



---

# **Kommuneplan for Sola 2022-2040**

## **Kommuneplanbestemmelser**

Høringsutkast 16. juni 2022



Sola  
kommune

# Innhold

1	GENERELLE BESTEMMELSER.....	4
1.1	Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, pkt. 1).....	4
1.2	Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl § 11-9, pkt. 4 og 8) .....	4
1.3	Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2 jfr. § 17-2) .....	4
1.4	Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9).....	5
1.5	Bo- og områdekvalitet, estetikk og landskapstilpasning (pbl § 11-9, pkt. 5, 6 og 8) .....	5
1.6	Fortetting i etablerte boligområder .....	5
1.7	Universell utforming (pbl § 11-9, pkt. 5 og 8).....	6
1.8	Flomkapasitet for vassdrag og vannforvaltning (pbl § 11-9, pkt. 3, 6 og 8 §11.7 pkt. 6 §11.11 pkt 3) .....	6
1.9	Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl § 11-9, pkt. 3 jfr. § 27-1).....	7
1.10	Støy (pbl § 11-9, pkt. 6 og 8) .....	8
1.11	Utnyttelse.....	8
1.12	Kvalitets- og arealkrav på lek- og uteoppholdsarealer og aktivitetssoner (pbl § 11-9, pkt. 5).....	9
1.13	Privat uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5) .....	11
1.14	Næringskategorisering og bestemmelser til næring (pbl § 11-9, pkt. 5) .....	11
1.15	Nærbutikk og nærservice (pbl § 11-9, pkt. 5) .....	11
1.16	Grøntområder og gangforbindelser i byggeområder .....	11
1.17	Parkering .....	12
1.18	Mobilitetsplan (pbl § 11-9, pkt 5 og 8).....	13
1.19	Naturmangfold.....	14
1.20	Energi og klima (pbl § 11-9 pkt 3, 6 og 8).....	14
1.21	Massehåndtering (pbl § 11-9, pkt. 8).....	15
1.22	Massedeponi.....	15
1.23	Kriminalitetsforebyggende tiltak .....	16
2	BEBYGGELSE OG ANLEGG .....	16
2.1	Sentrumsformål (pbl § 11-10, pkt. 2).....	16
2.2	Næringsformål (pbl §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3).....	17
2.3	Boligformål (pbl §§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3) .....	19
2.4	Fritidsformål.....	19
2.5	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5) .....	20
2.6	Lufthavn .....	21
2.7	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg .....	23
3	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	24
3.1	Kollektivtrafikk, stoppesteder og knutepunkt (pbl § 11-10, pkt. 2 og 4).....	24
3.2	Hovednett for sykkel.....	24

4	GRØNNSTRUKTUR.....	25
4.1	For nye utbyggingsområder.....	25
5	FORSVARET.....	25
5.1	Områdene F1 a og b.....	25
6	LNF-OMRÅDER.....	25
6.1	Landbruk (pbl 11-11 pkt. 1).....	25
6.2	Spredt bebyggelse (pbl § 11-11 pkt. 2).....	25
7	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE .....	26
7.1	Fremtidig havneformål (17/340-29+78+90).....	26
7.2	Vann, bekker og kanaler .....	26
7.3	Bygg og anlegg nærmere sjøen enn 100 meter.....	26
7.4	For områder avsatt til naturområde i sjø.....	26
7.5	Bestemmelse for 100-metersbeltet (pbl § 11-11 pkt. 4).....	26
7.6	Marine kulturminner.....	26
7.7	Farleder.....	27
7.8	Ankringsområde for skip og offshoreinstallasjoner.....	27
7.9	Retningslinjer - vesentlige terrenginngrep .....	27
8	HENSYNSSONER (pbl 11-8).....	27
8.1	Hensynssone sikringszone - (pbl § 11-8, bok a) (H190_1 og H190_2).....	27
8.2	Rød og gul støysone (pbl § 11-8 a).....	27
8.3	Hensynssone faresone (pbl § 11-8, bok a).....	28
8.4	Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl § 11-8 b).....	28
8.5	Særlig angitte hensynssoner (pbl § 11-8 c).....	28
8.6	Soner med båndlegging (pbl § 11-8 d).....	29
8.7	Soner med krav om felles planlegging (pbl § 11-8 e).....	30

# 1 GENERELLE BESTEMMELSER

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

1.1.1 Tiltak etter plan- og bygningsloven kan ikke gjennomføres før utbyggingsområder inngår i en reguleringsplan. Dette gjelder både for eksisterende og fremtidig bebyggelse.

Krav om reguleringsplan gjelder likevel ikke for mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 på eksisterende, bebygde boligeiendommer.

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

### 1.2.1 Infrastruktur

Det skal dokumenteres tilfredsstillende kapasitet for alle trafikantgrupper og akseptabel trafiksikkerhet før reguleringsplan kan vedtas.

### 1.2.2 Samfunnsservice (pbl § 11-9 pkt. 4)

Det skal i detaljregulering stilles krav om tilfredsstillende skolekapasitet før det kan gis igangsettingstillatelse.

1.2.3 I bolig- og transformasjonsområder med minimum 100 boliger, og mindre områder med behov, skal det ved kommunalt behov reguleres et areal på inntil 8 daa til offentlig formål. Areal til offentlig formål må være hensiktsmessig plassert i forhold til kollektivnett og annen infrastruktur.

1.2.4 Det skal foretas vurdering av områdestabiliteten (kvikkleire/ustabil grunn) i forbindelse med områdeplaner og/eller reguleringsplaner.

1.2.5 Alle søknadspliktige tiltak må vurderes med hensyn til flomfare og havstigning.

1.2.6 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og overvåking: Før større reguleringsarbeid iverksettes, skal det tas analyseprøver for å undersøke om det finnes tungmetaller/**forurensning** i grunnen som en fra før ikke er kjent med.

### 1.2.7 Krav om tekniske planer

Krav til tekniske planer stilles i reguleringsplan. Tekniske planer skal være godkjent av kommunen før tiltak kan igangsettes.

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

Utbyggingsavtale bør brukes der det er nødvendig for å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, utbyggingsplan og handlings- og økonomiplan. Tidspunkt for gjennomføring og utbyggingstempo må tilpasses tilgjengelighet av grønn infrastruktur, kapasitet på overordnede trafikkanlegg, skolekapasitet og barnehageplasser.

Utbyggingsavtalen skal fastsette endelig boligandel for boligsosiale formål, herunder boligantall, boligenes minste/største størrelse og bruk av tildelingsrett.

Når det foreligger kommunedelplaner, områdereguleringer eller reguleringsplaner, kan det

stilles krav om en samlet utbyggingsavtale, når dette vurderes å gi bedre gjennomføring av planområdet samlet og for delområdene. Det skal i så tilfelle inngås tilleggsavtaler etter hvert som delområdene detaljreguleres.

- 1.3.1 For Jåsundhalvøya stilles det i utbyggingsavtaler krav om tilknytning til Jåsundfondet.

For utbygging innenfor sentrumsområdene Sola og Tananger stilles det krav om deltagelse i felles gjennomførings- og finansieringsmodell for overordnede rekkefølgetiltak i hhv plan 0442 Sola sentrum og 0444 Tananger sentrum.

#### **1.4 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9)**

- 1.4.1 Kommunedelplan for kulturminner i Sola skal være retningsgivende for all byggesaks- og planbehandling i kommunen som berører kulturminner og kulturmiljø.

Tiltak på bevaringsverdige bygninger skal utføres i samsvar med gjeldende antikvariske retningslinjer.

Alle tiltak i nærheten av automatisk fredete kulturminner skal klareres med regional kulturminnemyndighet. Alle automatisk fredete kulturminner har en sikringszone på minimum 5 meter rundt det automatisk fredede objektet.

Tiltak som grenser inn mot områder, som omfatter automatisk freda kulturminner og nyere tids kulturminner, skal tilpasse seg terrenget og kvalitetene i kulturminneområdene. Dette gjelder blant annet bygningshøyde, utforming av bygg og estetisk uttrykk. Ved nybygg og utvidelse av eksisterende bebyggelse som berører kulturminner skal dette registreres og dokumenteres.

#### **1.5 Bo- og områdekvalitet, estetikk og landskapstilpasning (pbl § 11-9, pkt. 5, 6 og 8)**

- 1.5.1 I område- og detaljplaner skal det dokumenteres at nærmiljøet i og rundt planområdet tilføres nye eller forbedrede områdekvaliteter. Det skal sikres en attraktiv og inkluderende by- og stedsutvikling, for ulike brukergrupper i alt planarbeid.

- 1.5.2 Planer skal sikre viktige siktlinjer og skal underordne seg betydningsfulle enkeltbygg og viktige landskapstrekk som høydedrag og kulturlandskap. Fjernvirkninger sett fra sjø og sentrale standpunkt på land skal dokumenteres.

#### **1.6 Fortetting i etablerte boligområder**

- 1.6.1 Søknader om fortetting med inntil fem boenheter vurderes etter 1.6.2. Med boenhet menes selvstendig bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal brukes til boligformål.

For søknader der det ikke er krav om reguleringsplan, gjelder de deler av gjeldende reguleringsplan som ikke er i strid med bestemmelsene i 1.6.2.

- 1.6.2 *Bestemmelser for fortetting av boligtomter*

Med fortetting menes etablering av flere boenheter enn det som fremgår av gjeldende reguleringsplan.

Det skal legges særlig vekt på vurdering av tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, parkering, brukbarhet av privat uteareal med hensyn til innsyn, sol- og skyggeforhold, adkomst til uteoppholdsareal, uterom og forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

- 1.6.2.1 *Minste tomtestørrelse*

- Enebolig: 450 m<sup>2</sup> nettotomt

- Tomannsbolig/eneboliger i kjede (maks to boliger per kjede): 700 m<sup>2</sup> nettotomt

#### 1.6.2.2 *Utnyttelsesgrad*

Inntil 35 % BYA inklusiv garasje/uthus og biloppstillingsplass, hvorav inntil 50 m<sup>2</sup> BYA kan være frittliggende mindre tiltak (garasje, uthus eller lignende).

#### 1.6.2.3 *Uteoppholdsareal*

Minimum 150 m<sup>2</sup> egnet uteoppholdsareal på bakkeplan per hovedboenhet. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15:00.

Areal der støynivået er over 55 Db i brukshøyde 2 m, samt arealer med helning brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i uteoppholdsarealer. Dette gjelder også avgivereiendom.

#### 1.6.2.4 *Høyder*

- Saltak kan ha gesimshøyde på inntil 5,5 meter og mønehøyde på inntil 8 meter.
- Pulttak kan ha minste gesimshøyde på inntil 6 meter og største gesimshøyde på inntil 7,5 meter.
- Flatt tak kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 meter.

Høyde for boliger måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyde for garasjer måles fra ferdig gulv.

#### 1.6.2.5 *Mindre frittliggende tiltak*

- Saltak kan ha gesimshøyde på inntil 2,5 meter og mønehøyde på inntil 4,3 meter.
- Pulttak/flatt tak kan ha høyeste gesims på inntil 3,5 meter.

Nærmeste bygningsdel skal plasseres minimum 1 meter fra regulert trafikkareal.

Dersom avkjørselen er adkomst til garasje, må det foran garasjen avsettes areal til parkeringsplass (6x3 m). Dersom den offentlige veien anses som samle- eller hovedvei må det anlegges snuplass på egen eiendom, slik at rygging ut på offentlig vei unngås.

#### 1.6.2.6 *Parkering*

2 biloppstillingsplasser per hovedboenhet. Etablering av underordnet boenhet utløser krav til én ekstra biloppstillingsplass.

#### 1.6.2.7 *Underordnet boenhet*

Underordnet boenhet på inntil 60 m<sup>2</sup> BRA tillates dersom ovennevnte kvaliteter oppnås. Det skal avsettes minimum 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på bakkeplan, hvorav minst 50 % har sol ved vårjevndøgn kl. 1500.

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

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

### **1.8 Flomkapasitet for vassdrag og vannforvaltning (pbl § 11-9, pkt. 3, 6 og 8 §11.7 pkt. 6 §11-11 pkt. 3)**

#### 1.8.1 *Håndtering av overflatevann (pbl § 11-9 pkt. 3)*

Ved nye tiltak og transformasjon skal overvann håndteres lokalt og i størst mulig grad tilbakeføres til et naturlig avrenningsmønster. Planområdet/anlegget skal ikke gi økt (korttids)

avrenning i forhold til faktisk avrenning før utbygging. Kommunen kan fastsette maks avrenning fra feltet uavhengig av beregnet avrenning.

Overvann fra et planområde skal filtreres/fordrøyes via sedimenteringsbasseng/fordrøyningsmagasin før utslipp til resipient/kommunalt overvannsanlegg. Kun dersom spesielle forhold tilsier det og det foreligger særskilt avtale med kommunen, kan overvann føres direkte til resipient/kommunalt overvannsanlegg uten fordrøyning.

Plassering og utforming av utløp og påslipp fra planområdene/anleggene skal tilpasses eksisterende vassdrag/resipient og kommunaltekniske anlegg.

Flomveger/overløp for opptil 200-års nedbør skal utredes frem til resipient eller håndteres i planområdet/anlegget, for eksempel ved å tillate lokal oversvømmelse av parkeringsplasser/forsenkninger i terreng.

Overvann under anleggsperioden: Ved regulering og søknadspliktige tiltak skal det lages en teknisk plan for håndtering av overvann for anleggsperioden og en eventuell driftsfase av tiltaket. I anleggsfasen skal overvann gå gjennom sedimenteringsbasseng før det føres videre til resipient. Eksisterende vannskillere skal som hovedregel ikke endres uten fordrøyning.

Utbygging skal ikke medføre økt utslipp og avrenning av partikler og forurensede stoffer til sjø og vassdrag. NVE's gjeldende anbefalte fremskrivning for flom i elver og vassdrag må følges.

#### *1.8.1.1 Håndtering av overvann til kommunalteknisk anlegg*

Overløp tillates ikke til kommunalt overvannsanlegg uten særskilt tillatelse fra kommunen.

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

I alle områder hvor offentlig vann- og avløp er eller blir gjort tilgjengelig, er det i henhold til pbl §§ 27-1 og 27-2, tilknytningsplikt. Det samme gjelder fritidsbebyggelse, jf. pbl § 30-6.

Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger i henhold til standard abonnementsvilkår og tekniske og administrative bestemmelser for Sola kommune.

#### *1.9.1 Havnivå og tilbakeslag*

Alle søknadspliktige tiltak på lavere nivå enn kote + 3,0 meter over havet som skal tilkobles offentlig avløpsanlegg må etableres med pumpeanlegg og tilbakeslagssikring.

#### *1.9.2 VA-rammeplan (vann, avløp og overvann)*

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en VA-rammeplan som skal være godkjent før planvedtak.

Kommunalteknisk VA-norm skal legges til grunn under utforming av rammeplanen.

#### *1.9.3 Brannvannsdekning*

Ved behov for sprinkleranlegg skal kommunen ved virksomhet kommunalteknikk kontaktes i forkant av planleggingsarbeidet.

I områder som reguleres til virksomheter hvor sprinkling er aktuelt, må det utredes og dokumenteres behovet for sprinklervannmengde.

#### *1.9.4 Kommunaltekniske areal*

Ved regulering skal nødvendig areal til pumpestasjon med tilhørende adkomst/biloppstillingsplass sikres som eget reguleringsformål.

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

1.10.1 De til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager), og etablering av støyende virksomheter.

Avvik fra retningslinjene kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger er gjort, og avbøtende tiltak er iverksatt. Barrierevirkning, uteromskvalitet og estetikk skal vektlegges ved utforming og plassering av støyskjermer.

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

## 1.11 Utnyttelse

Utnyttelse avklares i reguleringsplan.

Utnyttelse for boligformål må vurderes opp mot en større sammenhengende struktur, tomtens tålegrense, stedstilpasning, bokvalitet, tilgang til kollektivtransport, rekreasjon og nærservice.

Byggehøyder skal fastsettes med grunnlag i stedsanalyse og vurdering av fjernvirkning.

Tabell: Retningslinjer for utnyttelse av boligformål, kombinert bolig-næringsformål og sentrumsformål. Retningslinjene gjelder for utbyggingsprosjekter med 6 eller flere boenheter.

Område	Grad av utnyttning (min - maks)	
	Boligformål	Sentrumsformål og kombinert bolig - næringsformål
<b>Sola sentrum</b>	70 – 150 % BRA	Utnyttelse angitt i områdeplaner.
<b>Tananger sentrum</b>	6 – 12 bolig/daa	
<b>Langs bussveien</b> (500 m influensområde, se Sone 1 i temakart for prioriterte utbyggingsområder)	0 – 100 %BRA 4 – 10 bolig/daa	70 – 160 % BRA Øvre utnyttelsen gjelder for prosjekter ved viktige kollektivknutepunkt og med lav andel av boligformål.
<b>Influensområder til Sola og Tananger sentrum (500 m). Deler av Grannes.</b>		
<b>Langs kollektivtrafikk</b> (300 m influensområde, se Sone 3 i temakart for prioriterte utbyggingsområder)	60 – 90 % BRA 4 – 9 bolig/daa.	Øvre utnyttelsen gjelder for områder ved viktige kollektivknutepunkt. Ved behov for stedstilpasning eller historisk særpreg bør lavere utnyttelse vurderes.
<b>Øvrige områder</b>	God stedstilpasning er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder.	



## 1.12 Kvalitets- og arealkrav på lek- og uteoppholdsarealer og aktivitetssoner (pbl § 11-9, pkt. 5)

### 1.12.1 Generelle krav

Felles lek- og uteoppholdsareal skal være skjermet for trafikk, forurensning, støy og være tilfredsstillende belyst.

Adkomst mellom lek- og uteoppholdsareal og bolig skal ha trafikksikker forbindelse.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15:00.

Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende.

For å sikre muligheten for busker og trær å vokse, skal minst 1/3 av felles uteoppholdsareal ikke være underbygget.

### 1.12.2 Bestemmelser om felles lek – og uteoppholdsarealer

Felles lek- og uteoppholdsareal skal ha en sentral og attraktiv lokalisering og en utforming og opparbeidelse som gir mulighet for uteopphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper.

Areal der støynivået er over 55 Db i brukshøyde 2 m, samt arealer med helning brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i totalt areal av lekeplasser og felles uteoppholdsarealer. Arealet som trafo og sikringsgjerdet tar opp kan ikke regnes som en del av lekearealet.

Sol-/skyggeanalyse skal dokumentere situasjonen for vårjevndøgn, 21. mars, kl. 15:00 (normaltid). For sentrumsområder skal det i tillegg utarbeides for 1. mai kl. 09:00, 12:00, 15:00 og 18:00 (sommertid). Maks regulert utnyttelse (maks høyder og fotavtrykk) skal legges til grunn. Eksisterende nabobebyggelse med uteoppholdsarealer skal inngå. Der naboeiendommer er regulert, men ikke fullt utbygget, skal maks regulert utnyttelse (maks høyder og fotavtrykk) legges til grunn.

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

Utomhusplan for felles lek- og uteoppholdsarealer skal godkjennes av Sola kommune før det kan gis igangsettingstillatelse. Kommunalt eide utomhusanlegg, anlegg som kommunen skal overta og drifte, og felles private områder skal utformes og bygges i samsvar med gjeldende norm for utomhusanlegg i Sola kommune.

Kommunal lekeplassnorm skal legges til grunn ved planlegging av lekeområder.

Ved utbygging eller bruksendring vurderer kommunen om krav til arealer for lek, rekreasjon og idrett er ivaretatt. Dersom kravet ikke er ivaretatt, vurderer kommunen om kravet kan løses på eksisterende arealer, eller om det må avsettes nye arealer til formålet.

### 1.12.3 Krav til minstestørrelse for felles uteoppholdsareal på terreng per boenhet

Område	Krav til MFUA
Sola sentrum <sup>1)</sup> og <sup>2)</sup> (kommunesenter)	30 m <sup>2</sup>
Tananger sentrum (lokalsenter)	

Langs bussveien (500 m influensområde, se Sone 1 i temakart for prioriterte utbyggingsområder)	
Langs kollektivtrafikk (300 m influensområde, se Sone 3 i temakart for prioriterte utbyggingsområder.)	
Øvrige områder	50 m <sup>2</sup>

- 1) Minste felles uteoppholdsareal kan reduseres til 16 m<sup>2</sup> pr. boenhet i Sola sentrum, ved dokumentasjon av kvalitet og at sambruk med byrom og offentlige grøntarealer dekker kravene til uteoppholdsareal fastsatt i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.
- 2) Per boenhet i Sola sentrum, ved dokumentasjon av kvalitet og at sambruk med byrom og offentlige grøntarealer dekker kravene til uteoppholdsareal fastsatt i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal være på bakkenivå, eller oppå lokk i gårdsrom som er allment tilgjengelig fra bakkenivå.

#### 1.12.4 Areal- og avstandskrav til felles uteoppholdsarealer og friområder

Det fastsettes krav til størrelse på leke- og aktivitetsareal basert på antall boenheter.

Type	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hoved aldersgruppe	Minimums-størrelse lekeareal	Anbefalt maks avstand til bolig
Nærlekeplass (Sandlekeplass)	6	25 <sup>1)</sup>	Barnehage barn (0-6 år)	200 m <sup>2</sup>	100 meter
Områdelekeplass (Kvartalslekeplass)	25	100	Barn, unge og eldre (5-13 år)	2 dekar	400 meter
Aktivitetsflate (Ballfelt)	150	600	Alle	2,5 dekar dimensjoneres for bane på 40x60 m med tilhørende sikkerhetssone	400 meter
Rekreasjonsområde (Sentralt lekefelt)	600	1200	Alle	6 dekar	500 meter
Regional grønnstruktur				20 dekar	500 meter

1)Antall boenheter kan overskrides dersom lekeareal økes med 8 m<sup>2</sup> per boenhet, under forutsetning at avstandskravet innfris og kvaliteten økes tilsvarende.

#### 1.12.5 Retningslinjer til felles lek- og uteoppholdsarealer

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

Retningslinjer for sammenslåing av lek – og uteoppholdsareal:

- a. Sandlekeplass og kvartalslekeplass skal så langt det er mulig slås sammen for opptil 30 boliger. Størrelsen skal minimum være 2,2 dekar og gangavstand til bolig bør være mindre enn 300 meter.
- b. Kvartalslekeplass og ballfelt skal så langt det er mulig slås sammen for opptil 175 boliger. Størrelsen skal minimum være 4 dekar og gangavstand til bolig bør være mindre enn 400 meter.
- c. Ballfelt og sentralt lekefelt skal så langt det er mulig slås sammen for opptil 700 boliger. Størrelsen bør være minst 7,5 dekar og avstanden til bolig bør være mindre enn 450 meter.

- d. Lekeplasser og ballfelt bør så langt det er mulig samordnes på tvers av reguleringsplaner og eksisterende lekeplasser og ballfelt.

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

Ved detaljregulering skal minimum 50 % av uteoppholdsareal sikres sol ved vårjevndøgn kl. 15:00.

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

#### *1.14.1 Kategori 1 - Virksomheter med høy urbaniseringsgrad*

Næringsvirksomhet med høy arbeidsplass – og besøksintensitet og høy arealutnyttelse skal lokaliseres i Sola sentrum og på Forus innenfor 500 meters avstand fra høyverdig kollektivtrase. For disse etableringene skal det sikres en minimumsutnyttelse på 160 - 200 % BRA og en maksimumsutnyttelse på 200 - 250 % BRA.

Byggehøyder vurderes individuelt ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektoniske utforming.

#### *1.14.2 Kategori 2 – Virksomheter med allsidig virksomhet*

Næringsvirksomhet med middels arbeidsplass - og besøksintensitet og middels arealutnyttelse skal lokaliseres i lokalsentra eller ca. 500 m fra stoppested for hovedkollektivnett. For disse etableringene skal det sikres en minimumsutnyttelse på 60 - 70 % BRA og en maksimumsutnyttelse på 130 -140 % BRA.

#### *1.14.3 Kategori 3 – Virksomheter med arealkrevende virksomhet*

Næringsbebyggelse med lav arbeidsplassintensivitet, lav besøksintensitet og lav arealutnyttelse skal lokaliseres i områder som ligger mer enn 500 meter fra høyverdig kollektivtrase og hovedkollektivtrase. For disse etableringene skal det sikres en minimumsutnyttelse på 40- 50 % BRA og en maksimumsutnyttelse på 90 - 100 % BRA.

### **1.15 Nærbutikk og nærservice (pbl § 11-9, pkt. 5)**

Nærbutikker med dagligvareprofil og et forretningsareal på inntil 1250 m<sup>2</sup> BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/næringsområder utenfor sentre. Avstand mellom nærbutikker og mellom nærbutikker og sentrene skal være minst 800 meter.

Nærbutikk på inntil 1000 m<sup>2</sup> BRA utløser ikke krav om handelsanalyse. Nærbutikk over 1000 m<sup>2</sup> BRA utløser krav om handelsanalyse. Bruksareal (BRA) til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/ kantine og kontorareal. Areal til parkering og varelevering regnes ikke med i BRA.

### **1.16 Grøntområder og gangforbindelser i byggeområder**

#### *1.16.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 4)*

Det skal sikres god og sammenhengende kontakt innenfor og mellom friområdene. All opparbeidelse og skjøtsel skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart. Vegetasjon skal være naturlig forekommende og stedegen. Det skal legges stor vekt på å sikre grunnlag for biologisk mangfold.

Det skal sikres ferdselsårer i tettbebygde områder som skal bindes sammen til trafiksikre nettverk. Disse skal søkes sammenbundet med friområder.

### 1.16.1.1 For nye utbyggingsområder

Minste bredde på hovedgrøntdrag er 40 meter. Unntaksvis kan bredde ned til 20 meter tillates på kortere strekninger hvor bebyggelse og annet ikke muliggjør bredde på 40 meter.

Lengste avstand mellom bolig og sikker ankomst til nære turområder skal være 500 meter. Minste størrelse på nære friområder skal være 20 dekar.

Overordnet grønnstruktur i kommuneplanen skal ikke nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for interne utomhusareal (leke- og oppholdsareal).

Grønnstrukturen skal sikres i område- og detaljplaner og reguleres som offentlige friområder.

### 1.16.2 Turveier

Turveier skal opparbeides i tråd med gjeldende norm for utomhusanlegg i Sola kommune.

Det skal tilrettelegges for opphold og rasting. Dersom veien ligger i tilknytning til til vann og sjø skal det også tilrettelegges for bademuligheter.

#### 1.16.2.1 Retningslinjer for turveier

Utforming av turveiene må vurderes opp mot andre hensyn, herunder landskap, kulturminner, biologisk mangfold og jordvern og kan derfor ikke gjelde fullt ut.

Minste lengde på overordnet turvei bør være 3 km. Turvei skal etableres gjennom den regionale grønnstrukturen. Turveien skal binde sammen nabokommunene i et regionalt turveinett. Det må sikres adkomst til korridoren fra boligområdene.

## 1.17 Parkering

### 1.17.1 Krav til parkeringsplasser

Parkeringsdekning skal være i henhold til tabellen under. Ved beregning av krav om antall parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes opp til nærmeste hele plass.

Formål	Område	Bil		Sykkel	
		Antall plasser	Lading elbil	Antall plasser	Lading elsykkel
<b>Bolig</b>	Sola sentrum	1,0 per boenhet inkludert gjesteparkering	Min. 50%	Minimum 2 plasser per bolig og 0,5 gjesteplasser per boenhet.  For boliger over 100 m <sup>2</sup> er det krav om minimum 4 plasser per bolig	Min. 50%
	Tananger sentrum	1,0 og 0,2 gjesteparkering per boenhet			
	Langs høyverdig kollektivakse 1) 2)	1,0 og 0,5 gjesteparkering per boenhet			
	Øvrige områder 1) 2)	1,0 per boenhet 0,5 felles gjesteparkering per boenhet			
<b>Næring/ Kontor</b>	Sola kommune	1,0 per 100 m <sup>2</sup> BRA	Min. 20%	2,0 per 100 m <sup>2</sup> BRA	Min. 30%
<b>Industri</b>	Sola kommune	1,0 per 100 m <sup>2</sup> BRA		0,5 per 100 m <sup>2</sup> BRA	

<b>Hotell</b>	Sola kommune	0,6 per gjesterom 2,0 p-buss	Min. 50%	1 per gjesterom inklusiv utleiesykler	Min. 30%
<b>Handel</b>	Sola sentrum	1,2 per 100 m2 BRA	Min. 5%	1,0 per 100 m2 BRA	Min. 5%
	Tananger sentrum	1,0 per 100 m2 BRA			
	Øvrige områder	1,2 per 100 m2 BRA			
<b>Andre formål</b>	Bevertning	0,2 per gjesteplass	Min. 5%	0,5 per gjesteplass	Min. 5%
	Barnehage	0,3 per barn		0,5 per barn	
	Sykehjem omsorgsbolig	0,5 per beboer		0,7 per årsverk	
	Skole	0,5 per årsverk		0,7 per årsverk 0,8 per elevplass	
	Øvrige formål (forsamlingshus, idrettsanlegg, etc)	Skal vurderes i mobilitetsplan og fastsettes av Sola kommune			

1) 1 p-plass per boenhet skal være regulert overdekket.

2) For hovedboenhet (ved fortetting) skal det legges til rette for 2 biloppstillingsplasser. Etablering av underordnet leilighet utløser krav til en ekstra parkering.

#### 1.17.2 Sykkelparkering

Sykkelparkeringer skal være låsbare og sentralt plassert nær inngangsparti. Parkering skal være innelåst der dette er mulig. Ved detaljregulering skal det reguleres inn plass til overdekket sykkelparkering på egen grunn.

#### 1.17.3 Bilparkering

5 % av biloppstillingsplassene skal være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelsehemmede og i nærhet til inngangsparti. For bygninger der det forventes hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne (sykehjem, legekantor etc) og for tilgjengelige boliger skal behovet vurderes særskilt.

All parkering skal i hovedsak være i fellesanlegg under bakken eller i parkeringshus. Det skal bygges parkeringsanlegg under bakken, på tak eller i p-hus når parkering på bakken ville dekket mer enn 20% av tomten. Ramper bør løses i bebyggelsen.

Parkeringsanlegg skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til kollektivholdeplass er kortere eller like avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.

Ved fellesanlegg for sambruk mellom bolig og næring, eller ved etablering av parkeringsplasser til bildeling, skal det vurderes lavere parkeringsdekning enn samlet parkering for bolig og næring tilsier.

Det må dokumenteres at nødvendig varelevering og serviceparkering kan gjennomføres uten å være til hinder eller fare for andre trafikanter.

#### 1.17.4 Plassering og fordeling av parkeringsplasser

Plassering og fordeling av parkeringsplasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak. I detaljplan skal det dokumenteres organiseringen av parkering for bil og sykkel, samt tilgjengeligheten til disse.

Parkering for bil og sykkel på egen tomt skal være opparbeidet før brukstillatelse.

#### 1.17.5 Krav til vegetasjon

Parkeringsplasser med mer enn 25 parkeringsplasser skal brytes opp med vegetasjon.

Nedsenkede parkeringsplasser kan benyttes til flomvei.

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

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

Mobilitetsplanen skal analysere muligheter for minst mulig bilavhengighet i tråd med målet om null vekst i personbiltrafikken. Den skal sikre ønsket reisemiddelfordeling og gi føringer for planløsninger/tiltak. I tillegg skal planen inneholde:

Bolig	Næring
<ul style="list-style-type: none"><li>• Antall boenheter</li><li>• Antall beboere</li><li>• Fordeling av transport gjennom døgnet</li><li>• Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Antall ansatte</li><li>• Besøksintensitet</li><li>• Omfang av vareleveranser og eventuelt godstransport</li><li>• Transport inn og ut av virksomheten: personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport</li><li>• Fordeling av transporten gjennom døgnet</li><li>• Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel</li></ul>

### 1.19 Naturmangfold

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt. Ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal behov for kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging vurderes. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig.

### 1.20 Energi og klima (pbl § 11-9 pkt 3, 6 og 8)

#### 1.20.1 Energiløsninger

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

#### 1.20.2 Retningslinjer for energikrav

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

Alle kommunale bygg i Sola bør oppføres med strengere minimumskrav til energi enn minstekrav i TEK 17.

#### 1.20.3 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- a. Nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA
- b. Valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg større enn samlet 200 m<sup>2</sup> BRA, eller 300 m<sup>2</sup> drifts-/lagerbygg innen landbruk.
- c. Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.
- d. Vesentlige terrenginngrep

#### 1.20.4 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

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

1.21.1 Reguleringsplaner skal utformes med sikte på å oppnå intern massebalanse. Masse vurderes som en del av planbeskrivelsen, ROS og eventuell konsekvensanalyse.

Ved alle større tiltak der dyrket jord er omregulert til annet formål enn landbruk, skal matjorden fjernes før anleggsarbeidet påbegynnes og fraktes/legges ut på jordbruksareal der matjorda kan nyttes på en landbruksfaglig tilfredsstillende måte. Matjorden skal, så langt det er mulig, brukes på tilgrensende/lokale landbrukseiendommer. Før matjord fjernes fra opphavseiendommen skal det tas prøver for påvisning av eventuell forekomst av gul/hvit potetcystenematode ("potetål") og analyseresultatene skal sendes kommunen og Mattilsynet i god tid før tiltaket påbegynnes.

#### 1.21.2 Forurensning

Det stilles krav om at jord/masser testes for forurensning i

- a. Utbyggingsområder med kjent forurensning eller mistanke om forurensning
- b. Utbyggingsområder til bolig, barnehage og skole

#### 1.21.3 Krav om massedisponeringsplan

For planer og prosjekter som genererer over 1000 m<sup>2</sup> utførte anbrakte masser (uam) skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan. Massedisponeringsplanen utformes i tråd med ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning.

Massedisponeringsplanen skal redegjøre for:

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

### 1.22 Massedeponi

Massedeponi må behandles som detaljreguleringsplan.

#### 1.22.1 Krav om dyrking

Massedeponeringen skal utføres på en slik måte at arealet etter avsluttet deponering igjen kan dyrkes opp. Etter avslutning skal deponiområdet være dyrket jord og tilbakeføres til LNF område.

#### 1.22.2 Fornminner

Alle deponiområder må legges fram for kulturmyndigheter for vurdering av kulturminneverdier, jfr. kulturminnelovens §§ 3,6,8 og 9.

#### 1.22.3 100-metersone vann/vassdrag

I 100-metersonen langs sjøen er det et generelt forbud mot bygg og anlegg, og

dette gjelder også massedeponier. Harvalandsvatnet og Skas - Heigrekanalen har en vernesone på 100 meter.

#### 1.22.4 *Terreng/kulturlandskap*

Massedeponier legges til steder i terrenget der de gjør minst forandringer i det totale landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.

#### 1.22.5 *Flere brukere av samme deponi*

Deponeringssted skal være åpent for flere entreprenører/utbyggere, eventuelt at entreprenørene samarbeider om massedeponier.

#### 1.22.6 *Hensyn til boligbebyggelse*

Det settes krav til at massedeponier ikke legges for nært boligfelt/boligbebyggelse. Det skal fastsettes vanlige driftstider og tiltak mot støy/støv dersom deponiområdet og masseuttak ligger nærmere boliger eller fritidsboliger enn 300 meter. Det skal stilles krav om vanning for å unngå støvplager.

#### 1.22.7 *Veg*

Massedeponier legges i områder med tilstrekkelig god vegforbindelse/adkomst. Avkjørselsforhold til riks- og fylkesveger må klareres/godkjennes av vegvesenet.

Det skal utarbeides en plan for bruk av vegforbindelser mht. teknisk standard og trafikksikkerhet. Plan skal godkjennes av kommunen.

Det skal stilles krav om vasking/automatisk vaskegrav før utkjøring på veg.

#### 1.22.8 *Overvannshåndtering*

Ved opprettelse og utvidelse av massedeponier skal tekniske planer for håndtering av overvann fra deponiet godkjennes av kommunen. Planen skal inkludere drenering, fordrøyningsbasseng og dammer for sedimentering ved alle avrenningskilder fra deponiet.

### **1.23 Kriminalitetsforebyggende tiltak**

Ved planlegging av boligområder, næringsområder, senterområder, offentlige anlegg og friområder skal det legges vekt på kriminalitetsforebyggende utforming. Det skal sikres oversiktlige og godt belyste adkomstforhold, møteplasser, uteoppholdsarealer og gårdsrom.

## **2 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

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

#### 2.1.1 *Handelslokalisering*

Detaljhandel (handel til privat sluttbruker) skal lokaliseres i senterområder, slik de er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i kommuneplan for Sola, med de unntakene som fremgår av bestemmelsene for nærbutikk/nærservice, og for varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer.

#### 2.1.2 *Sentrumsområdene Sola sentrum og Tananger sentrum*

Det er etablert frikjøpsordning for Tananger og Sola sentrum, jfr. Områdeplanavgrensning vist i kommuneplanen samt reguleringsplan for Risavika nord. For frikjøp pålegges innbetaling av det til enhver tid gjeldende frikjøpsbeløp fastsatt av Kommunestyret.



### 2.1.3 *Sola sentrum*

For Sola sentrum gjelder ikke krav om tilknytning til fjernvarme.

For Sola sentrum gjelder følgende tillegg til kvalitetskrav for leke- og uteoppholdsarealer i fellesbestemmelsene:

- a. Det tillates avvik fra angitte støygrenser for flystøy dersom skjerming ville medført overbygging av hele utearealet. Støyreducerende tiltak skal likevel sikres gjennom støydempende fasader og plassering av bygningskropper, og kombinerte klima- og støyskjermende tiltak på deler av arealene.
- b. Felles takterrasser skal ha klima- og støyskjermende tiltak på deler av arealet, fast møblering, beplantning og sol på minimum 80% av arealet kl 1500 vårjevndøgn og kl 18 sommersolverv.
- c. Hver boenhet skal ha privat uteoppholdsareal, med minimum 2 timer sammenhengende solbelysning i løpet av vårjevndøgn. Innglassing tillates for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Private uteoppholdsarealer inngår ikke i MFUA.

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

### 2.2.1 *For Risavika-området gjelder*

Innenfor Risavika tillates det havne- og energirelaterte virksomheter som har behov for å være lokalisert nær havn. Bestemmelsen gjelder ikke for områder nord for Risavika havnering.

I reguleringsplan skal det legges til rette for friområder innenfor ervervsområdet.

Virksomhetene skal lokaliseres slik at de ivaretar de til enhver tids gjeldende retningslinjer for støy.

Virksomheter som håndterer potensielt skadelige stoffer for mennesker og natur, eller på annen måte kan representere en risiko for omgivelsene, skal lokaliseres bort fra grenseområdene til etablerte eller planlagte boligområder eller andre følsom arealbruk.

Ved etablering av slik virksomhet skal det i forbindelse med utarbeidelse av detaljplan vurderes om det er behov for å gjennomføre spesiell kartlegging og tiltak mot støy, forurensning, eksplosjonsfare eller lignende.

#### 2.2.1.1 *Lokaliseringsstyring*

Krav til tetthet og lokalisering av aktuelle formål innenfor områder til erverv eller kontor må sees i sammenheng med avstand til hovedkollektivtraseen. Andel kontor skal begrenses utenfor influensområde for hovedkollektivtraseen.

Endelig avklaring av avgrensning mellom næring, bolig og friområde foretas i egen reguleringsplan for området E23 Risa. I denne reguleringsplanen åpnes det for justering av forholdet mellom bolig og næring.

#### 2.2.1.2 *Kontor*

Ved utbygging av kontorområder skal omkringliggende omgivelser være retningsgivende for utforming av bebyggelsen. Ved utbygging av områdene skal det søkes å legge til rette for kvalitativt gode uteareal.

Byggeområder innenfor influensområdet for hovedkollektivtraseen, inntil 300 m fra busstrase, skal utvikles til områder med arbeidsplassintensive virksomheter som gir kundegrunnlag for et kollektivtilbud.

Det skal legges til rette for gode gangforbindelser til kollektivknutepunkt. Kontorbebyggelsen skal gi en støyskjermende effekt for tilgrensende boligbebyggelse. Ervervsområde E13 og Risa 8/1 m.fl. skal nyttes til kontor.

### 2.2.1.3 Handelsetablering

Søknadspliktige tiltak i planområde E1 vil medføre at det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan, krav til parkeringsplasser og allmennhetens tilgang til strandlinja/sjøen.

### 2.2.1.4 Støy

Fastlagte støygrenser skal også være gjeldende for eksisterende virksomheter i Risavika. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak må det utarbeides en vurdering av støy fra alle aktuelle støykilder. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal overholdes.

Kontroll skal utføres for å verifisere målingene i etablert måle- og oppfølgingsprogram. Dersom det er belastninger av støy fra flere kilder, for eksempel fra industri og veg, må tiltak gjennomføres slik at totalstøy ikke overskrider grenseverdier. Ved støy fra flere kilder stilles det derfor 3 dBA strengere krav til grenseverdier for både vegtrafikk- og industristøy på uteareal og innendørs skal det skjermes for både vegtrafikk- og industristøy.

Ved vurdering av støy i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak skal det gjøres rede for nødvendige støyskjermingstiltak. Analysen må angi hvilke boliger som må vurderes med hensyn til skjermingstiltak både innendørs og utendørs.

Skjermingstiltak skal fortrinnsvis skje nær kilden, men det aksepteres tiltak lokalt ved og i den berørte boligen. For eksisterende boliger skal bokvalitet og kvalitet for uteoppholdsarealer med foreslåtte skjermingstiltak dokumenteres ved søknad om tiltak.

For å gi boligområdene støyskjerming, må den del av ervervsområdene som ligger i randsonen mot bolig- og offentlige områder i hovedsak nyttes til kontor eller anlegg som gir tilsvarende støyskjermende effekt. Dette gjelder arealene som vender mot Meling, Tananger ring, Båtstad og Rv 509.

Støykilder og gjeldende grenseverdier for hver kilde eller flere i kombinasjon:

Støykilde	Gul støysone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl.23-07
<b>Industri, havner og terminaler</b>	Uten impulslyd: 55L <sub>den</sub> Med impulslyd: 50 L <sub>den</sub>	45 L <sub>night</sub> 60 L <sub>5AF</sub>
<b>Veg</b>	55 L <sub>den</sub>	70 L <sub>5AF</sub>
<b>Både veg- og industristøy i Risavika</b>	<b>Høyeste Grenseverdi uteareal</b>	<b>Høyeste grenseverdi innendørs i oppholds- og soverom, fra samlet utendørs støynivå</b>
	52 L <sub>den</sub> (for hver kildetype)	30 L <sub>A,ekv,24t'</sub> jf NS8175 kl C

2.2.1.5 Innenfor næringsområdet i Risavika må det sendes inn vurdering av sum virkning av fare, før det kan gis byggetillatelse (jf. Risavikarapporten).

## 2.2.2 Fellesbestemmelser for parkering

### 2.2.2.1 Parkering for bil

Det kan maksimalt anlegges 0,75 – 1 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) for industri- og kontorvirksomheter. (jfr. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, logistikknutepunkt)

Samlet parkeringstilbud for de reisende kan inntil bussveien er ferdigstilt være 1 parkeringsplass pr. 800 årlig passasjertall. Når bussveien er ferdigstilt skal dette tallet vurderes.

Av hensyn til effektiv arealutnytting, skal parkeringsanlegg for personkjøretøy bygges i kjeller eller i parkeringshus. Parkering for besøkende og for service kan likevel anlegges på terreng. Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilpasses behov for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ligge nær inngangsparti.

### 2.2.2.2 Parkering for sykkel

Sykkelparkeringsplasser skal etableres i tilknytning til inngangsparti og være opparbeidet før bygg tas i bruk. Det skal være regulert inn plass til overdekket/innelåst sykkelparkering, muligheter for el-sykkellading på egen grunn. For næringsbebyggelse skal det anlegges minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA (bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan). For terminalbygg, hangarer og andre bygninger med arealkrevende virksomhet skal det anlegges minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. 10 årsverk. Det skal etableres dusjfasiliteter for ansatte.

## 2.3 Boligformål (pbl §§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3)

### 2.3.1 Garasjestørrelse

I reguleringsplaner hvor det verken i reguleringsbestemmelsene, eller på plankartet er angitt maksimal garasjestørrelse, kan det oppføres garasje/uthus på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA.

Saltak kan ha gesimshøyde på inntil 2,5 meter og mønehøyde på inntil 4,3 meter. Pulttak/flatt tak kan ha høyeste gesims på inntil 3,5 meter. Nærmeste bygningsdel skal plasseres minimum 1 meter fra regulert trafikkareal. Høyder måles fra ferdig gulv.

### 2.3.2 BOL3

Det skal sikres 6 dekar til offentlig/rivat tjenesteyting-levekår, innenfor arealformålet

## 2.4 Fritidsformål

### 2.4.1 Retningslinjer for fritidsbebyggelse

For eksisterende fritidsboliger i verneområder <sup>1</sup> )	maks 60 m <sup>2</sup> BRA
For fritidsboliger nærmere landskapsvernområder enn 50 meter	maks 80 m <sup>2</sup> BRA

For fritidsboliger i 100-metersbeltet	maks 80 m <sup>2</sup> BRA
For fritidsboliger i LNF-områder for øvrig, når dette ikke kommer i konflikt med landskapsverdiene eller landbruksinteressene i området	maks 95 m <sup>2</sup> BRA

1) Det vises til forskrift om Jærstrendene landskapsvernområde og forvaltningsplan for Jærstrendene del 1.

- a. Bebyggelsen skal i skala, plassering, med mer tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse. Kommunen kan fastsette et lavere maksimum bruksareal når utvidelse av fritidsbolig kommer i konflikt med miljømessige, estetiske hensyn og /eller fritidsinteresser med mer.
- b. For fritidsboliger utenfor verneområder og strandsonen, der ikke hensynet til landskapet og omgivelsene for øvrig taler mot det, gjelder følgende maksimum høyder:
  - Saltak:
    - Maksimal mønehøyde: 5,0 meter, takfall minst 23 grader.
    - Maksimal gesimshøyde 3,5 meter.
  - Pulttak:
    - Største gesimshøyde maksimalt 4,5 meter
    - Laveste gesimshøyde maksimalt 3,5 meter.
  - Flatt tak:
    - Maksimal gesimshøyde 3,5 meter.
  - Andre takformer kan tillates innenfor tilsvarende rammer.
  - Frittliggende uthus/bod kan ha maksimal mønehøyde 3,5 meter.
- c. Ikke overbygd terrasse/platting/hellelegging og lignende i direkte tilknytning til bebyggelsen, kan utenfor verneområdene tillates med inntil 30 m<sup>2</sup>. Inntil 12 m<sup>2</sup> av terrasse ut fra hyttevegg kan overbygges. Overbygd terrasse uten vegger regnes ikke med i bruksarealet angitt for hytte/bod.
- d. Ved eventuell tillatelse til oppføring av uthus/bod skal bygget gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken, og lysarealet/vindusarealet skal begrenses. Bygget skal ha enkelt kledning og være uisolert. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene.
- e. For krav om tilknytning til offentlig vann- og avløp, vises det til 1.9.
- f. Dersom det ikke finnes offentlig vann og avløpsanlegg i rimelig nærhet, må det søkes om utslippstillatelse. Nye avløp skal være i henhold til avløpsforskrift for Jæren vedtatt i kommunestyret i Sola kommune 05.11.2009.
- g. Eksisterende områder for fritidsbebyggelse kan ikke fortettes uten at det foreligger ny reguleringsplan. Behov for lekeplasser og andre fellesareal i områder for fritidsbebyggelse, men ikke hytter, kan legges i 50- metersonen til verneområder dersom de ikke kommer i konflikt med verneinteressene.

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

### 2.5.1 Forsamlingslokale, gnr. 15, bnr. 92, Sømme

Adkomst til gnr. 15 bnr. 92 må tilknyttes ny rundkjøring fra Sola sentrum. Det må gjennomføres reguleringsendring før tiltak kan igangsettes på eiendommen. Nybygget på gnr. 15 bnr. 92, kan ikke tas i bruk før avkjørselen er godkjent og opparbeidet. Det er naturlig at tilliggende forsvarsområde også tilknyttes samme rundkjøring.

### 2.5.2 FRI1

Sammenhengende turveg fra Skibmannsvegen til eksisterende turvei skal opparbeides eller sikres opparbeidet samtidig med BOL2.

## 2.6 Lufthavn

2.6.1 Utbygging av parkeringsplasser for flypassasjerer vil skje etappevis og skal tilpasses et overordnet mål om at minst 30 % av flypassasjerene skal reise kollektivt til flyplassen.

2.6.2 Fellesbestemmelser for parkering

### 2.6.2.1 Parkering for bil

Det kan maksimalt anlegges 0,75 – 1 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) for industri- og kontorvirksomheter. (jfr. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, logistikknutepunkt)

Samlet parkeringstilbud for de reisende kan inntil bussveien er ferdigstilt være 1 parkeringsplass pr. 800 årlig passasjertall. Når bussveien er ferdigstilt skal dette tallet vurderes.

Parkeringsanlegg for ansatte skal være i kjeller eller i parkeringshus. Parkering for besøkende og for service kan anlegges på terreng.

### 2.6.2.2 Parkering for sykkel

Sykkelparkeringsplasser skal etableres i tilknytning til inngangsparti og være opparbeidet før bygg tas i bruk. Det skal være regulert inn plass til overdekket/innelåst sykkelparkering, muligheter for el-sykkellading på egen grunn. For næringsbebyggelse skal det anlegges minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA (bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan). For terminalbygg, hangarer og andre bygninger med arealkrevende virksomhet skal det anlegges minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. 10 årsverk.

2.6.3 Alle nye bygg skal planlegges og bygges ut som lavenergibygget (energiklasse B) eller bedre og skal benytte lufthavnens nærvarmeanlegg eller andre fornybare energikilder. Energibesparende og fleksible løsninger og løsninger som minsker utslipp til luft og vann, vektlegges. Samlet energibehov for det enkelte byggeområdet skal kartlegges og alternativer for energiforsyning skal utredes, herunder også løsninger med fornybar energi (jfr. kommunedelplan for energi og klima).

2.6.4 Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det lages faresonekart for flom og stormflo for

- influensområdet tilknyttet parallellrullebanens del av L1, L7, L8 og L10
- influensområdet tilknyttet nord for øst-vest rullebanen L1, L3, L4, L5, L6

### 2.6.5 Grunnforurensning

Grunnvannets naturlige kvalitet og balanse skal sikres i anleggs- og driftsfasen. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltak som sikrer grunnvannet i området mot eventuell forurensning fra virksomheten og som ivaretar hensynet til ytre miljø.

Før igangsettingstillatelse gis, må nødvendige miljøundersøkelser foretas i henhold til krav fra rette myndighet. Forurenset vann, forurensete stoffer, oljer m.v. skal ikke slippes i grunnen. Drivstoff, oljer og kjemikalier skal lagres på en slik måte at det ikke er fare for lekkasje ut i grunnen.

### 2.6.6 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Utbygging skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag der det allerede er flomproblemer. Ved transformasjon skal overvann håndteres lokalt og i størst mulig grad tilbakeføres til et naturlig avrenningsmønster. Utbygging skal ikke medføre økt utslipp til vassdrag i form av forurensete stoffer. Tiltak for å forebygge flom og forurensning kan være infiltrasjon og fordrøyning.

- a. I alle planer for utbygging skal det redegjøres for håndtering av overvann. Konkrete løsningsalternativer skal skje innenfor planområdet og løsningene skal sikres gjennom reguleringsbestemmelser. Konsekvensen av klimaendringer skal være et grunnlag for planleggingen.
- b. I forbindelse med aktiviteter som gravetiltak, terrenginngrep, masseuttak og massedeponier i alle typer områder, også LNF, skal det sikres at tiltaket ikke medfører avrenning av partikler og forurensede stoffer til sjø og vassdrag. Ved regulering og søknadspliktige tiltak skal det lages en teknisk plan for håndtering av overvann.
- c. For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en rammeplan for vann og avløp.

#### 2.6.7 *Generelt for lufthavnsområdene L1-L10*

Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikovurderende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før det gis igangsettingstillatelse.

I hensynssone for flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, langs vann og vassdrag lavere enn nivået for 200-årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer denne bebyggelse mot flom. Særsilt sårbare samfunnsfunksjoner skal være sikret mot 1000-årsflom.

#### 2.6.8 *Bestemmelser til utbyggingsformål innenfor flyplassområdet*

ICAOs standarder og anbefalinger, annex 10 og 14, samt dok. 8168-PANS-OPS, skal legges til grunn for plassering, utforming og høyder for alle bygninger, anlegg og utstyr innenfor planområdet.

Bygninger og faste installasjoner må ikke oppføres slik at de kommer i konflikt med kravet til fri sikt fra tårnkabiner til banesystemet og sikkerhetsavstandene til banesystem og instrumenter.

##### 2.6.8.1 *Næringsområder N1 og N2*

Innenfor området N1 videreføres reguleringsplan 0403 Næringsområde for Utsola. Intern kjøreveg i reguleringsplanen skal knyttes sammen med intern kjøreveg langs område N2.

Innenfor område N2 tillates etablering av lufthavnrelatert næringsbebyggelse, med utnyttelsesgrad fra minimum 60% BRA til maksimalt 200 % BRA, og som ikke er besøksintensiv, samt oppsamlingsplass for drosje.

##### 2.6.8.2 *Område L1*

Innenfor felt L1 stilles det ikke krav om reguleringsplan.

Innenfor området tillates etablering av rullebaner og taksebaner, oppstillingsplasser og manøvreringsarealer for fly og helikopter.

Innenfor området kan det oppføres bygninger og anlegg for flyplassens flyoperative trafiksikkerhetssystem, navigasjonsutstyr og for flyplassens drift og vedlikehold.

Innenfor området kan det anlegges areal for avising av fly med tilhørende tekniske anlegg og opplagsplass for forurenset snø.

##### 2.6.8.3 *Område L2*

Innenfor byggegrensen kan det oppføres hangarer og verksteder for allmennfly. Maksimal mønehøyde for bebyggelse er kote 20.

Tillatt bebyggt areal, BYA, skal ikke overstige 35 %. Parkeringsplasser inngår ikke i beregningsgrunnet.

#### 2.6.8.4 Område L3

Innenfor områdene tillates lufthavnrelaterte tjenester og lufthavntilknyttet virksomheter som verksteder, hangarer, energisentral, opplæring eller lignende. Annen arbeidsplass- og besøksintensiv virksomhet er ikke tillatt.

#### 2.6.8.5 Område L4

Innenfor området tillates flyoppstillingsplasser, hangarer, verksted og annen flyplassrelatert virksomhet, samt atkomst for fly og helikopter i banesystemet. Atkomstveg skal anlegges fra Nordsjøvegen.

Jordloven inkludert §§ 9 og 12 skal fremdeles gjelde inntil L8 er detaljregulert.

#### 2.6.8.6 Område L5

Innenfor området tillates utvidelse av eksisterende hovedrullebane med tilhørende instrumenter og infrastruktur, samt terrenginngrep iht. høyderestriksjoner.

#### 2.6.8.7 Område L6

Innenfor området kan det oppføres terminalbygg, parkeringshus med sykkelparkering, verksteder, hangarer, utvidelse av hotell og teknisk anlegg knyttet til lufthavnens drift. Det tillates enkle service- og terminalfunksjoner i forbindelse med kollektivholdeplass begrenset oppad til et bruksareal på 1000 m<sup>2</sup>. Annen arbeidsplass- og besøksintensiv virksomhet er ikke tillatt.

#### 2.6.8.8 Område L7

Innenfor området kan det oppføres brannstasjon, brannøvingfelt, verksteder og garasjer for lufthavnens drift, samt hangarer og verksteder for fly- og helikopterselskapene. Atkomstveg skal anlegges fra Nordsjøvegen.

#### 2.6.8.9 Atkomstveg KV1 og KV2 fra fylkesveg 374 Nordsjøvegen

Veiene skal være felles for Avinor, Forsvaret og øvrige virksomheter innenfor lufthavnområdet, samt tilstøtende landbrukseiendommer.

## 2.7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

### 2.7.1 Avfallsanlegg

Det skal etableres nedgravde avfallsanlegg i nye boligområder. Ved etablering i nærheten av eksisterende boliger, skal disse kunne benytte seg av anlegget.

Område for nedgravd avfallsanlegg skal reguleres som offentlig areal. Det må sikres tilstrekkelig areal for adkomst og oppstillingsplass til renovasjonsbil og betjening av avfallsanlegget.

Sola kommune sin norm for avfallscontainere skal følges.

### 2.7.2 Antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett

Plassering i friområder, vernede og naturbeskyttede områder, strandsonen og i bevaringsverdige områder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

Antennemaster skal stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig. Utskifting av eksisterende master skal være hovedregel fremfor anlegg av nye master.

Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg skal gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses omgivelsene, landskap og eksisterende arkitektur best mulig.

### 2.7.3 *Nettstasjon/transformatorstasjon*

Trafo-stasjoner skal ikke plasseres nærmere enn 5 meter fra lekeplass/uteoppholdsareal og ikke nærmere enn 10 meter fra rom for varig opphold, ref. anbefaling fra Statens strålevern.

Trafo skal søkes integrert i terreng og gis en estetisk tiltalende utførelse.

Trafo-stasjoner skal sikres i henhold til regler og retningslinjer for magnetfelt samt sikres mot fall fra tak/konstruksjon.

## **3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

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

#### 3.1.1 *Kollektivholdeplasser*

Det skal etableres sykkelparkering ved alle kollektivknutepunkter, viktige holdeplasser for kollektivtrafikk og sentrale møteplasser. Det skal etableres parkeringsplass for bil ved sentrale kollektivknutepunkter og ved endeholdeplass for bussvei.

#### 3.1.2 *Høyverdig kollektivtilbud*

Det skal sikres nødvendig areal til høyverdig kollektivtilbud langs hovedkollektivtrasé fra Forus til Sola sentrum og Stavanger lufthavn Sola, samt fra Sømmevågen til Tananger bru.

Langs akse for høyverdig kollektivtilbud fra Forus via Sola sentrum til Stavanger Lufthavn, Sola, skal det legges til rette for nye utbyggingsområder med høy tetthet.

#### 3.1.3 *Kollektivnett, stoppesteder og knutepunkt*

Høyverdig kollektivtilbud gis prioritet ved eventuelt behov for kryssing av offentlige veier.

Det skal sikres god gang- og sykkelforbindelse fram til holdeplassene/ kollektivknutepunktene.

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

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

For alle holdeplasser for kollektivtilbud skal det avsettes plass for leskur.

### **3.2 Hovednett for sykkel**

- Sykkelvegnettet skal planlegges ut fra de to standardene hovedrutenett og tettstedsnett, kfr temakart sykkelnett. Ved bygging av nye sykkelveger og ved forbedring av eksisterende vegnett, skal et ensartet system og en helhetlig standard tilstrebes.
- Det skal sikres areal og påkoplingspunkter for sykkelstamveien fra Stavanger kommunegrense på Forus, til Sola sentrum og videre til Risavika/Hafersfjord bro.
- Ved planlegging av sykkeltilbud i hovedrutenettet skal den separeres fra gående og motorisert trafikk.



## 4 GRØNNSTRUKTUR

### 4.1 For nye utbyggingsområder

- 4.1.1 Overordnet grønnstruktur i kommuneplanen skal ikke nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for interne utomhusareal (leke- og oppholdsareal).
- 4.1.2 Grønnstrukturen skal vises i område- og detaljplaner som offentlige friområder.
- 4.1.3 Turveier skal opparbeides i tråd med gjeldende norm for utomhusanlegg i Sola kommune.
- 4.1.4 Retningslinjer for grønnstruktur  
Største avstand mellom bolig og nære friområder eller regional grønnstruktur skal være 500 meter. Minste størrelse på nære friområder skal være 20 dekar.

## 5 FORSVARET

### 5.1 Områdene F1 a og b

Innenfor område F1 kan det oppføres anlegg for fly-operativ virksomhet, lasting/lossing og korttidslagring av eksplosiver, samt for øvingsformål. Innenfor området kan det oppføres bygninger og anlegg for operative funksjoner, hangarer, verksteder, lager, kontor, forlegning, forpleining og velferd m.m.

## 6 LNF-OMRÅDER

### 6.1 Landbruk (pbl 11-11 nr. 1)

Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus bør, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

Tilbygg og påbygg på lovlig etablert bolig kan tillates hvis det ikke kommer i strid med andre lovverk. Det tillates maksimum 200 m<sup>2</sup> BYA for bolighus pluss garasje/carport i én etasje med maks 60 m<sup>2</sup> BYA for garasje med maksimal mønehøyde 6,5 m målt fra ferdig golv.

Det skal tillates rehabilitering/tilbygg/nyoppføring av bolighus på landbrukseiendommer som allerede har to hus.

Midlertidig omdisponering av driftsbygninger kan gis inntil 5-10 år.

### 6.2 Spredt bebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Lovlig oppført boligbebyggelse i LNF-områder defineres som spredt bebyggelse.

Det tillates maksimum 200 m<sup>2</sup> BYA for bolig, hvorav inntil 20 m<sup>2</sup> BYA kan brukes til mindre frittliggende tiltak med samme høyde- og etasjebegrensning som for garasje/uthus. Det tillates én underordnet boenhet.

Garasje/uthus tillates oppført i én etasje med bebygd areal inntil 60 m<sup>2</sup> BYA. Saltak kan ha gesimshøyde inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,5 meter. Pulttak/flatt tak kan ha høyeste gesims inntil 4,0 meter. Høyde skal måles fra ferdig golv.

Det tillates garasje/uthus oppført i én etasje på inntil 150 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA) der dette kommer som erstatning for eldre driftsbygninger.

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

### **7.1 Fremtidig havneformål (17/340-29+78+90)**

Innenfor fremtidig havneformål må det foretas grunnundersøkelser og undersøkelse av geotekniske forhold i sjøen. I tillegg må havbunnen sjekkes for marine kulturminner.

#### *7.1.1 For området 17/340-13, Ølberg, gjelder*

Formålsendringen av areal 17/340-13 til utbyggingsområde for fritidsbebyggelse krever endring av gjeldende reguleringsplan. Det må tegnes inn byggegrenser og frisktlinjer for avkjørsel, for eiendommene 20/123 og del av 20/63.

### **7.2 Vann, bekker og kanaler**

- a. Åpne bekker og kanaler skal så langt det er mulig holdes åpne. Kantsonen langs vann, bekker og kanaler med naturlig vegetasjon, skal bevares i størst mulig grad. Langs vann og vassdrag med årssikker vannføring skal sonen være minst 6 meter målt ved normal vannføring. Langs vann og vassdrag med store naturverdier, skal sonen være bredere. Langs vassdrag uten årssikker vannføring bør sonen være minst 2 meter.
- b. Det skal ikke tilføres mer vann til eksisterende bekker uten at det er utredet både med hensyn til volum og økologiske konsekvenser.
- c. Forvaltningsplaner i vannområde Jæren skal tas hensyn til og følges opp.
- d. Ved reguleringsplaner som berører lukkede bekker skal gjenåpning av bekk vurderes. Eksisterende kantsoner med naturlig vegetasjon langs vann, bekker og kanaler skal bevares, slik at avrenning motvirkes og dens økologiske funksjon for planter og dyr ivaretas.

### **7.3 Bygg og anlegg nærmere sjøen enn 100 meter**

I de områder som reguleres i perioden skal det innarbeides en byggegrense mot sjø, der det legges særlig vekt på strandsoneverdier innenfor 100-metersbeltet.

### **7.4 For områder avsatt til naturområde i sjø**

Etableringer, anlegg mv. i sjøarealer kan bare skje etter godkjent reguleringsplan.

### **7.5 Bestemmelse for 100-metersbeltet (§ 11-11 nr. 4)**

I 100-metersbeltet ved sjøen tillates nødvendige bygninger og mindre anlegg som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs. For landbruk må disse plasseres i tilknytning til eksisterende tun og for fiske i tilknytning til eksisterende havneanlegg.

### **7.6 Marine kulturminner**

Alle tiltak i sjø og vassdrag vedrørende kulturminner skal avklares med kulturminnemyndighet, i henhold til kulturminneloven § 9 og 14, og kulturmiljø i § 10.

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene iht. kulturminnelovens §§ 9 og 14.

## 7.7 Farleder

All framtidig arealdisponering skal ta høyde for at farleder blir forbeholdt ferdsel over sjøen.

### 7.7.1 Farleder- småbåthavn

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

## 7.8 Ankringsområde for skip og offshoreinstallasjoner

Området kan brukes til midlertidig oppankring/opplag for skip, rigger og tilsvarende offshoreinstallasjoner. Det tillates ikke virksomhet som gir forurensende utslipp til luft eller vann. Avbøtende tiltak for å redusere konsekvenser av lavfrekvensstøy skal benyttes, i samråd med kommuneoverlegen.

## 7.9 Retningslinjer - vesentlig terrenginngrep

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

# 8 HENSYNSSONER (pbl 11-8)

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

### 8.1.1 Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn, Sola (H130)

#### 8.1.1.1 Farlig eller villedende belysning ved Stavanger lufthavn

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen.

#### 8.1.1.2 Turbulensvurderinger

- a. Maks tillatt høyde på bygg og anlegg over eksisterende terreng er 1/35 av avstanden til rullebanens senterlinje/baneende.
- b. Med tillak over 1/35 av avstanden til rullebanens senterlinje/baneende skal turbulensforhold og tilhørende risikoanalyse med vindstrømningsanalyse utredes som grunnlag for en eventuell dispensasjonssøknad til Luftfartstilsynet. Utredning/risikoanalyse skal oversendes Avinor for vurdering og godkjenning.

### 8.1.2 Sikringsone Forsvaret (H190\_2-3)

Innenfor områdene skal det ikke foretas tiltak og inngrep som forringer Forsvarets eksisterende infrastruktur og virksomhet. Forsvaret skal varsles om alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynsonene.

## 8.2 Rød og gul støysone (pbl § 11-8 a)

- a. Ved bygge- og anleggstiltak innenfor rød og gul støysone skal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn (T-1442/2012).
- b. Innenfor rød støysone (H210) skal det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse. Unntak kan vurderes i lokalsenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglig vurdering viser at støy kan håndteres.
- c. Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje for behandling av støy i

arealplanlegging (T-1442/2012).

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

#### **8.3.1 Brann og eksplosjon (H350)**

- a. Innenfor H350 fareområde brann og eksplosjon kan ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse eller anlegg, bare tillates i henhold til DSB s sikkerhetsavstander for det enkelte anlegg.
- b. Innenfor sikkerhetsavstand til skole, barnehage, boliger og forsamlingslokaler og lignende tillates ikke denne type anlegg, med mindre det kan dokumenteres at dette likevel er trygt.
- c. Innenfor sikkerhetsavstand til offentlig vei, kai og lignende er denne type anlegg ikke tillatt, med mindre det kan dokumenteres at dette likevel er trygt.

#### **8.3.2 Gass (H350\_2)**

Innenfor hensynssonen er det restriksjoner grunnet nærhet til anlegg for trykkreduksjon i gassrør, brann og eksplosjonsfare. Det vises til reguleringsplan 0500.

#### **8.3.3 Militæret (H350\_1)**

Innenfor faresonene skal det ikke oppføres bygninger eller anlegg for varig opphold.

#### **8.3.4 Høyspent (H370)**

Innenfor hensynssone for faresone høyspenningsanlegg tillates det ikke oppført varige eller mildertidige bygg. Parkering kan skje i området under høyspentlinjen. Belysning, skilting, areal for handlevogner, parkering, etc. skal godkjennes av netteier.

#### **8.3.5 Forsvarets skyte- og øvingsområder i sjø ved Vigdel og Rott/Flatholmen (H380)**

Det tillates ikke faste anlegg eller installasjoner i sjøsom er til hinder for Forsvarets bruk av arealene.

#### **8.3.6 Miljørisiko Risavika (H390)**

Innenfor hensynssonen tillates ikke etablert virksomhet som innebærer ny eller vesentlig endret eller utvidet lagring av farlig stoff uten at det på forhånd er innhentet særskilt tillatelse fra kommunen til dette.

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

#### **8.4.1 Sone med særlige krav til infrastruktur (H410 og H430)**

Endelig trasevalg for framtidige turveger og fremtidig høyverdig kollektivtrase fastsettes i reguleringsplan.

#### **8.4.2 Intern havnevei Risavika (H430\_20):**

Endelig trase for intern havnevei og avbøtende tiltak for Båtstad boligområde avklares gjennom videre detaljplanlegging.

### **8.5 Særlig angitt hensynssoner (pbl § 11-8 c)**

#### **8.5.1 Hensyn grønnstruktur (H540)**

Grønnstruktur skal hensyntas i henhold til retningslinjer for regional grøntstruktur i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

### 8.5.2 *Bevaring naturmiljø (H560)*

Retningslinje: For inngrep og virksomhet i nedslagsfeltet som kan medføre tilslamming av elvebunnen, skal forurensningshindrende tiltak vurderes og gjennomføres.

#### 8.5.2.1 *Hensynssone naturmiljø (H560\_1 - H560\_5)*

Innenfor hensynssonen skal planteliv og leveområder for vilt vurderes bevart. Det kan anlegges sikkerhetsgjerde og inspeksjonsveg gjennom området. Plan for eventuell anleggsvirksomhet i forbindelse med banesystemet skal forelegges Fylkesmannens miljøvernnavdeling.

Det tillates oppført og inngjerdet navigasjonsinstrumenter for lufthavnen.

Trær kan fjernes hvis dette er nødvendig for å gi tilfredsstillende operative forhold for flytrafikk og navigasjonsinstrumenter, samt anleggelse av golfbane. Reguleringsplanen skal forelegges Fylkesmannens miljøvernnavdeling.

Det skal utøves stor aktsomhet i området.

#### 8.5.2.2 *Vernet Figgjovassdrag (H560\_7 og H560\_8)*

Skas-Heigre-kanalen (H560\_8) og Harvalandsvatnet (H560\_7) er vernet vassdrag, og skal behandles etter Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

### 8.5.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

#### 8.5.3.1 *Nyere tids kulturminner, Stavanger lufthavn Sola*

- Hensynssone H570\_1 Kompassrose, krigsminne, skal bevares
- Hensynssone H570\_2 Taksebane, del av lufthavnens opprinnelige anlegg, skal bevares
- Hensynssone H570\_7 bunker: Anlegget skal bevares. Ved utbedring og vedlikehold skal form, detaljering og materialbruk ivaretas.
- Hensynssone H570\_8 Kaserne: Bebyggelsen skal bevares. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunes skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Bestående bygninger kan utbedres og moderniseres forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt.

## 8.6 Soner med båndlegging (pbl § 11-8 d)

### 8.6.1 *Båndlagt etter naturmangfoldloven (H720)*

For områder vernet etter naturmangfoldloven (landskapsvernområde, naturreservater og verna vassdrag) gjelder særlige vernebestemmelser som følger av forskrift og forvaltningsplan.

### 8.6.2 *Automatisk freda kulturminne(H730)*

- a. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. Kulturminnelovens § 3 og § 8.
- b. Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder (bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkelig vernesone jf. kulturminneloven § 6, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i kombinasjon med grøntområde/friområde eller lignende i fremtidig område/detaljregulering.
- c. Det skal i forbindelse med framtidig reguleringsplanarbeid utarbeides skjøtselsplan for det arealet som avsettes til hensynssone kulturminne (H730) innenfor avsatt planområde.

#### 8.6.2.1 *De middelalderske kirkestedene (Håland, Tjora H730\_256 og Sola ruinkirke H730\_58)*

- a. Ingen inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete

kulturminnet er tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen.

- b. Gravsteder som ikke er i bruk pr. i dag og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945 skal ikke gjenopptas til bruk.
- c. Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

#### 8.6.2.2 Næringsområde 43 Utsola

- a. Før iverksetting av tiltak i medhold av planen for næringsområde Utsola (utvidelse av næringsområde 43 Utsola) skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner 115742-1, 115750-1 og 115751-1, som er markert som bestemmelsesområde 43 og med hensynssone H730 i kommuneplanens arealdel.
- b. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfang av den arkeologiske granskingen skal fastsettes.

#### 8.6.2.3 Næringsområde 169 Joa (H730\_57)

- a. Før iverksetting av tiltak i medhold av planen på Sande (utvidelse av næringsområde 169 Joavegen) skal det foretas arkeologisk utgraving av den berørte delen av det automatisk fredete kulturminnet id 14893 (H730\_57), som er markert som bestemmelsesområde 169.
- b. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfang av den arkeologiske granskingen skal fastsettes.

### 8.7 Soner med krav om felles planlegging (pbl § 11-8 e)

#### 8.7.1 Krav om områderegulering (H810\_1-5)

- a. Det er krav om felles områderegulering innenfor hvert av områdene Vestø (H810\_1), Skiftesvik (H810\_2), Stokkavik (H810\_3), Skadberg 89 (H810\_4) og Sande (H810\_5).
- b. Områder i Tananger som er vist som "bevaring av bygningsmiljø" etter plan- og bygningsloven skal reguleres etter områdeplan før evt. fortetting.

##### 8.7.1.1 Utbyggingsrekkefølge

- a. Områdene Stokkavik (H810\_3), Skiftesvik (H810\_2) og Vestø (H810\_1) skal bygges ut i den nevnte rekkefølgen, og tidligst når områdene Jåsund og Myklebust er 80 % utbygd. Et område regnes som utbygd når 80 % av arealet er tatt i bruk til formålene vist i reguleringsplan for området.
- b. Før videre utbygging av Vestø (H810\_2) og Stokkavik (H810\_3) må tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet dokumenteres.
- c. Før områder kan bebygges, skal det før oppstart og under hele byggeperioden være en åpen, offentlig gangforbindelse langs strandsonen fra opparbeidet turvei på Myklebust feltet og frem til opparbeidet turvei på Jåsundfeltet.

#### 8.7.2 Risavika

For områder tilknyttet jnr 11/3772-99 kan endringene bare skje i samsvar med godkjent områdeplan. Konferer sak i kommuneplanutvalget 30.09.2014 sak 20/14, vedtakspunkt 35.

#### 8.7.3 Tananger indre havn

Tiltak i indre Tananger havn skal tilpasses eksisterende bebyggelse og områdets tradisjonelle bruk og særegne karakter.