS- OG BÅNDLEGGINGSSONER

§ 42 BESTEMMELSER TIL SIKRINGSSONER (PBL. § 11-8, A)

§ 42.1. Hensynssone sikringssone H190

H190_1: Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola

Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10.

H190_3: Sikring og restriksjoner over jernbanetunnel

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

§ 43 RETNINGSLINJER TIL STØYSONER (PBL. § 11-8, C)

H230 Stille soner

Innenfor sonen bør det ikke etableres støykilder som øker støynivået.

§ 44 BESTEMMELSER TIL FARESONER (PBL. § 11-8, A)

§ 44.1. Ras- og skredfare (H310)

Det settes krav til reguleringsplan i faresonene H310_1, H310_2 og H310_3. Tiltak i faresonene H310_1, H310_2 i sikkerhetsklasse S1 som definert i TEK17 § 7,3, andre ledd og, tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomføres uten plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.

H310_1 og H310_2 (ras- og skredfare):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves fagkyndig utredning av fare for skred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av skredfare skal følge NVE sin veileder: Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

H310_3 (mulig marin leire/marin grense):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for kvikkleireskred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for kvikkleireskred skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (2019 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

§ 44.2. Flomfare (H320)

H320_1 (aktsomhetsområde flom) og H320_2 (flomfare):

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for flom (flomsonekartlegging), beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak og utredning av nedstrøms konsekvenser.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for flom skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot flom (2022 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot flom, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

For Storånavassdraget gjelder følgende sikkerhetsmarginer for flomvannstand i tillegg til hensynsonen vist på kart:

- Nedstrøms Stokkelandsvannet: + 30 cm

For Figgjovassdraget (hovedløp) oppfylder utredning fra NVE kravet om sakkyndig utredning: NVE ekstern rapport 23/2025.

H320_3 (fare stormflo):

Arealer innenfor sonen ligger under kote 3,0 og kan være utsatt for naturfare ved stormflo.

Før godkjenning av nye tiltak i sikkerhetsklasse F2 og F3 innenfor sonen kreves det fagkyndig utredning som viser at tiltakene kan oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo, ref. TEK 17 § 7.2. Ved utredning må det tas hensyn til bølgehøyder.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

§ 44.3. H350 Brann og eksplosjonsfare

Innenfor fareområdet kan nye tiltak bare tillates på bestemte vilkår, relatert til DSBs sikkerhetsavstander for den enkelte storulykkevirksomhet.

§ 44.4. H370 Høyspenningsanlegg

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

§ 44.5. H390 Annen fare

Innenfor rød sone tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensing (eks. helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur). Unntak gjelder der det kan dokumenteres at luftkvalitet ikke gir konsekvenser for helse.

Innenfor gul sone skal luftkvalitet vurderes ved regulering.

§ 45 BESTEMMELSER TIL SONER MED SÆRLIG KRAV TIL INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-8 B)

§ 45.1. H410 Sone med særlige krav til infrastruktur

Innenfor sonen skal det ikke etableres nye veier annet enn til parkeringsareal lokalisert ved eksisterende veistruktur. Vann- og avløpsanlegg skal anlegges etter de mest skånsomme prinsippene i kommunens retningslinjer for vann og avløp.

§ 46 RETNINGSLINJER TIL SONER MED SÆRLIGE HENSYN (PBL. § 11-8, C)

§ 46.1. H510 Hensynssone Landbruk/kjerneområde landbruk

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

Hø10 Lauvvik

Landbruksinteresser skal ivaretas i regulering.

§ 46.2. H530 Hensynssone Friluftsliv

Innenfor sonene ønsker Sandnes kommune at det tas et særlig hensyn til friluftslivinteresser.

§ 46.3. H550 Hensynssone Landskap

Innenfor alle sonene ønsker Sandnes kommune dokumentasjon som viser tiltakets effekt på landskapsverdier.

H550_1 Esmarkmorenen

Innenfor sonen må det tas særlige hensyn til å bevare Esmarkmorenen. Sandnes kommune ønsker at eksisterende landskap og terreng innenfor sonen bevares, for å sikre at morenen fremstår i en helhetlig kontekst. Alle tiltak som kan forringe Esmarkmorenen sin historiske verdi bør unngås.

H550_2 Lysefjorden

Innenfor sonen ønsker Sandnes kommune å ivareta et monumentalt fjordlandskap og identitetsskapende kulturlandskap. Det ønskes ikke tiltak som bryter med landskapsformasjoner eller silhuetter, eller som på annen måte forstyrrer landskapsopplevelsen. Større tiltak eller inngrep bør unngås i sin helhet.

H550 Øvrige områder

Innenfor sonene ønsker Sandnes kommune å ivareta et variert landskap med vann, stier og kulturminner. Tiltak som reduserer opplevelsesverdien, bør unngås.

§ 46.4. H560 Hensynssone Bevaring naturmiljø

H560_1 Naturmiljø på land

Innenfor hensynssonen ønsker Sandnes kommune at det tas særlig hensyn til kartlagte naturverdier.

H560_2 Nasjonalt villreinområde og hensynssone villrein

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

H560_3 Randsone til verneområder

Innenfor sonen ønsker Sandnes kommune at det ikke gjøres tiltak som kan forringe naturverdier i verneområdet.

H560_4 Gytedefelt

Det bør ikke foretas tiltak på bunn, i vannsøylen eller på overflaten som kan forstyrre eller ødelegge for gyting.

H560_5 Sjøfuglholmer

Innenfor sonene må det tas særlige hensyn til hekkende sjøfugl.

§ 46.5. H570 Hensynssone Bevaring kulturmiljø

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

H570_1 Forsand

Ved utforming av ny bebyggelse bør det tas særlig hensyn til omkringliggende kulturlandskap og lokal byggeskikk.

§ 46.6. H590 Hensyn Mineralressurser

H590_1 Åreskjold

Ressursen kan ikke tas ut før ressurs i område Sv18 er tatt ut i sin helhet og tilbakeføring sikret.

H590_2 Landa/Fossandmoen

Ved søknad om tiltak innenfor sonen må det vurderes om tiltaket vil være til vesentlig hinder for fremtidig uttak av sandressursen. Tiltak som er til vesentlig hinder bør ikke tillates.

I hensynssone 590 ligger det ikke et bygge- og deleforbud og ordinær landbruksdrift er tillatt. Hensynssonen gjelder fram til neste rullering av kommuneplanen, men vurderes tatt ut om ikke utredning er gjennomført eller planarbeidet for området er startet opp.

§ 47 BESTEMMELSER TIL SONER MED BÅNDLEGGING (PBL. § 11-8, BOK D)

§ 47.1. H710 Sone med båndlegging for regulering

H710_1:

Området er båndlagt for regulering til Masseinntak

Forholdet til høyspentlinje og trafikkikkerhet på Espelandveien må u

§ 47.2. H720 Sone med båndlegging etter naturvernloven

Innenfor områdene gjelder vernevedtaket med tilhørende verneforskrifter.

§ 47.3. H730 Sone med båndlegging etter lov om kulturminner

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

Automatisk fredete kulturminner som ligger innenfor områdene skal, med tilstrekkelig vernesone jfr. kulturminneloven § 6, sikres i reguleringsplan med hensynssone i kombinasjon med grønnstruktur.

§ 48 ØVRIGE BESTEMMELSESONRÅDER (PBL. §11-9)

§ 48.1. Bestemmelsesområde Varatun

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

§ 48.2. Bestemmelsesområde Frøylandsvatnet

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

§ 48.3. Bestemmelsesområde Maudland og Ulvanuten

Det tillates oppført bygg på inntil 200 m² BYA innenfor bestemmelsesområdet, som base for aktivitet rettet mot natur- og friluftsfunksjoner. Bygg skal være universelt utformet. Mønehøyde kan være inntil 6,8 m, og takvinkel på minimum 27 grader.

Bygg skal opparbeides og plasseres med hensyn til landskapsvirkning og eksisterende terreng, og er unntatt plankrav. Bygg skal i hovedsak være allment tilgjengelig. Bygg skal ikke tilrettelegges for overnatting. Toalett skal være tilgjengelig for allmennheten til enhver tid. Areal avsatt til lager kan reserveres særlige brukergrupper.

VEDLEGG 1: BESTEMMELSER TIL SKILT, REKLAME OG BELYSNING.

1. Virkeområde

Bestemmelsene omfatter alle typer skilt og reklame samt markiser. Skilt og reklame på vinduer, som plakater, maling eller folier og lignende, omfattes også av bestemmelsene, såfremt innretningene ikke er naturlig del av en skiftende vindusutstilling. Midlertidige skilt- og reklame, med mer enn 3 ukes varighet, omfattes av bestemmelsene. Bestemmelsene gjelder også for tiltak som ikke er søknadspliktige jf. pbl. § 20-2, bkst. c.

2. Skiltplan

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

3. Krav til plassering og utforming av skilt, markiser og pyloner

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

I områder med flere bygg og flere bedrifter tillates det ett henvisningsskilt pr. virksomhet. Skiltene skal som hovedregel plasseres samlet, tilpasses hverandre i størrelse, og ha samme farge. Skilt skal ikke være dominerende på fasaden. De skal ta hensyn til bygningens arkitektoniske uttrykk og omgivelsenes karakter, både i størrelse, material og fargebruk. Der det brukes plateskilt skal platene ha farger som underordner seg byggets farger.

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

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

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

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

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

4. Skilt som ikke tillates

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

5. Belysning

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

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

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

VEDLEGG 2: ILLUSTRASJON DALSVÅGEN LNF SPREDT

