

Fagnotat

Grunnlag fra arbeidet med kommunedelplan for blågrønne strukturer

Samfunnsutvikling mars 2026

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	3
2.	Hensynsoner	3
2.1.	Hensynssone Friluftsliv (H530)	3
2.2.	Hensynssone Landskap (H550)	4
2.3.	Hensynssone Bevaring naturmiljø (H560)	6
2.4.	Hensynssone Grønnstruktur (H540)	7
3.	Endring av formål fra LNF til grønnstruktur – statlig sikrede friluftsområder	7
4.	Nye bestemmelser til lekeplasser	10
	Vedlegg 1 – Analyse av eventuelle konsekvenser ved skifte av arealformål i kommuneplanen for utvalgte statlig sikrede friluftsområder.	13
	Gramstad	14
	Dalsnuten-Revholstjern	15
	Fjogstad-Skaret	16
	Mauland	17
	Alsvik	18
	Vedlegg 2. Eksempler på lekeareal for noen vedtatte reguleringsplaner.	19
	Eksempel 1: AU27 Hove, plan 201710	19
	Eksempel 2: Detaljregulering for del av gnr. 42 bnr. 1 Sandved, plan 2016130	20
	Eksempel 3: Detaljregulering for gnr. 40 bnr. 101, BB1-BB3, Skeianesletta/Rådhusmarka	21

1. Innledning

Sandnes kommune har startet arbeid med en ny kommunedelplan for blågrønne strukturer. Det ble meldt oppstart av planarbeid 11.02.2025.

Det har vært en ambisjon om at kommunedelplanen skulle sendes på høring før kommuneplanen. Dessverre har dette blitt vanskelig, og høring for kommunedelplanen planlegges nå samtidig som tilleggshøring av kommuneplanen.

Arbeidet med kommunedelplanen gir likevel viktige innspill til kommuneplanen:

- Endrede hensynssoner for grønnstruktur, landskap, natur og friluftsliv, med tilhørende retningslinjer.
- Endring fra LNF til grønnstruktur for et utvalg statlig sikrede friluftsområder.
- Nye bestemmelser til lekeplasser

For å få en mer presis forvaltning og bruk av grønnstrukturen er det også en ambisjon om å gi underformål til områder avsatt til grønnstruktur. Dette er det startet et arbeid rundt. Grønnstruktur kan deles i følgende underformål:

- Naturområde.
- Friområde.
- Park.
- Turdrag.
- Blågrønn struktur / overvannstiltak.

Dette arbeidet er ikke ferdigstilt. Underformål til formålet grønnstruktur blir derfor presentert ved tilleggshøring av kommuneplanen.

Dette notatet oppsummerer del av arbeidet med kommunedelplanen som gir grunnlag for endringene som er foreslått i kommuneplanen til hovedhøringen.

2. Hensynsoner

Felles for de aktuelle hensynssonene i kommuneplanen for 2023 er at de bygger på eldre og delvis utdaterte data. Det er i noen tilfeller vanskelig å finne tilbake til hva som ligger til grunn for sonene, og hvilke hensyn de representerer. Dette skaper usikkerhet knyttet til forvaltning og myndighetsutøvelse innenfor sonene, og hensynssonene, med tilhørende retningslinjer, mister med det også litt av sin legitimitet. Det er derfor gjort en gjennomgang og oppdatering av sonene.

2.1. Hensynssone Friluftsliv (H530)

Naturen er kommunens mest tilgjengelige aktivitetsarena. Tettere utbygging og press på sentrale områder gjør at kommunen må tenke sikring, videreutvikling og forsterkning av etablerte tur- og grøntområder. Innbyggerne i Sandnes blir stadig eldre og generelt er innbyggerne for lite aktive. Dette sammen med økende sosiale forskjeller gjør at vi i større grad må tilrettelegge for friluftsliv der folk bor og ikke skape barrierer som forsterker de sosiale forskjellene. Vi må tilrettelegge i tråd med naturens premisser og utforme våre friluftsområder slik at de er tilrettelagt og attraktive å bruke for alle.

Sandnes kommune har svært gode muligheter for å drive friluftsliv. Gode friluftsområder handler også om grad av tilrettelegging, om det er tilgang på parkering, gapahuker, turveier, turstier, badeplasser, grillplasser eller turhytter.

Sandnesmarka og markagrensen ble tegnet inn i kommuneplan for Sandnes i 2007, for å definere områder som er spesielt viktige for landbruk og friluftsliv. På lik linje med langsiktig grense for landbruk angir den en ytre skranke for byutviklingen. Inntegning av marka, og forvaltningen av disse områdene, har gitt forutsigbarhet for landbruksnæringen og har sikret sammenhengende friluftsområder for befolkningen i kommunen og regionen.

Sandnesmarka omfatter følgende kjerneområder for utøvelse av friluftsliv:

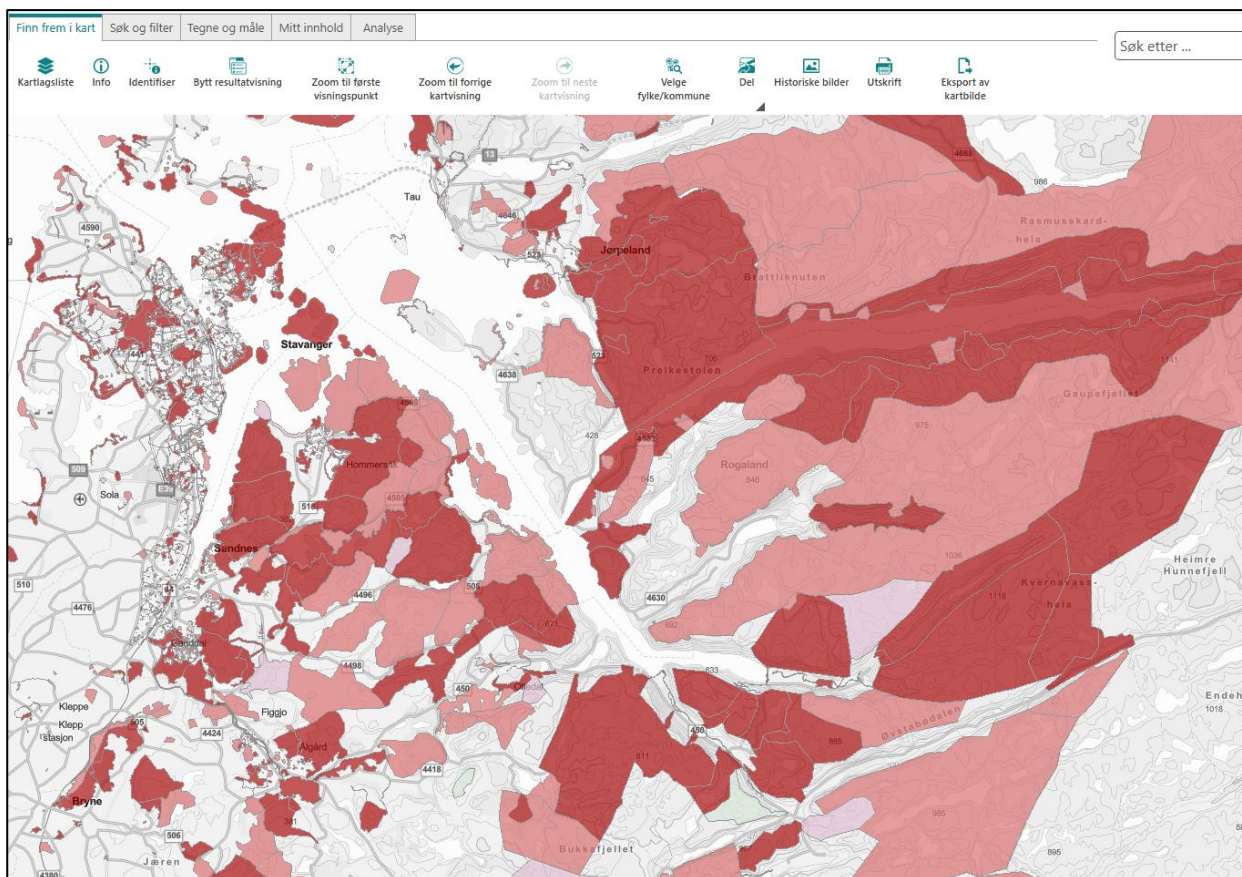
- Vagleskogen
- Bogafjell-Helgeland
- Melshei (inkludert Rogaland arboret)
- Hana-Gramstad-Li

- Ims-Lutsi

I gjeldende kommuneplan vises Sandnesmarka med linjesymbol «markagrense» og hensynssone friluftsliv. Sandnesmarka omfatter kun del av Sandnes sør for Høgsfjorden.

Friluftsområdene i Sandnes ble i 2019 (sør for Høgsfjorden) og 2021 (nord for Høgsfjorden) kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets veileder M98-2013. De nye kartleggingene viser store arealer som *viktige* og *svært viktige* for friluftsliv. Sandnesmarka inngår i disse områdene. De nye kartleggingene er ikke synliggjort i gjeldende kommuneplan.

Kartleggingen gir beskrivelser av områdene, hvilken verdi områdene har for friluftslivet og hvilken type friluftsliv som kan utøves i områdene. Kartleggingene vises blant annet i Miljødirektoratets database, [Naturbase](#).



Figur 1: Utsnitt fra Naturbase. Kartlagte friluftsområder i Sandnes.

Anbefalinger:

- Hensynssone friluftsliv oppdateres med områder kartlagt som *viktige* og *svært viktige* for friluftsliv.
- Markagrensen har over tid vært bidratt til at viktige natur- og friluftsområder ikke bygges ned. Selv om hensynssone friluftsliv endres anbefales det at markagrensen ligger fast.

2.2. Hensynssone Landskap (H550)

Sandnes kommune har et variert landskap fra fjord og kyst til jordbruk og byområder. Landskapet er en viktig del av innbyggernes omgivelser, gir naturopplevelser, rekreasjon og næringsgrunnlag, og er sentralt for lokal identitet. Landskapet har verdi både miljømessig, kulturelt og økonomisk. Europarådets landskapskonvensjon understreker at alle typer landskap – by, landbruk, natur og kultur – skal forvaltes aktivt ut fra kunnskap om verdier og sårbarhet.

Det er noe vanskelig å spore tilbake hva som ligger til grunn for hensynssonen i gjeldende kommuneplan. Sonen omfatter heller ikke noen arealer nord for Høgsfjorden.

Denne sonen er derfor bygd opp på nytt. Mange av de samme områdene omfattes likevel, i tillegg til områder langs Lysefjorden og andre områder nord for Høgsfjorden.

Kartleggingen av landskapet i Sandnes er basert på nasjonale typologier utviklet gjennom *Natur i Norge (NiN)*. Systemet beskriver overordnede og visuelt gjenkjennbare trekk i naturen, som fjell, daler, skog, innsjøer, bebyggelse og landbruksområder. Det fungerer som et felles språk for naturtyper og økologiske variasjoner, slik at forskere, forvaltning, kommuner og andre aktører kan beskrive naturen på samme måte.

Gjennom denne tilnærmingen kan man identifisere hvilke landskapstyper som er særegne for Sandnes. Kommunens landskap er dominert av to hovedtyper: **innlandslandskap og kystlandskap**. Det finnes ingen marine landskap i Sandnes.

Det er også ønskelig å fremheve kulturlandskapene i Sandnes. Dette er basert på fylkeskommunens tidligere arbeid "Vakre landskap i Rogaland" hvor der er utpekt noen særdeles viktige områder av historisk verdi.

Fylkeskommunen tok utgangspunkt i inndelingen fra Vakre landskap i Rogaland: (Temakart Rogaland,2025)

- **Meget vakre landskap**
- **Vakre landskap**

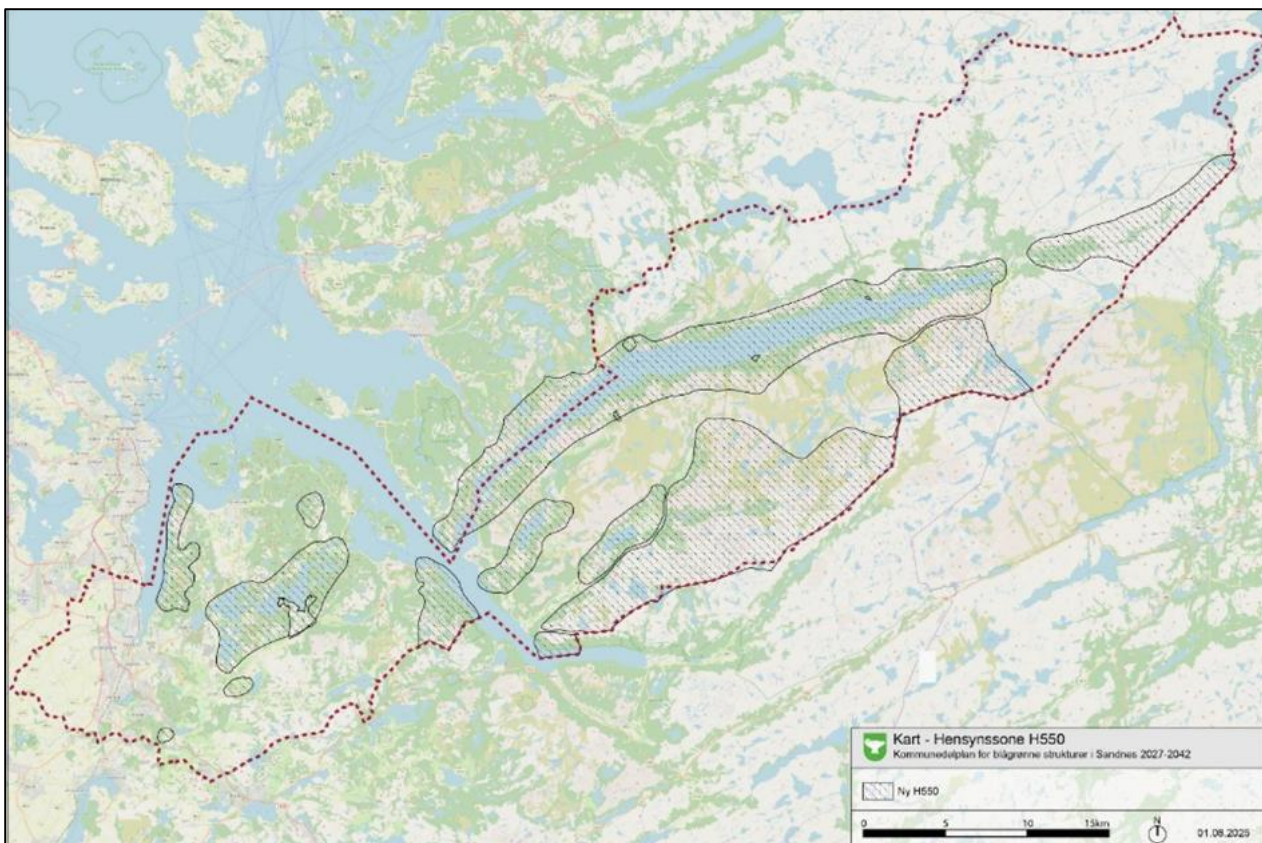
I tillegg til det overnevnte er det lagt inn en egen sone rundt Esmarkmorenen på Forsand. Begrunnelse og avgrensning av denne følger av lokalsenterutredningen på Forsand (eget kunnskapsgrunnlag til kommuneplanen). Esmarkmorenen har en unik historisk og geologisk verdi.

Den nye hensynsonen bygger etter dette på følgende:

Datagrunnlag	Bruk
NiN – natur- og landskapstyper	Landskapstyper, naturvariasjon, økologiske trekk
Vakre landskap i Rogaland	Verdifulle landskap (nasjonale/regionalt viktige)
Temakart Rogaland	Kartfesting av landskaps- og kulturmiljøverdier
KULA-områder	Nasjonalt viktige kulturhistoriske landskap
Lokalsenterutredning på Forsand	Sone rundt Esmarkmorenen

Anbefalinger:

- Hensynssone landskap oppdateres som beskrevet over.



Figur 2: Forslag til hensynssone landskap. Sone rundt Esmarkmorenen kommer i tillegg.

2.3. Hensynssone Bevaring naturmiljø (H560)

Sandnes kommune spenner over flere landskapsregioner, fra Flatjæren i vest til høyfjellspregede områder i øst. Den store variasjonen i landskapsregioner bidrar til at Sandnes har en variert og rik natur få andre kommuner i Rogaland kan vise til. Vi har våtmarker, sammenhengende fjell- og villmarksområder, dramatiske fjordlandskap og et mangfold av skogstyper. Artsmangfoldet representerer spennvidden fra lavland til fjell.

I Sandnes har vi både verneområder, prioriterte arter, utvalgte naturtyper, naturtyper, og sjeldne og truede arter. Fjellene, fjordene, kulturlandskapet, vassdragene, friområdene, turveiene og de grønne arealene i tettstedsnære områder utgjør kommunens blågrønne struktur, og er en viktig del av kommunens særpreg, kvalitet og kulturhistorie.

God oversikt over naturmangfold er avgjørende for å ivareta god tilstand i økosystemer og opprettholde og styrke naturgodene vi får fra naturen. Mer om naturen i Sandnes kan du finne her: [Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet i Sandnes](#) og [Blå og grønne verdier i Sandnes](#).

Til kommunedelplan for blågrønne strukturer er det gjort et omfattende analysearbeid. Det har blant annet resultert i nettsidene det vises til over. Det gjenstår ennå noe arbeid i forhold til dette, og innen tilleggshøringen av kommuneplanen vil det foreligge et enda mer bearbeidet grunnlag.

Sandnes kommune har, med støtte fra Natursats, gjennomført omfattende kartlegginger av naturverdier de to siste feltsesongene. I tillegg har Statsforvalteren i Rogaland også fått gjennomført kartlegging i Sandnes. All ny kartlegging gjennomføres etter den nasjonale NiN metodikken (Natur i Norge). Dette har gitt vesentlig bedre kunnskap om naturverdier i Sandnes, spesielt i områdene i randsonene rundt de bebygde delene av kommunen. Områder som er kartlagt kan en blant annet finne her: [Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet i Sandnes](#).

Miljødirektoratet utgir, med grunnlag i NiN kartleggingene og andre kilder, kart med verdisetting av natur. Verdi er gitt i skala fra *noe* verdi til *svært stor* verdi. Disse verdikategoriene kan legges direkte til grunn for konsekvensutredninger og ved vurdering av nye tiltak. Dette kartlaget kan også finnes i kartfortellingen over.

Utvalg for idrett, miljø og tekniske saker gjorde 14.10.25 ([sak 27/25](#)) vedtak i sak om hensyn til hekkende sjøfugl på utvalgte holmer. I vedtaket ber utvalget om at de nevnte holmene avsettes med hensynssone Bevaring av naturmiljø. Vedtaket omfatter Store- og Litle holmen, Riskaholmane, Terneskjeret, Vestra- og Austra Torva, Strålaus, Litle- og store Nausterholmen, Ternaholmen og navnløse holme ved Breivik.

Dagens hensynssone Bevaring av natur omfatter:

- Randsoner til verneområder.
- Områder med verdi kartlagt etter eldre (utgått) metodikk.
- Villreinområder.

Anbefalinger:

Hensynssone Bevaring av natur oppdateres med følgende:

- Områder verdisatt med stor og svært stor verdi i Miljødirektoratet sitt verdikart.
- Holmene omtalt i IMT sitt vedtak.

2.4. Hensynssone Grønnstruktur (H540)

Gjeldende hensynssone H540 bygger på regional grønnstruktur i Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren fra 2000 og Fylkesdelplan for Friluftsliv, Idrett, Naturvern og Kulturvern (FINK) fra 2004.

Hensynssonen omfatter større arealer øst for Sandnes sentrum og en smalere stripe vest for langsiktig grense for landbruk. Sonen sammenfaller i stor grad med gjeldende hensynssone for friluftsliv, men har større utbredelse i noen områder.

Sonen er kun lagt over områder med formål LNFR, og gir altså ingen føringer for arealbruk innenfor byggeområdene. I bestemmelsene til gjeldende kommuneplan er det spesifisert at det ikke er tillatt med mobile tiltak innenfor sonen, utover dette er det ikke gitt retningslinjer for hvilke hensyn som skal ivaretas.

Sonen er trolig lagt inn i kommuneplankartet for en gi en generell beskyttelse av de aktuelle arealene. Sonen omfatter ikke arealer nord for Høgsfjorden.

Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren fra 2000 og Fylkesdelplan for Friluftsliv, Idrett, Naturvern og Kulturvern (FINK) fra 2004 er erstattet av Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke. Regionalplanen viser temakart for blågrønne strukturer og har egne retningslinjer til dette. Temakartet bygger på kjente data om naturverdier, friluftslivkartlegginger og kommuneplanenes hensynssone H540. Temakartet tilfører altså ikke ny kunnskap, men retningslinjen gir tydelig føring om å «ta særlig hensyn» til de blågrønne verdiene, samt at «arealendringer og tiltak som vil medføre vesentlige negative konsekvenser for slike verdier bør unngås».

I Kommunal- og moderniseringsdepartementet (nå Kommunal og distriktsdepartementet) sin veileder for kommuneplanens arealdel fremkommer det at hensynssone H540 kan brukes som et alternativ til formålet grønnstruktur, der det er hensiktsmessig å gi dette hensynet på tvers av flere arealformål. Det kan for eksempel være i tilfeller der endelig plassering må avklares på reguleringsplannivå.

Kommunedelplan for blågrønne strukturer vil gi innspill til reviderte hensynssoner i kommuneplankartet for friluftsliv, landskap og natur (som omtalt over her). Disse verdiene vil altså bli omfattet av egne hensynssoner.

I Kommunedelplan for blågrønne strukturer jobbes det også med å lokalisere områder som bør legges inn med hensynssone grønnstruktur innenfor områder avsatt til utbygging. Ved tilleggshøring av kommuneplanen kan det altså foreligge grunnlag for en ny hensynssone grønnstruktur.

Anbefalinger:

- På bakgrunn av det overstående anbefales det at hensynssone grønnstruktur tas ut av kommuneplankartet som en generell sone over LNF områdene i denne omgang.
- Kommuneplankartet oppdateres med eventuelt nytt grunnlag ved tilleggshøringen.

3. Endring av formål fra LNF til grønnstruktur – statlig sikrede friluftsområder

Et statlig sikret friluftslivsområde er et område som kommunen eller friluftsrådet har sikret gjennom kjøp eller bruksavtale for allmennhetens bruk, med støtte fra staten. Målet er å ivareta viktige friluftslivsområder og

forvalte dem slik at de er tilgjengelige og attraktive, og flere får gode muligheter til friluftslivsopplevelser og aktivitet.

Området kan være eid av det offentlige eller private. Når et område får godkjent status som statlig sikret friluftslivsområde vil egne retningslinjer gjelde for forvaltningen av området. Regjeringens handlingsplan peker på statlig sikring av arealer til friluftsliv som et viktig tiltak for å sikre allmennhetens tilgang til friluftsområder eller ferdselsårer slik at de ivaretas for dagens og framtidige generasjoner.

I Sandnes kommune er det i dag 22 større og mindre statlig sikrede friluftsområder. Områdene driftes av Ryfylke friluftsråd, Jæren friluftsråd og Sandnes kommune. Størrelsen varierer fra Rissebærstraen på 2 dekar til området på Lifjell som er på nesten 1 000 dekar.



Figur 3: Statlig sikrede friluftsområder i Sandnes. Noen av de markerte ligger utenfor kommunegrensen, og er ikke med i antallet.

Statlig sikrede friluftsområder skal forvaltes med hovedvekt på friluftsliv og naturopplevelse, samtidig som nødvendig landbruksskjøtsel og kulturminneverdier ivaretas. Tiltak skal styrke tilgjengelighet og opplevelseskvalitet, uten å gå på bekostning av naturmangfold og landskap. For forvaltning av friluftsområdene er planstatus i kommune- og eventuelt reguleringsplaner av betydning. I områder som er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen er det som regel større handlingsrom i forhold til tilrettelegging og tiltak, kontra områder som ligger innenfor LNF. Mens friluftslivet i LNF-områdene må tilpasses flerbruk, vil formålet grønnstruktur gi friluftsliv høyere status.

Tabellen under viser arealstatus i kommuneplanen for de statlig sikrede friluftsområdene.

Områdenavn	Planstatus
Alsvik	LNF i kommuneplan
Breiholmen	LNF i kommuneplan
Dalsnuten-Revholstjern	LNF i kommuneplan
Eikelid	LNF i kommuneplan
Fatliholmen	LNF i kommuneplan
Ganddal	Grønnstruktur i kommuneplan
Gramstad	LNF i kommuneplan
Hogstadvika	Grønnstruktur i kommuneplan
Krampafjellet	Grønnstruktur – friområde i kommuneplan
Lifjell	LNF i kommuneplan
Litle Teistholmen	LNF i kommuneplan
Mauland	LNF i kommuneplan
Osaland	LNF i kommuneplan
Rissebærstraen	Grønnstruktur i kommuneplan
Skaret	Grønnstruktur i kommuneplan

Tengesdalsvatnet øst	LNF i kommuneplan
Tengesdalsvatne vest	LNF i kommuneplan
Tingholmen	LNF i kommuneplan
Vaholmen	LNF i kommuneplan
Dørvika	Grønnstruktur – friområde i kommuneplanen
Bruelandsparken	Grønnstruktur i kommuneplan
Fjogstad-Skaret	LNF i kommuneplanen

Bare 6 av områdene ligger innenfor formålet grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. De øvrige ligger i LNF-områder.

I henhold til veileder for kommuneplanens arealdel (Kommunal og distriktsdepartementet 2022) kan arealformålet grønnstruktur brukes for å angi sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspregede områder som ligger innenfor eller i tilknytning til byer eller tettsteder. Formålet skal blant annet sikre tilgjengelighet til grøntområder, viktige landskapselementer og godt lokalklima.

Som en ser, er det ikke i tråd med veiledningen å endre planstatus for alle de statlig sikrede friluftsområdene, da mange disse ikke ligger i tilknytning til byer og tettsteder.

Etter dette vil det være aktuelt å endre planstatus for følgende områder:

Område	Etableringsår
Gramstad	1970
Dalsnuten-Revholstjern	2001
Fjogstad-Skaret	2020
Mauland	1976
Alsvik	1969

Mulig konflikt med landbruk, natur- og kulturverdier:

Overnevnte statlig sikrede friluftsområder ble sikret med den kunnskap om natur-, kultur- og landbruksverdier som forelå på sikringstidspunktet. I takt med utviklingen ellers har kunnskap om disse verdiene økt betraktelig over mange år, og også blitt mer tilgjengelig gjennom digitalisering.

Med unntak av Fjogstad-Skaret er alle de aktuelle områdene etablert for over 20 år siden. Selv for Fjogstad-Skaret, som ble etablert i 2020, er Sandnes kommune kjent med ny kunnskap om naturverdier.

Hensynet til kulturminner er trolig bedre ivarettatt enn naturverdier, men det kan likevel være ny kunnskap som ikke forelå ved etablering av områdene.

Noen av områdene inneholder jordbruksarealer (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og gjødsla beite). Dersom områdene endrer status fra LNF til grønnstruktur fjernes hensynet til jordbruket ved planlegging og søknad om eventuelle tiltak. Jordbruksarealer vil likevel omfattes av driveplikten, noe som sikrer at arealene driftes på en landbruksmessig forsvarlig og god måte. Områdene forvaltes også i henhold til vedtatte forvaltningsplaner. Forvaltningsplanene oppdateres ved behov, og ny kunnskap vil da bli lagt til grunn. I forvaltningsplanene er landbruk, natur- og kulturverdier egne punkter som omtales og vektlegges.

I vedlegg 1 er det gjort en analyse av konflikt med disse tre faktorene. Alle områdene har natur- og jordbruksverdier som må ivaretas. Omdisponering til Grønnstruktur – friområde vil imidlertid ikke gi vesentlige endringer i praksis, og gitt at forvaltningsplanene oppdateres regelmessig og følges så vil de beskrevne verdiene ivaretas.

Anbefalinger:

- Følgende statlig sikrede friluftsområder anbefales å skifte formål fra LNF til Grønnstruktur, med underformål friområde:

Gramstad
Dalsnuten-Revholstjern
Fjogstad-Skaret
Mauland
Alsvik

4. Nye bestemmelser til lekeplasser

I arbeidet med kommunedelplanen utarbeides det en lekeplasstrategi og forslag til nye kommuneplanbestemmelser om lekeplasser.

I de gjeldende bestemmelsene er det en modell for areal til lekeareal basert på intervaller for antall boliger, som vist i tabellen under.

Type	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hoved Aldersgruppe	Minimums-størrelse lekeareal	Avstand til bolig
Nærlekeplass (Sand-Lekeplass)	4	35	Barnehagebarn 0-6 år	175 m ²	50 meter*
Områdelekeplass (Kvartals-lekeplass)	35	200	Barn, unge og eldre 5-13 år	1,5 dekar	150 meter
Aktivitetsflate (Ballfelt)	200	600	Alle	3 dekar Dimensjoneres for bane på 40x60m med tilhørende sikkerhetssone.	400 meter
Rekreasjonsområde (Sentralt lekefelt)	600	1200	Alle	6 dekar	500 meter

Dette gjør at dekningen i lekeareal (areal per bolig) blir ulik avhengig av hvor du treffer i intervallet. For eksempel blir dekningen per bolig betydelig høyere i en reguleringsplan med 35 boliger enn en reguleringsplan med 199 boliger. Ordningen gjør også at utbyggere er strategiske i forhold til antall boliger som planlegges, da økning med én bolig kan utløse store endringer i kravet til lekeareal. En plan med eksempelvis 199 boliger vil ha et vesentlige lavere arealkrav enn en plan med 200 boliger.

Kommunedirektøren foreslår derfor nye bestemmelser som gjør at areal til lek er direkte knyttet opp mot antall boliger. I bestemmelsen foreslås dette formulert som 80 % av uteoppholdsareal, som i de fleste tilfeller vil gi omtrent 24 kvadratmeter per bolig. Forslaget om 80 % bygger på en beregning av hvor stort lekeareal som er avsatt i reguleringsplaner vi har i dag. I noen planer har vi mer enn 80 % og i noen planer har vi mindre enn 80 %. Se vedlegg 2 for eksempler fra noen ulike vedtatte reguleringsplaner. Ved å bruke prosent i stedet for absolutte antall kvadratmeter gis det mer rom for vurderinger i den enkelte planen. Det nye måten å regne på vil også medføre at areal til lek kan fordeles utover fellesarealene for et boligprosjekt i stedet for strengt definerte arealer.

I gjeldende bestemmelser er det konkrete krav til innhold til lekeplasser. Dette kan i noen tilfeller medføre at naturlig terreng må vike ved opparbeidelse av lekeplasser. I det nye forslaget åpnes det opp for at lekeareal også kan bestå av naturlige elementer som trær og store steiner. Dette er både gunstig for barna og andre beboere, for utbygger, og vil gi mindre bearbeiding av naturlig terreng.

Samlet sett er det en målsetting at nye bestemmelser skal bidra til at prosjekter får samme dekning av lekeareal per bolig uavhengig av antall boenheter, bidra til bedre og mer sammenhengende lekearealer og at en slipper situasjoner der naturlige elementer må «ryddes bort» for å gi plass til lek.

For boligprosjekter med mindre enn fem boenheter åpner den nye bestemmelsen opp for at prosjektet kan støtte seg på eksisterende lekeplasser i nærområdet, gitt at disse ligger innenfor avstandskravene og har (eller oppgraderes til) tilstrekkelig kvalitet. Dette er spesielt med tanke på fortettingsprosjekter.

Regionalplanen for Jæren og søre Ryfylke har retningslinjer til lekeareal som vist figuren under. Kommunedirektøren vurderer at det nye forslaget til bestemmelser imøtekommer kravene i regionalplanen.

6.3.4 Utforming av uteoppholdsareal					
Type uteareal	Mål	Utløses av	Dekker inntil	Min. størrelse	Anbefalt maks. avstand til bolig
Møteplass for alle (sandlekeplass)*	<ul style="list-style-type: none"> Møteplass for alle aldersgrupper; Opphold med sittegruppe som er universelt utformet Solrik og lun plassering på tilnærmet flatt areal Fleksible arealer som kan reprogrammeres avhengig av brukergrupper Barnehagebarns behov for aktivitet, undring og bevegelse skal imøtekommes 	4 boliger	25* boliger	150 m ²	50-70 meter**
Områdelekeplass (kvartalslekeplass)	<ul style="list-style-type: none"> Skal legge til rette for mangebruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper Inneholder lekeapparater, sittegrupper og område for fri lek Skal være offentlig tilgjengelig 	25 boliger	200 boliger	1 500 m ²	150-200 meter**
Aktivitetsflate (ballfelt)	<ul style="list-style-type: none"> Sikres primært i områdeplan/kommuneplan 	150 boliger	600 boliger	2 500 m ²	400 meter
Rekreasjonsområde (sentralt lekefelt)	<ul style="list-style-type: none"> Sikres primært i områdeplan/kommuneplan 	600 boliger	1200 boliger	6 000 m ²	500 meter
<p>* Dersom det er mer enn 25 boliger som skal bruke møteplass/lekeplass, må størrelsen øke med 6 m² pr. bolig. ** Avstandskrav i øvre ende av skalaen aksepteres i trafikksikre uteområder og byrom, særlig der det i tillegg er godt utsyn fra boliger</p>					

Figur 4: Utsnitt fra Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke.

Anbefaling:

- Kommuneplanen oppdateres med følgende bestemmelser for lekeplasser:

§ x Funksjons- og arealkrav for lekeareal

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 tilfredsstillende 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. Areakrav:	Skal tilrettelegges for: <ul style="list-style-type: none"> Lek for små barn. 	Maks 100 meter.

Minimum 150 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Sosialt samvær for alle aldersgrupper. 	
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:

- Lekeplass bør være synlig fra boligene den gjelder for.
- Aktivitetsområder og større sammenhengende offentlige lekearealer bør plasseres inntil offentlige arealer slik som skoler, idrettsanlegg eller grønnstruktur.

Vedlegg 1 – Analyse av eventuelle konsekvenser ved skifte av arealformål i kommuneplanen for utvalgte statlig sikrede friluftsområder.

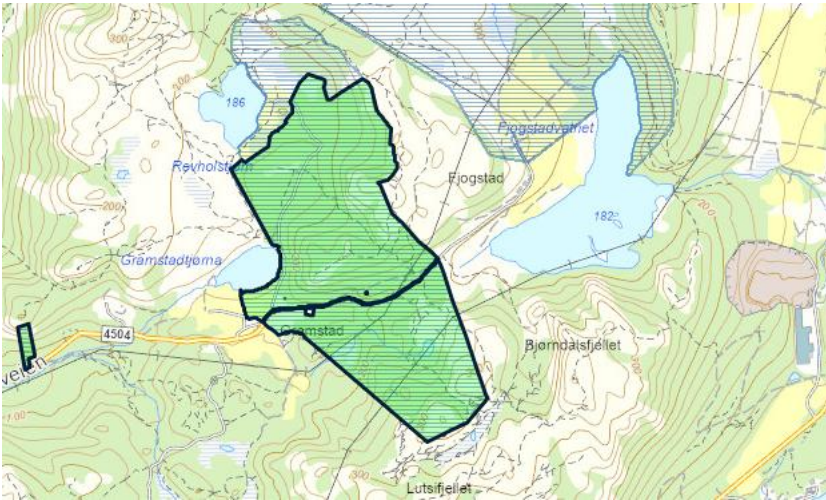
Under følger en forenklet analyse av konsekvenser for landbruk, natur- og kulturverdier ved skifte fra LNF til grønnstruktur. Analysen følger samme metodikk og verdisetting som ved konsekvensutredning av nye arealinnspill til kommuneplanens arealdel.

Det legges til grunn endring til Grønnstruktur med underformål friområde. I friområdene tillates vanligvis en viss form for tilrettelegging for allmennheten i form av stier, turveier, benker, lys, grillhytter, mindre parkeringsplass og så videre, men ikke så sterk opparbeidelse som i parkområder. Kommuneplanen gir i dag føringer for at noen slike tiltak kan gjennomføres uten krav om reguleringsplan.

Jordbruksdrift utelukkes ikke og vil være en del av nødvendig skjøtsel i mange statlig sikrede friluftsområder, men formålet vil ikke hindre nedbygging av landbruksareal.

Forvaltningsplanene for områdene revideres og fornyes jevnlig. Disse godkjennes av fylkeskommunen. I forvaltningsplanene er landbruk, natur- og kulturverdier egne punkter som omtales. Det legges til grunn at forvaltningsplanene blir vurdert mot oppdatert kunnskap.

Gramstad

	<p>Analysetall:</p> <p>Totalt areal: 757 daa</p> <p>Landbruksareal: 13 daa</p>
--	---

<p>Vurdering og tilrådning:</p>
<p>Området har både jordbruks- og naturverdier som må ivaretas. Økt ferdsel vil kunne gi ulempe og/eller skade for begge interessene. Det er viktig at forvaltning av området ivaretar verdiene.</p>
<p>Omdisponering tilrådes.</p>

Landbruk:

Driftsulemper	Meir tilrettelegging kan påverka jordbruksdrifta negativt.	
Jordvernmål	Jordbruksjorda må drivast og haldast i hevd. Forbli LNF.	

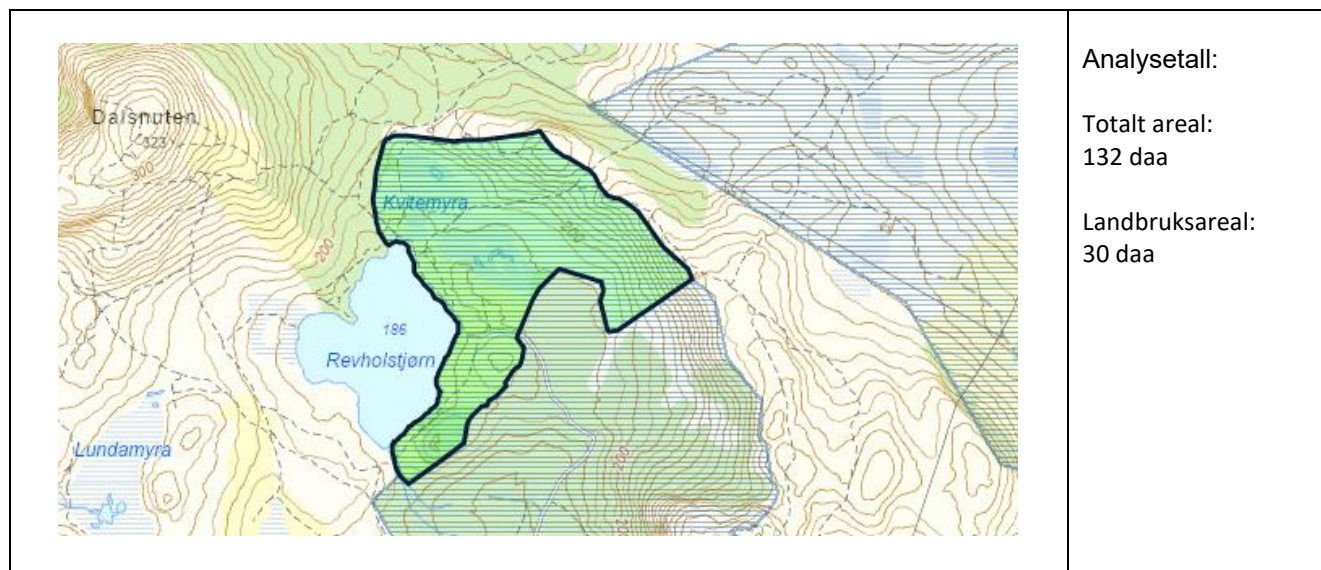
Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen konflikt	
-----------------------------	----------------	--

Naturverdier:

Naturmangfold	<p>Kartlagt kystlynghei (utvalgt naturtype) med moderat lokalitetskvalitet, moderat tilstand og moderat naturmangfold i et område sør for Kallandsnuten (se faktaark). Kystlynghei får alltid svært høy KU-verdi. Nord-øst for Gramstadtjønn ble kartlagt i 2025, men kartdata er ikke tilgjengelig enda. Her er det potensial for kystlynghei. Ved Gramstadtunet er det kartlagt slåttemark med moderat lokalitetskvalitet, god tilstand og lite naturmangfold (se faktaark)</p> <p>I sør for Fjogstadveien er det kartlagt kystlynghei med svært god lokalitetskvalitet, god tilstand og stort naturmangfold (se faktaark). Kystlynghei får alltid svært høy KU-verdi. Flere myrområder, bla. Djupemyr. Her er også skog som har potensial som naturskog jf. kart over naturskog.</p>	
Verneområder	Berører ikke verneområder	
Naturgoder	Skog med lite-middels potensial for opptak av CO2. Flere myrområder. Aktsomhetsområder for jord- og flomskred og flom, med og uten løvskog, rundt Djupemyr og vann 226.4 som har en skreddempende funksjon. Myrområdene er også viktige karbonlagre.	
Landskap	Ingen konflikt	
Vannmiljø	Ingen konflikt	

Dalsnuten-Revholstjern



Vurdering og tilråding:

Området har både jordbruks- og naturverdier som må ivaretas. Økt ferdsel vil kunne gi ulempe og/eller skade for begge interessene. Det er viktig at forvaltning av området ivaretar verdiene.

Omdisponering tilrådes.

Landbruk:

Driftsulemper	Meir tilrettelegging kan påverka jordbruksdrifta negativt.	
Jordvernmål	Jordbruksjorda må drivast og haldast i hevd. Forbli LNF.	

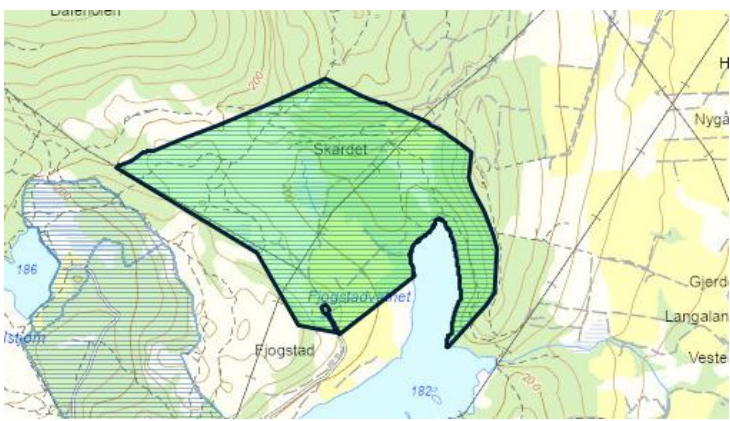
Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen konflikt	
-----------------------------	----------------	--

Naturverdier:

Naturmangfold	Området har blitt kartlagt 2025, men kartdata er ikke tilgjengelig enda. DN-13-kartlegging fra 2015 viser kystlynghei med viktig verdi i området rundt Revholen/ Kvitemyra (se faktaark). Orreleik ved Fjogstadnuten.	
Verneområder	Berører ikke verneområder	
Naturgoder	Karbonrike arealer (myrområder rundt Kvitemyr), enkelte skogsområder med middels til stort potensial for opptak av CO ₂ .	
Landskap	Ingen konflikt	
Vannmiljø	Ingen konflikt	

Fjogstad-Skaret

	<p>Analysedata:</p> <p>Totalt areal: 722,5 daa</p> <p>Landbruksareal: 158 daa</p>
--	--

<p>Samlet vurdering og tilråding:</p>	
<p>Området har både jordbruks- og naturverdier som må ivaretas. Økt ferdsel vil kunne gi ulempe og/eller skade for begge interessene. Det er viktig at forvaltning av området ivaretar verdiene.</p> <p>Omdisponering tilrådes.</p>	

Landbruk:

Driftsulemper	Stor del av arealet er jordbruksjord med god drift. Meir tilrettelegging opp mot jordbruksdrifta.	
Jordvernmål	Jordbruksjorda må drivast og haldast i hevd. Forbli LNF.	

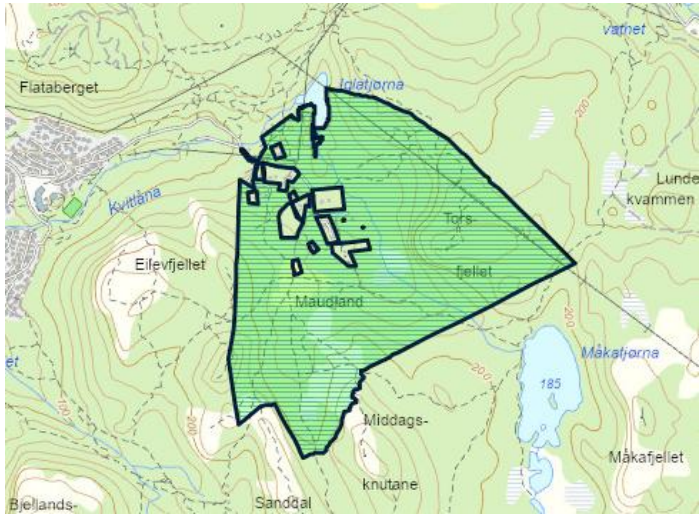
Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Området omfatter husmannsplassen Fjogstadskaret. Det vurderes ingen negativ konsekvens for kulturmiljøet.	
-----------------------------	---	--

Naturverdier:

Naturmangfold	Midtre del av området har blitt kartlagt 2025, men kartdata er ikke tilgjengelig enda. I nord-vest enden av Fjogstadvatnet ble det i 2024 kartlagt et område med kystlynghei med svært lav lokalitetskvalitet og svært redusert tilstand pga. gjengroing og et annet område med lav lokalitetskvalitet, moderat tilstand og lite naturmangfold. Registrert sensitiv art i området.	
Verneområder	Berører ikke verneområder	
Naturgoder	Flere karbonrike arealer (myrområder) og skog med høyt potensial for opptak av Co2. Flere områder med aktsomhet for flom, både med og uten skog.	
Landskap	Ingen konflikt	
Vannmiljø	Ingen konflikt	

Mauland

	<p>Analysetall:</p> <p>Totalt areal: 917 daa</p> <p>Landbruksareal: 40 daa</p>
--	---

<p>Vurdering og tilrådning:</p>	
<p>Området har både jordbruks- og naturverdier som må ivaretas. Økt ferdsel vil kunne gi ulempe og/eller skade for begge interessene. Det er viktig at forvaltning av området ivaretar verdiene.</p> <p>Omdisponering tilrådes.</p>	

Landbruk:

Driftsulemper	Større trafikk inn i området kan vera negativt.	
Jordvernmål	Jordbruksjorda, fulldyrka og beite, må haldast i hevd.	

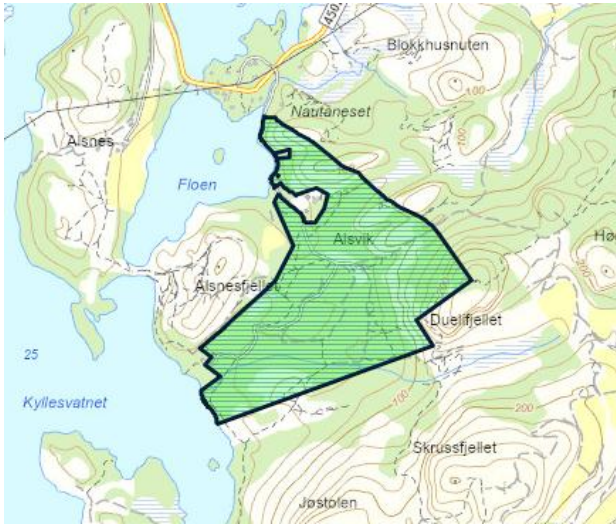
Kulturminner:

Kulturminner og kulturmiljø	Ingen konflikt	
-----------------------------	----------------	--

Naturverdier:

Naturmangfold	Flere kartlagte områder med kystlynghei fra 2019. De fleste har lav lokalitetskvalitet pga. gjengroing og manglende skjøtsel. Kystlynghei for alltid svært høy KU-verdi.	
Verneområder	Berører ikke verneområder	
Naturgoder	Karbonrike arealer (f.eks. myrområder som Torsmyr), god del skogsområder med middels til stort potensial for opptak av CO2. Flere områder med aktsomhet for flom, både med og uten skog. Aktsomhetsområder flom med løvskog (viktig for å minimere flom)	
Landskap	Ingen konflikt	
Vannmiljø	Ingen konflikt	

Alsvik

	<p>Analysertall:</p> <p>Totalt areal: 534 daa</p> <p>Landbruksareal: 3 daa</p>
---	---

<p>Vurdering og tilrådning:</p>	
<p>Området har naturverdier som må ivaretas. Økt ferdsel vil kunne gi ulempe og/eller skade. Det er viktig at forvaltning av området ivaretar verdiene.</p>	
<p>Omdisponering tilrådes.</p>	

Landbruk:

Driftsulemper	Liten påverknad, arealet har liten verdi for landbruk	
Jordvernmål	Liten påverknad	

Kulturminner:

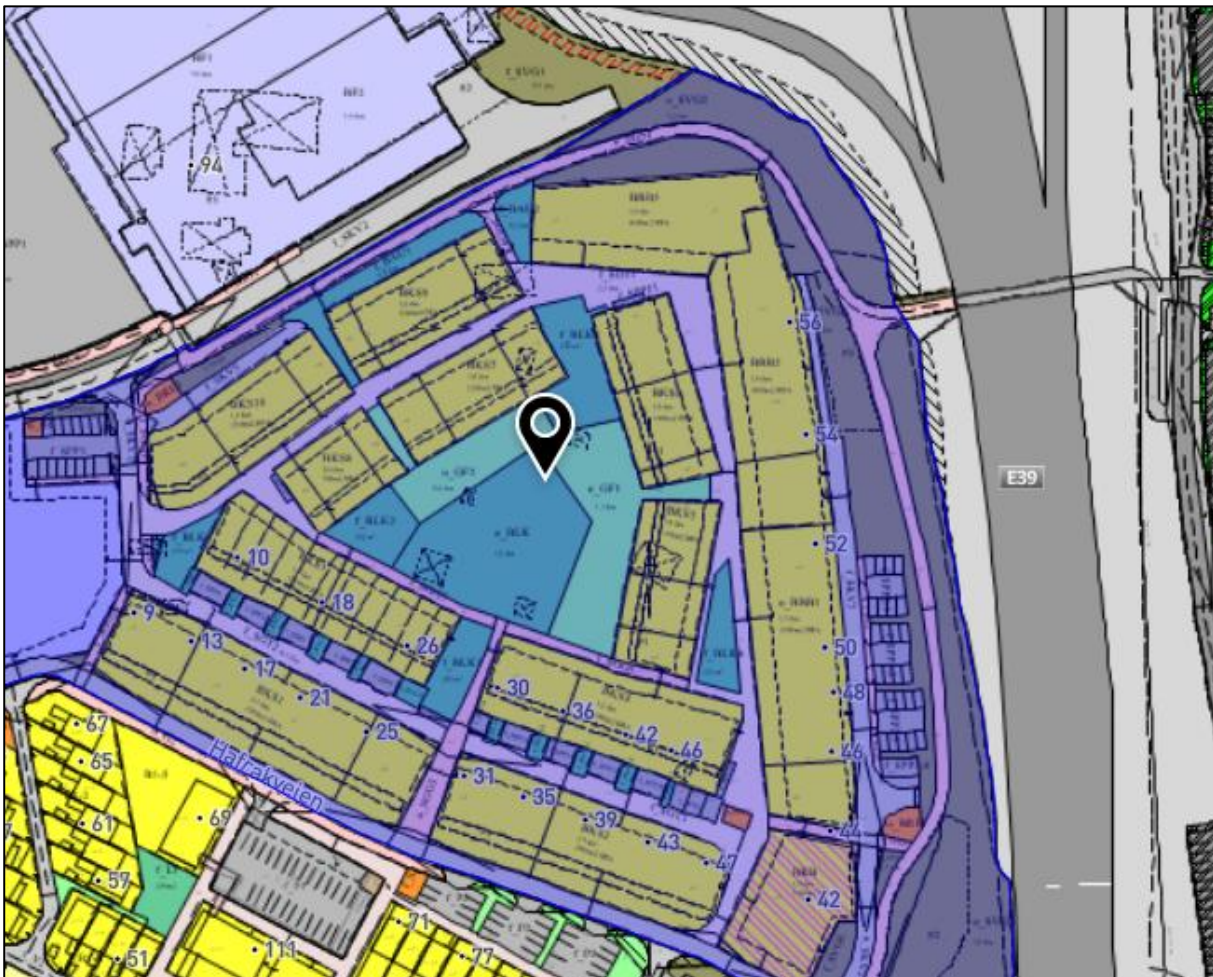
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen konflikt	
-----------------------------	----------------	--

Naturverdier:

Naturmangfold	Det ble gjennomført naturtypekartlegging på Alsvik i 2025, men kartdata er ikke offentlig enda. Potensial for kystlynghei i midre del av området. Registrert sensitiv art i området.	
Verneområder	Området ligger ved Ims-Lutsi vassdraget som inngår i verneplan for vassdrag. Det vurderes ingen negative konsekvenser for verneverdiene.	
Naturgoder	Karbonrike arealer (myrområder) og mye skog med høyt potensial for opptak av Co2. Mye av skogen er derimot sitkagran.	
Landskap	Ingen konflikt	
Vannmiljø	Ingen konflikt	

Vedlegg 2. Eksempler på lekeareal for noen vedtatte reguleringsplaner.

Eksempel 1: AU27 Hove, plan 201710



Antall boliger: 250	Krav iht. gjeldende kommuneplan	Med nye bestemmelser
MUA:	7500 m ²	7500 m ²
Areal til lek:	7225 m ²	6000 m ²
Nærlekeplass:	7 stk. (1 225 m ²)	4 stk. (600 m ²)
Områdelekeplass:	2 stk. (3 000 m ²)	2 stk. (2 000 m ²)
Aktivitetsområde:	1 stk. (3 000 m ²)	1 stk. (4 000 m ²)
Rekreasjonsområde:	-	-

Nytt forslag til bestemmelser vil i dette eksempelet gi mindre lekeareal enn de gjeldende kommuneplanbestemmelsene.

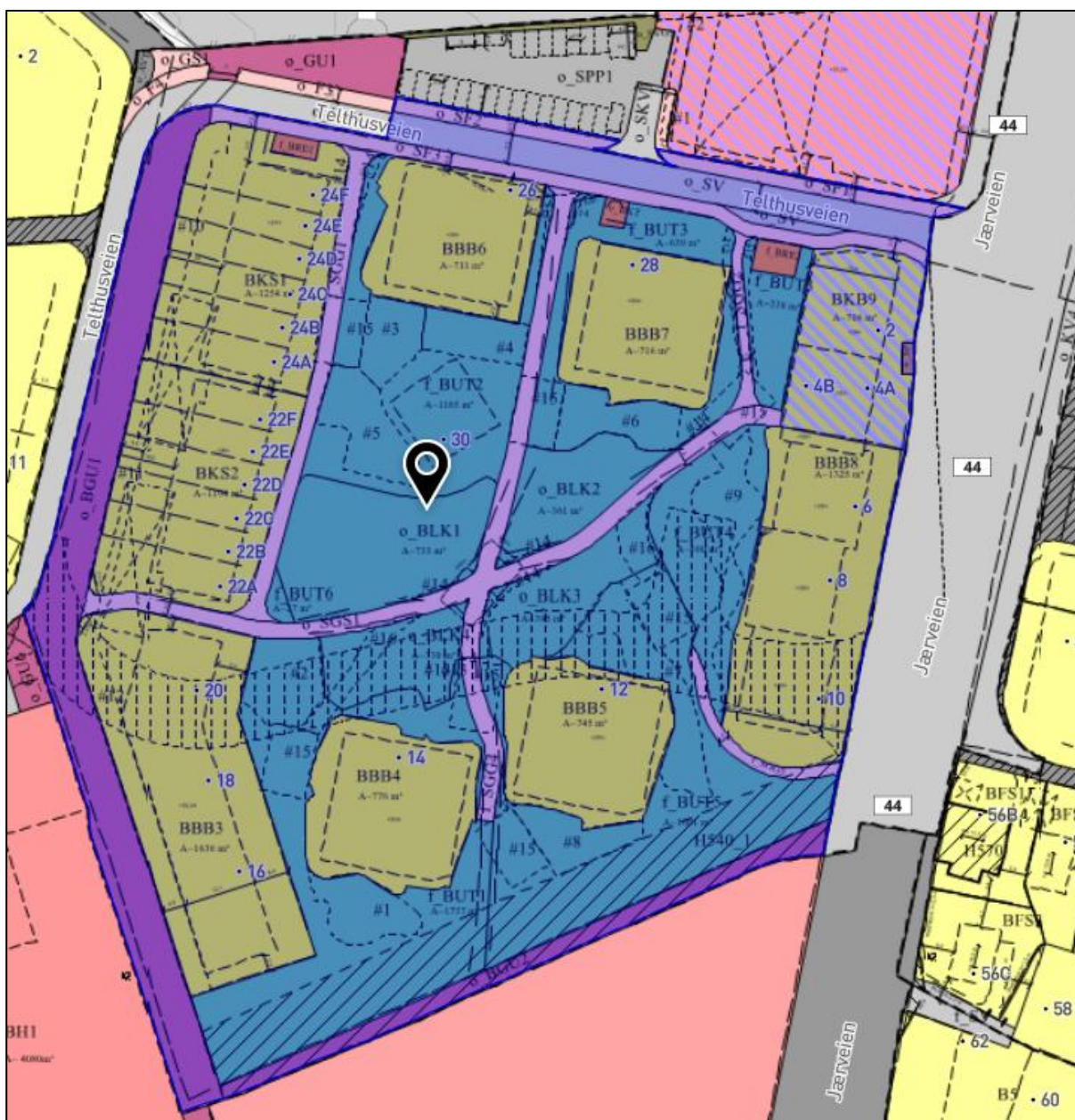
Eksempel 2: Detaljregulering for del av gnr. 42 bnr. 1 Sandved, plan 2016130



Antall boliger: 27	Krav iht. gjeldende kommuneplan	Med nye bestemmelser
Uteoppholdsareal (MUA):	810 m2 (MUA)	810 m2 (MUA)
Areal til lek:	175 m2	648 m2
Nærlekeplass:	1	1
Områdelekeplass:	-	-
Aktivitetsområde:	-	-
Rekreasjonsområde:	-	-

Nytt forslag til bestemmelser vil i dette eksempelet gi mer lekeareal enn de gjeldende kommuneplanbestemmelsene.

Eksempel 3: Detaljregulering for gnr. 40 bnr. 101, BB1-BB3, Skeianesletta/Rådhusmarka



Antall boliger: 228	Krav iht. gjeldende kommuneplan	Med nye bestemmelser
MUA:	6840	6840
Areal til lek:	7225 m2	5472
Nærlekeplass:	7 stk (1225 m2)	2
Områdelekeplass:	2 stk (3000 m2)	1
Aktivitetsområde:	1 stk (3000 m2)	1
Rekreasjonsområde:	-	-

Nytt forslag til bestemmelser vil i dette eksempelet gi mindre lekeareal enn de gjeldende kommuneplanbestemmelsene.