



Kommuneplan for Sola 2019-2035

Kommuneplanbestemmelser

Sola kommunestyre 07.02.2015, sak 04/2019

Arkivsak: 17/340

Kommunal- og moderniseringsdepartementet 15.05.2020



Sola
kommune

Planvirkning	8
1. Krav om reguleringsplan i områder avsatt til utbyggingsformål	8
1.1. For lufthavnområdet gjelder:.....	8
2. Behov for utbyggingsavtaler og innholdet i disse	8
2.1. For Jåsundhalvøya, sentrumsområdene Sola og Tananger gjelder:.....	8
3. Krav til løsninger for overvann, vannforsyning, avløp, transport og energi (§11.9 pkt 3)	9
3.1. Overvann, vannforsyning, avløp	9
3.1.1. VA-rammeplan (vann, avløp, og overvann).....	9
3.1.2. Håndtering av overvann til kommunalteknisk anlegg.....	9
3.1.3. Håndtering av overflatevann til vassdrag (pbl § 11-9 pkt 3)	9
3.1.4. Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl § 11-9, pkt 3).....	10
3.1.5. Ekstraordinære vannuttak/påslipp.....	10
3.1.6. Brannvannsdekning	10
3.1.7. Havnivå og tilbakeslag	10
3.1.8. Kommunaltekniske areal	10
3.2. Energinett.....	10
3.2.1. Energiløsninger	11
3.2.1.1. Retningslinjer for energikrav	11
3.3. Parkering	11
3.3.1. Krav til antall parkeringsplasser.....	11
3.3.2. Generell krav.....	12
3.3.3. Sykkelparkering.....	12
3.3.4. Bilparkering.....	12
3.3.5. Kollektivholdeplasser.....	13
3.3.6. Frikjøpsordning	13
3.3.7. For lufthavnområdet og N2 gjelder:	13
3.3.7.1. Fellesbestemmelser for parkering	13
3.3.7.2. Fellesbestemmelse sykkelparkering.....	13
3.4. Mobilitetsplan (pbl § 11-9)	13
4. Rekkefølgekrav	14
4.1. Infrastruktur	14
4.2. Grønnstruktur	14
4.3. Samfunnsservice (pbl § 11-9 pkt 4).....	14
4.4. Områdekvalitet, estetikk, identitet og landskapstilpasning (pbl § 11-9, pkt 6).....	14
4.4.1. Kriminalitetsforebyggende tiltak	14
4.5. Boligbebyggelse	14
4.5.1. For Jåsund-området gjelder:.....	14
4.5.2. For Skadberg-området gjelder:.....	15
4.5.3. For Bærheim-området gjelder:.....	15
4.6. Fritidsbebyggelse	15
4.6.1. For området 17/340-13, Ølberg, gjelder:	15
4.6.2. For gnr. 14 bnr. 206, Kirkesola (Ølbergskogen), gjelder:.....	15
4.7. Offentlig og privat tjenesteyting	15
4.7.1. For gnr. 4 bnr. 147, Mæland S, gjelder:	15
4.8. Næringsbebyggelse	15
4.8.1. For næringsområdene 43 på Utsola og næringsområde 169 på Joa	15

4.8.2.	Næringsområdet Risavika	15
4.8.3.	Næringsområdet N2	15
4.8.3.1.	Areal for fremtidig næringsbebyggelse (Oversendt KMD til endelig avgjørelse)	15
4.9.	Andre typer nærmere bebyggelse og anlegg	15
4.9.1.	Forsamlingslokale, gnr. 15, bnr. 92, Sømme	15
4.10.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	16
4.10.1.	For lufthavnområdet gjelder:.....	16
4.10.1.1.	Grunnforurensning	16
4.10.1.2.	Automatisk fredede kulturminner	16
4.10.1.3.	Massefyllinger	16
4.10.2.	Fremtidig havneformål (17/340-29+78+90)	16
4.11.	Håndtering av matjord	16
4.11.1.	Matjord	16
4.11.2.	Forurensning	16
4.12.	Samfunnssikkerhet	16
4.13.	Støy (pbl § 11-9, pkt 6)	16
4.13.1.	For Risavika-området gjelder:.....	17
4.14.	Håndtering av masser.....	17
4.14.1.	Krav om massedisponeringsplan	18
4.15.	Kulturminner og – miljøer (pbl § 11-9, pkt 7).....	18
4.15.1.	Automatisk freda kulturminner	18
4.15.2.	Nyere tids kulturminner	18
4.15.3.	<i>Retningslinjer kulturminner og –miljøer</i>	18
4.16.	Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og overvåking.....	19
5.	Bebyggelse og anlegg (pbl §11-7 nr 1)	19
5.1.	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.....	19
5.1.1.	Universell utforming	19
5.1.2.	Krav til tetthet, kvalitet og fellesuteoppholdsareal for boliger	19
5.1.3.	Krav om kvalitet	20
5.1.4.	Krav til privat og felles uteoppholdsareal.....	20
5.1.5.	Fortetting i etablerte boligområder	20
5.1.5.1.	Bestemmelser for fortetting.....	21
5.1.6.	Garasjestørrelse i regulerte boligområder	21
5.1.7.	Fritidsbebyggelse	21
5.1.7.1.	<i>Retningslinjer for fritidsbebyggelse</i>	21
5.2.	Sentrumsformål og handel (pbl § 11-10, pkt 2).....	22
5.2.1.	Handelslokalisering.....	22
5.2.2.	Senterstruktur.....	22
5.3.	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	22
5.3.1.	For del av gnr. 33 bnr 1, Sande gjelder:.....	22
5.4.	Råstoffutvinning (pbl §11-7, 2. ledd nr. 1)	22
5.4.1.	For Røyneberg-området gjelder:	22
5.4.1.1.	<i>Retningslinjer for Røyneberg- området:</i>	23
5.5.	Krav til lokalisering og utnyttelse for ulike næringskategorier	23
5.6.	Næringsbebyggelse	23

5.6.1.	For Risavik-området gjelder:	23
5.6.1.1.	Lokaliseringsstyring	23
5.6.1.2.	Kontor	24
5.6.1.3.	Handelsetablering	24
5.6.2.	Område N1, ved lufthavnområdet	24
5.6.3.	Område N2, ved lufthavnområdet	24
5.7.	Idrettsanlegg	24
5.7.1.	For området ved Solastranden golfklubb, Kirkesola, gjelder:	24
5.8.	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	24
5.8.1.	Massedeponi.....	24
5.8.1.1.	Krav om dyrkning.....	24
5.8.1.2.	Fornminner	24
5.8.1.3.	100- metersone vann/vassdrag	24
5.8.1.4.	Terreng / kulturlandskap	24
5.8.1.5.	Flere brukere av samme deponi.....	25
5.8.1.6.	Bebyggelse.....	25
5.8.1.7.	Veg.....	25
5.8.1.8.	Nærhet til utbyggingsområder	25
5.8.1.9.	Overvannshåndtering	25
5.8.2.	Avfallsanlegg	25
5.8.3.	Antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett (pbl § 11.9 punkt 6)	25
5.8.4.	Nettstasjon/transformatorstasjon	25
5.8.5.	<i>Retningslinjer for land/sjøområder ved Sola sjø/ Sømmevågen.</i>	26
5.9.	Leke-, ute- og oppholdsplasser	26
5.9.1.	Krav til minstestørrelse for felles uteoppholdsareal på terreng per boenhet	26
5.9.1.1.	Bestemmelser om felles lek – og uteoppholdsarealer	26
5.9.1.1.1.	Sola sentrum	27
5.9.1.2.	Arealkrav og avstandskrav til lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer/ friområder	27
5.9.1.3.	<i>Retningslinjer felles lek og uteoppholdsarealer</i>	27
5.10.	Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5)	28
6.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl§11-7 nr 2)	28
6.1.	Veg	28
6.1.1.	For lufthavnområdet gjelder:	28
6.1.1.1.	Veg, og gang- og sykkelveger	28
6.1.1.2.	Private veger.....	28
6.1.1.3.	Offentlig vegnett	28
6.1.1.4.	Offentlig vegnett – kryssing av rullebaner	28
6.2.	Lufthavn	28
6.2.1.	Fellesbestemmelser for lufthavnområdet.....	28
6.2.1.1.	Krav til bygninger og anlegg	28

6.2.1.2.	Energiløsninger	28
6.2.2.	Generelt for lufthavnsområdene L1-L10	29
6.2.3.	Parkeringsdekning lufthavnen	29
6.2.4.	Område L1	29
6.2.5.	Område L2	29
6.2.6.	Område L3, L4 og L5	29
6.2.7.	Område L6	29
6.2.8.	Område L7	29
6.2.9.	Område L8	29
6.2.10.	Område L9	30
6.3.	Høyverdig kollektivtilbud	30
6.3.1.	Kollektivnett, stoppesteder og knutepunkt	30
6.3.2.	For lufthavnområdet gjelder:	30
6.4.	Parkering	30
6.4.1.	Felt P2	30
6.5.	Hovednett for sykkel	30
6.6.	Logistikknutepunkt – Stavanger Lufthavn, Sola og Risavika terminal	30
6.7.	For Risavik-området gjelder:	31
6.7.1.	Veg-, kollektivtrafikk og gang- og sykkelveger	31
6.7.2.	Havn	31
7.	Grønnstruktur (Pbl §11-9 nr 4)	31
7.1.	Retningslinjer for grønnstruktur	31
7.2.	Naturområder	31
7.3.	Turvei	31
7.3.1.	Retningslinjer for turveier	32
7.3.2.	Friområder	32
8.	Forsvaret	32
8.1.	Flom innenfor området for Forsvaret	32
8.2.	Områdene F1 a og b	32
9.	Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)	32
9.1.	Landbrukseiendom	33
9.1.1.	For område innenfor tidligere kommunedelplan for Stavanger lufthavn Sola (6003) gjelder: 33	
9.1.2.	Område L10	33
9.2.	Boligeiendom	33
9.3.	Fritidsbebyggelse	34
9.3.1.	Retningslinjer for fritidsbebyggelse	34
9.4.	Parselhage, gnr 34 bnr 74, Joa	34
10.	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 11-7 nr. 6)	35
10.1.	Vann, bekker og kanaler	35
10.2.	Bygg og anlegg nærmere sjøen enn 100 meter	35
10.3.	For områder avsatt til naturområde i sjø	35
10.4.	Bestemmelse for LNF-områder i 100 metersbeltet	35
10.5.	Marine kulturminner	35
10.6.	Farleder	35
10.6.1.	Farleder- småbåthavn	35
10.7.	Ankringsområde for skip og offshoreinstallasjoner	36
10.8.	Retningslinjer - vesentlig terrenginngrep	36

11. Hensynssoner (pbl § 11-8).....	36
11.1. Faresone med angivelse av fareårsak (pbl § 11-8, bok a)	36
11.1.1. Forsvarsanlegg, Shell-anlegg, Asco-anlegg, LNG-anlegg og del av "NorSea-anlegg"	36
11.1.2. Brann og eksplosjon	36
11.1.2.1. Hensynssone H350_4	36
11.1.2.2. Hensynssone H350_1 og H350_5	36
11.1.3. Miljørisiko hensynssone H390_3	36
11.1.4. Flom/havnivåstigning.....	36
11.1.4.1. Retningslinje flom	37
11.1.4.2. For lufthavnområder gjelder (H320)	37
11.1.5. Høyspent	37
11.1.6. Forsvarets skyte- og øvingsområder i sjø ved Vigdel og Rott/Flatholmen (H380)	37
11.2. Sikringssoner (pbl § 11-8, bok a)	37
11.2.1. Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn, Sola	37
11.2.1.1. Farlig eller villedende belysning ved Stavanger lufthavn	37
11.2.1.2. Turbulensvurderinger.....	37
11.2.2. Hovedvann- og hovedavløpsledning.....	37
11.2.3. Sikringssone 190 Sikringssone Forsvaret (H190_10, H190_11 og H190_12)	38
11.3. Støysoner (pbl § 11-8, bokstav a)	38
11.3.1. Støy tilknyttet Madlatua skytebane, Bybergsanden motorcrossbane og vegstøy.....	38
11.3.2. Flystøysoner rundt Stavanger lufthavn.....	38
11.4. Infrastruktursoner	38
11.4.1. Sone med særlige krav til infrastruktur	38
11.4.2. For Risavika-området gjelder:.....	38
11.5. Særlig angitt hensynssoner	38
11.5.1. Regionalt grønndrag, jfr. Regionalplan Jæren (RPJ)	38
11.5.2. Vernet vassdrag, jfr. Rikspolitiske retningslinjer (RPR).....	38
11.5.3. Hensynssone naturmiljø (H560_1 - H560_5)	38
11.5.4. Retningslinje - Soner for bevaring av naturmiljø og verna vassdrag	39
11.5.5. Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570).....	39
11.5.5.1. Hensyn kulturmiljø (nyere tids kulturminner), Stavanger lufthavn Sola	39
11.5.5.2. Retningslinje – Soner for bevaring av kulturmiljø	39
11.6. Båndleggingssoner (pbl § 11-8, bok d)	39
11.6.1. Båndlagt etter plan- og bygningsloven	39
11.6.1.1. Massedeponi Ølberg/Håland (H710_9)	39
11.6.1.2. Småbåthavn Tananger (H710_10).....	39
11.6.2. Båndlagt etter naturmangfoldloven	39
11.6.3. Båndlagt etter lov om kulturminner, automatisk freda kulturminne.....	39
11.6.3.1. De middelalderske kirkestedene (Håland, Tjora og Sola ruinkirke)	40
11.6.3.2. Næringsområde 43 Utsola	40
11.6.3.3. Næringsområde 169 Joa.....	40
11.7. Gjennomføringssoner.....	40
11.7.1. For Risavik-området gjelder:.....	40
11.8. Detaljeringssoner (videreføring av reguleringsplan).....	40

11.8.1.	Krav om områderegulering	40
11.8.2.	Tananger indre havn.....	40
11.9.	Kart tilknyttet kommuneplanens arealdel. Kart med hensynssoner	41
11.9.1.	Hensynssone, 100-meters sone langs sjøen	41
11.9.2.	Hensynssone havnivåstigning + stormflo, 3 meter over havet	42
11.9.3.	Byggerestriksjoner Stavanger Lufthavn, Sola	43
11.9.4.	Hensynssone Støy	44
11.9.5.	Kollektivakser med influensområder – kfr. 5.1.2 krav til tetthet	45
11.9.6.	Hovedsykkelruter	46
11.9.7	Hensynssone militær virksomhet.....	47

Planvirkning

Kommuneplankartet med bestemmelser er juridisk bindende, jfr. plan- og bygningslovens § 11-6. Kommuneplanens arealdel viser nåværende og framtidig bruk av arealene i kommunen. Godkjente kommunedelplaner og reguleringsplaner som ikke er i strid med kommuneplanen gjelder uendret etter at kommuneplanen er vedtatt.

1. Krav om reguleringsplan i områder avsatt til utbyggingsformål

For bebygde områder og utbyggingsområder kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§1-6, 30-1 og 30-4, og fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

For fortetting i boligområder, vises det til kapittel 5.1.5.

1.1. For lufthavnområdet gjelder:

Innenfor felt L1 stilles det ikke krav om reguleringsplan.

2. Behov for utbyggingsavtaler og innholdet i disse

Utbyggingsavtale skal 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 herunder også tilpasses tilgjengelighet av grønn infrastruktur, kapasitet på overordnede trafikkanlegg, skolekapasitet og barnehageplasser.

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

Når det foreligger kommunedelplaner, områdereguleringer eller reguleringsplaner for et større område, 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.

2.1. For Jåsundhalvøya, sentrumsområdene Sola og Tananger gjelder:

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.

3. Krav til løsninger for overvann, vannforsyning, avløp, transport og energi (§11.9 pkt 3)

3.1. Overvann, vannforsyning, avløp

3.1.1. VA-rammeplan (vann, avløp, og overvann)

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal være premissgivende for utforming av reguleringsplanen og sikre areal for VA-infrastruktur i en reguleringsplan.

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

VA-rammeplan skal leveres inn sammen med andre dokumenter før 1. gangsbehandling, og være godkjent før 2. gangsbehandling.

3.1.2. Håndtering av overvann til kommunalteknisk anlegg

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

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

I anleggsfasen skal overvann gå gjennom sedimenteringsbasseng før det føres videre til resipient.

Eksisterende vannskillere skal som hovedregel ikke endres uten fordrøying.

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.

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

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

Det skal ved regulering settes av areal til sedimenteringsbasseng og fordrøyningsmagasin, gjerne i forbindelse med friområder.

Eierskap, drift og vedlikehold av anleggene er vanligvis eiers ansvar. Dersom kommunen skal eie anlegget, må det avtales særskilt.

3.1.3. Håndtering av overflatevann til vassdrag (pbl § 11-9 pkt 3)

Overvann skal håndteres lokalt. Utbygging skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag. 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 forurensede stoffer. Tiltak for å forebygge flom og forurensning kan være infiltrasjon og fordrøying.

Håndtering av overvann skal være et utredningstema i alle planer for utbygging. Konkrete løsninger skal skje innenfor planområdet og løsningene skal sikres gjennom reguleringsplanbestemmelser. Konsekvensen av klimaendringer skal være et grunnlag for planleggingen.

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 for anleggsperioden og en eventuell driftsfase av tiltaket.

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

NVE's gjeldende anbefalte fremskrivning for flom i elver og vassdrag må følges.

3.1.3.1. For lufthavnområdet gjelder: 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 forurensede stoffer. Tiltak for å forebygge flom og forurensning kan være infiltrasjon og fordrøyning.

- b) I alle planer for utbygging skal det redegjøres for håndtering av overvann. Konkrete løsninger skal skje innenfor planområdet og løsningene skal sikres gjennom reguleringsbestemmelser. Konsekvensen av klimaendringer skal være et grunnlag for planleggingen.
- c) 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.
- d) For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en rammeplan for vann og avløp.

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

I alle områder hvor offentlig vann- og avløp er eller blir gjort tilgjengelig, er det i henhold til pbl §§ 27-1 og 27-1,2 og 4. ledd, tilknytningsplikt. 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, tekniske og administrative bestemmelser for Sola kommune.

3.1.5. Ekstraordinære vannuttak/påslipp

Ved unormalt store eller støtvis vannuttak eller unormalt store eller støtvis påslipp av avløpsvann, må det innhentes særskilt tillatelse fra kommunens vann- og avløpsverk. For eksempel ved bruk til sprinkleranlegg, jordvanning eller tømning av bassenger og oppfylling av tanker som overstiger det som anses som vanlig sanitærinstallasjon.

3.1.6. Brannvannsdekning

For bygg som er tiltenkt med sprinkleranlegg skal kommunens vannverk alltid kontaktes i forkant av planleggingsarbeidet for å avklare restriksjoner i forhold til vannuttak fra vannverkets ledningsnett.

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det er dokumentert at tilstrekkelig brannvannsdekning for rednings- og slokkemannskap (brannvesen) er sikret iht gjeldende lover og forskrifter

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

3.1.7. 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.

3.1.8. Kommunaltekniske areal

Ved regulering hvor det er nødvendig å etablere pumpestasjon, må det gjøres på egen grunn, og sikres nødvendig adkomst/oppstillingsplass for kommunaltekniske formål.

Det skal ved regulering settes av areal til sedimenteringsbasseng og fordrøyningsmagasin, gjerne i forbindelse med friområder.

3.2. Energinett

For Skadberg gjelder egne reguleringsbestemmelser om fjernvarme.

For Jåsund, Myklebust og Sola sentrum gjelder ikke reguleringsbestemmelser om krav til tilknytning til fjernvarme.

3.2.1. 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).

3.2.1.1. 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.

3.3. Parkering

Plassering og fordeling mellom plasser 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.

For utbyggingsområder skal bil- og sykkelparkering være opparbeidet før brukstillatelse gis.

3.3.1. Krav til antall 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	
		PARKERINGSPLASSER	Lading elbil	PARKERINGSPLASSER	Lading elsykke
BOLIG	Sola sentrum	1,0 per boenhet inkludert gjesteparkering	50%	3 private og 2 fellesplasser per boenhet	50%
	Tananger sentrum	1,0 og 0,2 gjesteparkering per boenhet		Min 2 per boenhet	
	Langs høyverdig kollektivakse ^{1) 2)}	1,0 og 0,5 gjesteparkering per boenhet		Min 4 per boenhet	
	Øvrige områder ^{1) 2)}	1,0 per boenhet 0,5 felles gjesteparkering per boenhet. 1,0 gjesteparkering på egen tomt per boenhet.		Min 4 per boenhet	
NÆRING/KONTOR	Sola sentrum	1,0 per 100 m2 BRA	20%	1,0 per 100 m2 BRA	30%
	Tananger sentrum	1,0 per 100 m2 BRA		2,0 per 100 m2 BRA	
	Forus	Iht. RP-Jæren/ egen plan for Forus vedtas		Iht. RP-Jæren/ egen plan for Forus vedtas	

	Risavika	1,0 per 100 m2 BRA		1,5 per 100 m2 BRA	
	Øvrige områder	1,0 per 100 m2 BRA		1,5 per 100 m2 BRA	
HOTELL	Sola kommune	0,6 plass per gjesterom 2, 0 bussplasser	50%	1 per gjesterom inkludert utleiesykler	30%
HANDEL	Sola sentrum	1,2 per 100 m2 BRA	5%	1,0 per 100 m2 BRA	0%
	Tananger sentrum	1,0 per 100 m2 BRA		1,0 per 100 m2 BRA	
	Øvrige områder	1,2 per 100 m2 BRA		1,0 per 100 m2 BRA	
ANDRE FORMÅL	Beverting	0,2 per gjesteplass	5%	0,5 per gjesteplass	5%
	Barnehage	0,3 per barn		0,5 per barn	
	Sykehjem/omsorgs bolig	0,5 per beboer		0,7 per årsverk	
	Skole	0,5 per årsverk		0,7 per årsverk og 0,8 per elevplass	
	Forsamlingslokaler (kirke, kulturhus etc)	Skal vurderes i mobilitetsplanen og fastsettes av Sola kommune			
	Idrettsanlegg	Skal vurderes i mobilitetsplanen og fastsettes av Sola kommune			

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

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

3.3.2. Generell krav

Større parkeringsplasser skal brytes opp med vegetasjon. Nedsenkede parkeringsplasser kan benyttes til flomvei.

3.3.3. Sykkelparkering

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

3.3.4. 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, trygdekantor etc) og for tilgjengelige boliger skal behovet vurderes særskilt.

Det skal bygges parkeringsanlegg under bakken, på tak eller i p-hus når parkering på bakken ville dekket mer enn 30% av tomten. For Sola og Tananger sentrum skal all parkering i hovedsak være under bakken, se plan 0442 og 0444.

Parkeringsanlegg plasseres i områder som har forfettingspotensial/større utbygginger. Parkeringsanlegg skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til kollektivholdeplass er kortere eller like lang som avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.

Ved fellesanlegg for sambruk mellom bolig og næring, 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.

3.3.5. 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.

3.3.6. Frikjøpsordning

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.

3.3.7. For lufthavnområdet og N2 gjelder:

3.3.7.1. Fellesbestemmelser for parkering

Det kan maksimalt anlegges 0,75 – 1 parkeringsplasser pr. 100 m² bruksareal (BRA) for industri- og kontorvirksomheter. (jfr. Regionalplan for Jæren, 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 bevegelsehemmede. Disse plassene skal ligge nær inngangsparti.

3.3.7.2. Fellesbestemmelse sykkelparkering

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 m² 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.

3.4. Mobilitetsplan (pbl § 11-9)

Ved utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m² BRA eller etableringer av offentlige og private virksomheter over 50 ansatte, skal det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som skapes.

Mobilitetsplanen skal analysere muligheter for minst bilavhengighet og gi føringer for utforming og valg av planløsninger og som sikrer overordnet mål for ønsket reisemiddelfordeling

I tillegg skal planen vurdere og dokumentere følgende:

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

4. Rekkefølgekrav

Utbygging og etableringer innenfor kommuneplanens byggeområder kan bare skje i samsvar med godkjent reguleringsplan for de respektive områdene, og først når områdene er etablert med tekniske anlegg og samfunnstjenester. Krav i plan- og bygningslovens §12-7 skal være oppfylt før tiltak kan igangsettes.

4.1. Infrastruktur

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

For utbyggingsområder skal tekniske planer for bilveger, støyskjermende tiltak, gang- og sykkelveger, bil- og sykkelparkering, VAR-anlegg, friområder og felles uteoppholdsarealer være godkjente før tiltak kan igangsettes.

4.2. Grønnstruktur

For områder vist i kommuneplanen/temaplaner skal det ved reguleringsplanlegging tas stilling til rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding/gjennomføring av grønnstruktur/turveger.

For arealer som skal overskjøtes til kommunen, forvaltes av kommunen eller for felles uteoppholdsareal skal utomhusplanen i samsvar med gjeldende norm for utomhusanlegg i Sola kommune. Utomhusplanen skal godkjennes av Sola kommune før tiltak kan iverksettes.

4.3. Samfunnsservice (pbl § 11-9 pkt 4)

I områderegulering/detaljregulering skal rekkefølgebestemmelser sikre at skolekapasitet med beregnet økning i elevantall er løst i samsvar med Opplæringslova sine krav om trygg skolevei.

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, fortrinnsvis til kommunale/private boliger med base, øvrige boligsosiale tiltak og barnehage. Areal til offentlig formål må være hensiktsmessig plassert i forhold til kollektivnett og annen infrastruktur.

4.4. Områdekvalitet, estetikk, identitet og landskapstilpasning (pbl § 11-9, pkt 6)

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.

Planer skal sikre viktige siktlinjer og skal underordne seg betydningsfulle enkeltbygg, viktige landskapstrekk som høydedrag og kulturlandskap. Fjernvirkninger sett fra sjø og sentrale standpunkt på land skal dokumenteres. Tiltak som for eksempel nybygg og tilbygg, skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for de naturgitte og bygde omgivelser. Parkeringsareal skal brytes opp gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon.

4.4.1. 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.

4.5. Boligbebyggelse

4.5.1. For Jåsund-området gjelder:

Områdene Stokkavik, Skiftesvik og Vestø bygges ut i den nevnte rekkefølgen, og tidligst når områdene Jåsund og Myklebust er utbygd 80 %.

Dersom regulering eller framtidige, endrede forutsetninger skulle tilsi behov for endringer i utbyggingstakten, kan rekkefølgen tas opp til ny vurdering ved neste kommuneplanrullering.

Før videre utbygging av Vestø/ Stokkavik må tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet dokumenteres.

Et område regnes som utbygd når 80 % av arealet er tatt i bruk til formålene vist i reguleringsplan for området.

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.

Det kan ikke bygges mer enn totalt 1000 boliger før:

Det er dokumentert tilfredsstillende kapasitet for alle trafikantgrupper og akseptabel trafiksikkerhet på og ved RV 509 (Tanangervegen).

4.5.2. For Skadberg-området gjelder:

Boligområde 75 A på Skadberg, gnr. 32 bnr. 3, skal ikke bygges ut før et høyverdig kollektivtilbud er etablert.

Boligområde 89 på Skadberg, gnr. 32, bnr. 3 og 26, skal ikke bygges ut før tidligst 2025 og ikke før et høyverdig kollektivtilbud er etablert.

4.5.3. For Bærheim-området gjelder:

Utbygging av Bærheim skal skje i tråd med overordna føringer; samordna bolig-, areal- og transportplanlegging og nullvekstmål. Det innarbeides rekkefølgekrav som sikrer at realisering av området skjer i samsvar med regionalplan, nullvekstmålet i personbiltrafikk, jorvernstrategi, utbyggingstakt etc, tilsvarende som er gjort for andre store utbyggingssområder.

4.6. Fritidsbebyggelse

4.6.1. For området 17/340-13, Ølberg, gjelder:

Formålsendringen av areal 17/340-13 til utbyggingssområde 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.

4.6.2. For gnr. 14 bnr. 206, Kirkesola (Ølbergskogen), gjelder:

Utbygging til fritidsbebyggelse kan ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

4.7. Offentlig og privat tjenesteyting

4.7.1. For gnr. 4 bnr. 147, Mæland S, gjelder:

Sammenhengende turveg legges over eiendommen gnr. 4 bnr. 147.

4.8. Næringsbebyggelse

4.8.1. For næringsområdene 43 på Utsola og næringsområde 169 på Joa

Det vises til kapittel 11.6.3.2 og 11.6.3.3.

4.8.2. Næringsområdet Risavika

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

4.8.3. Næringsområdet N2

For næringsområdet N2 gjelder kapittel 4.10.1.1 til og med 4.10.1.3.

4.8.3.1. Areal for fremtidig næringsbebyggelse (Oversendt KMD til endelig avgjørelse)

Utbygging av areal for fremtidig næringsbebyggelse i Risavika kan ikke skje før 2023.

4.9. Andre typer nærmere bebyggelse og anlegg

4.9.1. 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.

4.10. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.10.1. For lufthavnområdet gjelder:

4.10.1.1. 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, forurensede stoffer, oljer m.v. skal ikke slippes i grunnen. Drivstoff, oljer og kjemikaler skal lagres på en slik måte at det ikke er fare for lekkasje ut i grunnen.

4.10.1.2. Automatisk fredede kulturminner

Før anleggsarbeidene settes i verk, må nødvendige undersøkelser, utgraving og dokumentasjon etter Kulturminnelovens § 9 være utført. Dersom det i forbindelse med tiltak treffes på upåviste, automatisk fredede kulturminner, skal arbeider stanses og kulturminnemyndigheten kontaktes så fort som mulig, i henhold til Kulturminnelovens § 8.

4.10.1.3. Massefyllinger

Før reguleringsplaner for nye områder godkjennes, kreves det godkjent plan for deponering av overskuddsmasser.

4.10.2. Fremtidig havneformål (17/340-29+78+90)

Innenfor fremtidig havneformål må det foretas grunnundersøkelser og undersøkelse av geotekniske forhold i sjøen. I tillegg må sjøen sjekkes ut i forhold til marine kulturminner. Det må også foretas en vurdering av om «Shell» sin lossepir må flyttes lenger ut i sjøen

4.11. Håndtering av matjord

4.11.1. Matjord

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

4.11.2. Forurensning

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

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

4.12. Samfunnssikkerhet

Samfunnssikkerhet og beredskap skal ivaretas i arealplanleggingen. Det skal utføres en analyse av risiko og sårbarhet for det arealet som behandles i områdeplaner og reguleringsplaner.

ROS-analysen skal også omfatte konsekvenser ved endret havnivå og 200 års flom jfr NVE`s retningslinjer.

Det skal foretas vurdering av områdestabiliteten (kvikkleire/ ustabil grunn) og endret klima. Dette må utredes i forbindelse med områdeplaner og/eller reguleringsplaner.

Før rammetillatelse gis for bygg- og anleggstiltak skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning i byggeområder og naboområder, jfr. pbl § 4-3 og § 12-7, pkt 2

Alle søknadspåliggende tiltak som skal etableres på lavere nivå enn + 3 meter over havet må vurderes med hensyn til flomfare og havstigning.

4.13. Støy (pbl § 11-9, pkt 6)

Den til enhver tids 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 anbefalingene i retningslinjene/veileder 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.

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.

4.13.1. For Risavika-området gjelder:

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. Tiltak innenfor området skal utføres slik at støy til boliger og andre støyømfintlige funksjoner begrenses mest mulig og reduseres i forhold til dagens nivå. De til enhver tid gjeldende forskrifter eller 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 støyskjemende 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	Støysone	
	Gul sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl.23-07
Industri, havner og terminaler	Uten impulslyd: $55L_{den}$ Med impulslyd: $50L_{den}$	$45L_{night}$ $60L_{5AF}$
Veg	$55L_{den}$	$70L_{5AF}$
Både veg- og industristøy i Risavika	Høyeste grenseverdi uteareal	Høyeste grenseverdi innendørs i oppholds- og soverom, fra samlet utendørs støynivå
	$52L_{den}$ (for hver kildetype)	$30L_{A,ekv,24t'}$ jfr NS8175 kl C

4.14. Håndtering av masser

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

4.14.1. Krav om massedisponeringsplan

For planer og prosjekter som genererer over 1000 m³ (uam) skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan. Massedisponeringsplanen utformes i tråd med ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning.

Planen skal være konkret, realistisk og forpliktende og det skal settes av områder til mellomlagring og sortering innenfor planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen før tiltak kan settes i verk.

Det vises til Regionalplan for massehåndtering på Jæren (2018-2040).

4.15. Kulturminner og – miljøer (pbl § 11-9, pkt 7)

Forvaltningen av listeførte kirkegårder og kirka sine omgivelser skal skje i samsvar med rundskriv T3/2000 fra Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet og Miljøverndepartementet: Ved søknad om å oppføre bygning nærmere listeførte kirker enn 60 meter i spredtbygd område, eller om tiltak som kan påvirke kirkens omgivelser, skal søknad sendes Rogaland fylkeskommune for uttalelse.

4.15.1. Automatisk freda kulturminner

Før område- og detaljplaner kan bli vedtatt må kulturminnemyndighetene vurdere om foreslått arealdisponering vil føre til konflikt i forhold til automatisk freda kulturminner, jf. Kulturminnelovens §§ 3, 8 og 9. Dette gjelder alle områder i kommuneplanen som ikke tidligere er frigitt av kulturminnemyndighetene.

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

Tiltak unntatt det generelle plankravet (mindre utbyggingstiltak, idrettsanlegg, områder for fritidsbebyggelse mv.) skal sendes kulturminnemyndighetene for vurdering i henhold til lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9. Dette gjelder også for tiltak innenfor formålene grønnstruktur og LNF.

4.15.2. Nyere tids kulturminner

Kulturminner og kulturmiljøer er identitetsskapende kilder til kunnskap og opplevelse. De er vesentlige for videre verdiskaping og skal tas vare på i arealutviklingen, kfr. Pbl § 11-9 pkt. 7.

Kulturminner og kulturmiljøer skal derfor tas vare på i lokalsamfunnsutviklingen. Målet for vern er å bevare kulturminner og kulturmiljøer mest mulig autentisk, som kilde til kunnskap, opplevelse og verdiskaping. For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikt mellom bevaringshensyn og stedsstrukturen generelt skal kravene til universell utforming kunne fravikes.

Kulturminnevernet i Sola kommune skal så langt praktisk mulig sikre en autentisk bevaring av kulturminner og kulturmiljøer som spor fra alle historiske epoker. Gjeldende Kulturminnevernplan for Sola kommune 2007-2013 omtaler størsteparten av kulturminnene i Sola kommune. I planer og ved tiltak som berører områder, landskaper, objekter og objektstyper nevnt i kulturminnevernplanen, skal hensynet til kulturminneverdiene vurderes. Tilsvarende vil gjelde for ny kulturminnevernplan.

Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser. I kulturminners og kulturmiljøers nærhet skal nye bygninger, anlegg og andre tiltak derfor tilpasses. Eksisterende hensynssoner, herunder områder regulert til spesialområde bevaring etter gammel Pbl, skal videreføres.

Fredede objekter skal forvaltes etter Kulturminneloven og gjeldende forskrifts- eller vedtaksfredning.

4.15.3. Retningslinjer kulturminner og –miljøer

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

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

4.16. 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.

5. Bebyggelse og anlegg (pbl §11-7 nr 1)

Ved utvikling av fremtidige utbyggingsarealer skal det legges til rette for økt bruk av kollektivtransport og sykkel.

5.1. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

5.1.1. Universell utforming

Universell utforming er utforming av bygg og omgivelser slik at de passer for alle, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for spesiell tilpassing/utforming. Universell utforming skal redegjøres for i all plan- og byggesaksbehandling. Reguleringsplaner skal ivareta forholdet til universell utforming, både internt i planområdet og i tilknytning til nærliggende områder/målpunkt/grønnstruktur, med hensyn til bebyggelse, veiinfrastruktur, og felles lek- og uteoppholdsareal.

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

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

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

Prinsippene for universell utforming skal følge til enhver tid gjeldende lov og forskrifter.

Det skal legges til rette for universell utforming i områder og bygninger som er offentlig tilgjengelige.

Parkering skal ha strategisk plassering ift universelt utformede gangvegsystemer.

Nærmere enn 300 meter fra kollektivakse skal gangveger til bussholdeplasser tilstrebes universell utforming.

5.1.2. Krav til tetthet, kvalitet og fellesuteoppholdsareal for boliger

Krav til tetthet er avhengig av størrelse, utforming og kvaliteter i nærområde. Følgende norm legges til grunn:

2-4 boliger/dekar = konsentrert småhusbebyggelse

5-6 boliger/dekar = variasjon med konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk i 3-4 etasjer

7-8 boliger/dekar = lavblokk i 3-4 etasjer

10-12 boliger/dekar = blokk i 5-6 etasjer.

Krav til tetthet i rene boligområder eller kombinerte bolig- og næringsområder (næringskategori 1, jfr. RDPJ) med angitt bol/daa og % BRA for alle områder. Kravene under er av førende karakter og har til hensikt å balansere tetthet mot kvalitet. Jo høyere tetthet som ønskes, jo strengere krav til høy kvalitet.

Tetthetskravene til arealplaner som omfatter boligformål må vurderes opp mot en større sammenhengende struktur, både når det gjelder transport, møteplasser og rekreasjon. Variasjon av boligtyper og størrelser må sikres.

Tetthetskravet i planer som omfatter boliger må omfatte minimum nærlekeplass, områdelekeplass og interne gang- og sykkelveier, enten innenfor selve planområdet eller i sammenheng med tilgrensende boligområder.

Områdetype	bol/daa (min – maks)	% BRA (min – maks)
Innenfor 500 meter influensområde (se temakart 11.9.5. Kollektivakser med influensområder) langs strekningen for høyverdig kollektivtilbud Sola-Forus og innenfor Sola sentrum og Tananger sentrum. Gangavstand til holdeplass legges til grunn før trase og holdeplass for bussvei er avklart gjennom plan.	6-12	70 – 160
Innenfor Sola sentrum (kommunesenter)	Håndteres særskilt i reg.plan - sentrum	Håndteres særskilt i reg.plan sentrum
Innenfor hovedtraséer for høyverdig kollektivtilbud og fra Hafrsfjord bru til Risavika	4-10	
Innenfor øvrige hovedtraséer for kollektivtrafikk Gang- og sykkelavstand til holdeplass (500 meter gang- og sykkelavstand fra holdeplass) legges til grunn for tetthetskrav i 500 meter influensområde for eksisterende hovedtraseer for kollektivtrafikk.	4-10	
Øvrige områder i sykkel- avstand (maks 3 km) fra Sola sentrum	3-4	
Øvrige områder	2-4	

5.1.3. Krav om kvalitet

Ved byomforming ved fortetting skal det tas hensyn til verneverdig historisk bebyggelse og bebyggelsesstrukturer.

Områder med naturlig vegetasjon- som er attraktivt for lek, rekreasjon og naturmangfold skal prioriteres når arealer settes av til grønt.

Når byggehøyde overstiger gjennomsnittlig byggehøyde i området med 30 %, må effekten mht til vindforhold dokumenteres.

5.1.4. Krav til privat og felles uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal skal ha trafiksikker adkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensning, støy og være tilfredsstillende belyst.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl 1500.

Tilliggende bygninger mot felles uteareal skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger skal være 1 : 1,5. Minimum avstand mellom blokker skal være 18 meter.

Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende.

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

Størrelse på minste felles uteoppholdsareal:

Se tabell 6.1

5.1.5. Fortetting i etablerte boligområder

For delingssøknader som medfører at det totalt blir seks eller flere boenheter, kreves reguleringsplan.

Deling i regulerte boligområder betinger dispensasjon fra reguleringsplan. For øvrig gjelder de deler av reguleringsplan som ikke er i strid med bestemmelsene i 5.1.6.

Bestemmelsene i kapittel 5.1.6 gjelder ikke for fortetting innenfor reguleringsplan for «Varden-Stemområdet», plan 0464.

5.1.5.1. Bestemmelser for fortetting

For at deling av bebygde boligtomter skal kunne godkjennes, skal størrelsen på gjenværende og nye eneboligtomter ikke være mindre enn 450 m2 netto tomt. For tomannsboliger skal netto tomteareal ikke være mindre enn 700 m2.

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

Avstand mellom boliger skal være minimum 8 meter.

Utnyttelsesgrad:

Inntil 35% BYA inklusiv garasje/uthus og biloppstillingsplass, jf. veileder Grad av utnytting.

Uteoppholdsareal:

Minimum 150 m2 egnet uteoppholdsareal på bakkeplan per hovedboenhet. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 1500.

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

Høyder:

Saltak gesimshøyde inntil 5,5 meter, mønehøyde inntil 8 meter.

Pulttak laveste gesims inntil 6 meter, høyeste gesims inntil 7,5 meter.

Flatt tak gesimshøyde inntil 6 meter. Alle høyder vedr. bolig måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyde for garasjer måles fra ferdig gulv.

Garasje/carport:

Garasje/carport inklusive bod kan være maks 40 m2 BRA. Saltak kan ha gesimshøyde inntil 2,5 meter og mønehøyde inntil 4,3 meter. Pulttak kan ha høyeste gesims inntil 3,5 meter. Garasje, uthus og lignende legges minimum 1 meter (nærmeste bygningsdel) fra regulert trafikkareal.

Dersom avkjørselen er adkomst til garasje, må det foran garasjen avsettes areal til parkeringsplass (6x3m). Dersom den offentlige veien anses som samle- eller hovedvei må det anlegges snuplass på egen eiendom, slik at rygging ut på offentlig vei unngås

Parkering:

2 biloppstillingsplasser per hovedboenhet, én bør være overbygget.

Etablering av underordnet leilighet utløser krav til én ekstra parkering.

For bestemmelser om sykkelparkering og lading av el-sykkel og el-bil, se kapittel 3.5.1

Underordnet leilighet:

Underordnet leilighet på inntil 60 m2 BRA tillates dersom ovennevnte kvaliteter oppnås. Det skal for leiligheten avsettes minimum 30 m2 uteoppholdsareal på bakkeplan, hvorav minst 50 % har sol ved vårjevndøgn kl. 1500.

Støy:

Kommuneplanens bestemmelser om støy vil også bli lagt til grunn ved fortetting, jfr. kapittel 4.9.

Lekeområder:

Ved fortetting over 6 boenheter kan krav til lekeområde løses ved oppgradering av eksisterende lekeplass i nærområdet. Dette skal sikres i planbestemmelsene og det skal utarbeides utomhusplan. Ved fortetting uten plan benyttes samme prinsipp men tilpasses forholdsmessig.

5.1.6. Garasjestørrelse i regulerte boligområder

I reguleringsplaner hvor det verken i reguleringsbestemmelsene, eller på plankartet er angitt maksimal garasjestørrelse, kan det oppføres garasje/uthus på inntil 50 m² BYA.

5.1.7. Fritidsbebyggelse

Kommunedelplan for fritidsbebyggelse inngår i denne planen.

Eksisterende lovlige fritidsboliger i LNF-områder inngår i planen.

5.1.7.1. Retningslinjer for fritidsbebyggelse

Se tabell i kapittel 8.3.1.

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

5.2.1. 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.

Bygg etablert med formål handel, eller kombinasjonsformål med handel, skal kunne brukes til all type handel.

Som unntak fra forbudet mot handelsetableringer utenfor områder avsatt til sentrumsformål åpnes det for at det kan avsettes et område til formål handel på Forus felt C. Jfr. RP-Jæren.

Nye handelsarealer i sentret Tananger skal inngå i områdereguleringsplan før nytt handelstilbud kan realiseres. Endringer i avgrensning av senterområdene skal skje på kommuneplannivå eller gjennom områderegulering for lokalsentre.

5.2.2. Senterstruktur

a. Sola sentrum er kommunens hovedsenter.

Det er ingen arealbegrensning på handel i hovedsenter.

b. Lokalsenter – Tananger sentrum

Lokalsenter/Tananger betjener innbyggere i gang- og sykkelavstand fra senteret. Her tillates etablering av handel som er dimensjonert for innbyggerne i senterets nærområde.

c. Nærbutikk og nærservice

Nærbutikker med dagligvareprofil og et forretningsareal på inntil 1250 m² 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 m² BRA utløser ikke krav om handelsanalyse. Nærbutikk over 1000 m² 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.

5.3. Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

På områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting for skoler og barnehager kan kommunen samtykke til etablering av private barnehager og skoler. Bygninger og de ubebygde arealene skal utformes slik at det blir god estetisk og funksjonell sammenheng med friområder og tiliggende boligområder.

Barnehager og skoler i nye utbyggingsområder/rehabilitering skal følge statlig norm for uteoppholdsareal.

Områder som avsettes til sykehjem og omsorgsboliger må gis universell utforming.

All offentlig bebyggelse skal være med på å bygge opp om kollektivknutepunkt til viktige fellesområder.

5.3.1. For del av gnr. 33 bnr 1, Sande gjelder:

Pumpestasjonen må gis en skånsom plassering i terrenget.

5.4. Råstoffutvinning (pbl §11-7, 2. ledd nr. 1)

Innenfor område for råstoffutvinning der det er gitt konsesjon for råstoffutvinning, skal uttak og tilbakeføring skje i henhold til godkjente konsesjonsvilkår.

Innenfor område for råstoffutvinning der det på kommuneplanens vedtakstidspunkt ikke foreligger konsesjon for råstoffutvinning, skal uttak av råstoff, eller fradeling til slikt formål kun skje i henhold til reguleringsplan.

Det skal foreligge konsesjon med godkjent driftsplan for råstoffuttak.

5.4.1. For Røyneberg-området gjelder:

Det tillates råstoffutvinning for gjeldende område med forutsetning om at området blir tilbakeført med masse og sikres som en del av den regionale grøntstrukturen i dette området når tiltaket er ferdigstilt. Kommunen skal sette krav til ferdsel i et midlertidig grøntdrag mens tiltaket blir utført.

5.4.1.1. Retningslinjer for Røyneberg- området:

Landskapshensyn skal vektlegges. Deler av kollen i den nordvestre enden skal tas vare på og være synlig i terrenget etter avsluttet anlegg. Det skal etableres tursti i området.

5.5. Krav til lokalisering og utnyttelse for ulike næringskategorier

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.

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 60- 70 % BRA og en maksimumsutnyttelse på 130-140 % BRA.

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 40- 50 % BRA og en maksimumsutnyttelse på 90- 100 % BRA.

5.6. Næringsbebyggelse

5.6.1. For Risavik-området gjelder:

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

Det er ønskelig at ervervsbebyggelsen skal ha en randbebyggelse som har en viss høyde for støyskjerming og en viss tetthet for å styrke kollektivbruken.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det legges til rette for friområder innenfor ervervsområdet. Det skal vises fotomontasje for tiltak mot sjøen. Den siden av eiendommen som vender mot sjøen skal være tiltalende, og skal ikke oppfattes som ei bakside eller ha lagring mot friområde.

Ved etablering av ervervsvirksomhet skal det legges spesielt vekt på at virksomhetene lokaliseres slik at de ivaretar grenseverdiene for støy i de til enhver tids gjeldende retningslinjer for støy. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal støysituasjonen og eventuelle avbøtende tiltak dokumenteres. Virkeområdet er i forhold til helårsboliger, barnehager, utdanningsinstitusjoner og helseinstitusjoner.

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.

Det skal legges vekt på at nyetablert bebyggelse i den grad det er mulig tilpasses omgivelsene som grenser til områdene.

5.6.1.1. 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.

5.6.1.2. 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.

5.6.1.3. 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.

5.6.2. Område N1, ved lufthavnområdet

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

5.6.3. Område N2, ved lufthavnområdet

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.

For området N2 gjelder kapittel 6.2.1.1 og 6.2.1.2.

5.7. Idrettsanlegg

5.7.1. For området ved Solastranden golfklubb, Kirkesola, gjelder:

Innenfor område for idrettsanlegg tillates opparbeidet golfbane og anlegg tilknyttet golfbanen, herunder bebyggelse, adkomstveger og stinett, samt interne kjøreveger. Utbygging kan ikke utføres før godkjent detaljreguleringsplan for området foreligger. Endelig avgrensning i forhold til naturmiljø (Hensynssone H560_1) skal avklares i detaljreguleringsplan.

5.8. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

5.8.1. Massedeponi

Massedeponi må behandles som detaljreguleringsplan. Mindre massedeponier, dvs opptil 15 daa, kan etter nærmere vurdering behandles som dispensasjon fra kommuneplan jf. pbl kapittel 19.

5.8.1.1. Krav om dyrkning

De ubebygde områdene i Sola, og da spesielt i landbruksområdene, er viktige både av hensyn til ivaretagelse av biologisk mangfold og av hensyn til kulturlandskapet. Massedeponeringen skal utføres på en slik måte at arealet etter avsluttet deponering igjen kan dyrkes opp. Etter avslutning skal deponiområdet være dyrka jord og tilbakeføres til LNF område.

5.8.1.2. Fornminner

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

5.8.1.3. 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.

5.8.1.4. 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.

5.8.1.5. Flere brukere av samme deponi

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

5.8.1.6. Bebyggelse

Massedeponier fører med seg noe støy og støvplager. 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.

5.8.1.7. Veg

Aktuelle massedeponier legges i områder med tilstrekkelig god vegforbindelse / adkomst. Vegen må ha god nok teknisk standard til å tåle tungtrafikk. Annen bruk av vegen (f.eks. skoleveg) og trafikksikkerhetsforhold må vurderes. 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.

5.8.1.8. Nærhet til utbyggingsområder

Massedeponier bør legges i rimelig nærhet av utbyggingsområdene der massene tas ut. Dette for å hindre unødig lang transport av masser, både av miljøhensyn og økonomiske hensyn.

5.8.1.9. Overvannshåndtering

Ved opprettelse og utvidelse av massedeponier skal entreprenør utarbeide og følge tekniske planer for hvordan alt overvann fra deponiet skal håndteres på en faglig tilfredsstillende måte, slik at det ikke medfører ulemper for andre eiendommer, vassdrag og anlegg. Dette inkluderer drenering, fordrøyningsbasseng og dammer for sedimentering ved alle avrenningskilder fra deponiet, som skal ha tilfredsstillende virkning med tanke på å hindre avrenning av næringsstoffer, silt og sand til vassdrag.

Tekniske planer skal godkjennes av kommunen.

5.8.2. Avfallsanlegg

Det skal etableres nedgravde avfallsanlegg i nye boligområder med tilkomst for lastebil. 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 oppstillingsplass til renovasjonsbil og betjening av avfallsanlegget. Tilkomstveg må også sikres for renovasjonsbil.

Sola kommune sin norm for avfallscontainere skal følges.

5.8.3. Antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett (pbl § 11.9 punkt 6)

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

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.

5.8.4. Nettstasjon/transformatorstasjon

Trafo 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.

5.8.5. Retningslinjer for land/sjøområder ved Sola sjø/ Sømmevågen.

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg tilknyttet aktiviteter innen friluftsliv og kultur, kan videreutvikles i området. Området skal ikke utvides for motorisert ferdsel og flere vanlige småbåtplasser.

5.9. Leke-, ute- og oppholdsplasser

5.9.1. Krav til minstestørrelse for felles uteoppholdsareal på terreng per boenhet

Tabellen fastsetter krav til minste felles uteoppholdsareal m² (MFUA) på terreng pr. boenhet innenfor planområde.

Størrelse på minste felles uteoppholdsareal på terreng:	
Områdetype	Krav til M ² MFUA pr. boenhet på terreng
Innenfor 500 meters influensområde fra hensynssone høyverdig kollektivtrase. Luftlinje fra hensynssone høyverdig kollektiv legges til grunn før holdeplass for bussvei er avklart gjennom plan.	30 m ²
Sola sentrum ¹⁾ (kommunesenter),	30 m ²
Tananger sentrum (lokalsenter)	Håndteres særskilt gjennom reg.plan -sentrum
Innenfor lokalsenter/bydelssenter	30 m ²
Innenfor influensområde for øvrige hovedtraséer for kollektivtrafikk	30 m ²
Øvrige områder	50 m ²
Innen Sola og Tananger sentrum kan det vurderes et redusert arealkrav tilknyttet minste felles uteomhusareal MFUA i forbindelse med detaljregulering.	

¹⁾ Minste felles uteoppholdsareal kan reduseres til 16 m² pr. boenhet i Sola sentrum, ved dokumentasjon av kvalitet og at sambruk med byrom og offentlige grøntarealer dekker kravene til uteoppholdsareal fastsatt i Regionalplan Jæren. Minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal være på bakkenivå, eller oppå lodd i gårdsrom som er allment tilgjengelig fra bakkenivå. Se også 6.1.1.1.

5.9.1.1. Bestemmelser om felles lek – og uteoppholdsarealer

Det stilles krav til utomhusplan for felles lek- og uteoppholdsarealer. Utomhusplanen skal godkjennes av Sola kommune før det kan gis igangsettingstillatelse.

Felles lek- og uteoppholdsareal skal ha en sentral og attraktiv lokalisering som er egnet for formålet iht. områdekvalitet, støy, solbelysning, vind, trafikksikkerhet og UU.

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

Trafo-stasjoner skal sikres i henhold til regler og retningslinjer for magnetfelt samt sikres mot fall fra tak/konstruksjon. Arealet som trafo og sikringsgjerdet tar opp kan ikke regnes som en del av lekearealet.

Felles lek – og uteoppholdsarealer skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for uteopphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper.

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). Sol – og skyggeanalyse skal utarbeides, og 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.

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

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 leke og uteoppholdsareal.

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

Kommunalt eide utomhusanlegg, anlegg som kommunen skal overta og drifte, og fellesprivate 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.

5.9.1.1.1. Sola sentrum

For Sola sentrum gjelder kvalitetskrav i 6.1.1. med følgende tillegg:

- 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.
- 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 sommersolhverv.
- 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.

5.9.1.2. Arealkrav og avstandskrav til lekeplasser og aktivitetssoner i felles uteoppholdsarealer/ friområder

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

Type	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hoved Aldersgruppe	Minimums-størrelse lekeareal	Anbefalt maks avstand til bolig
Nærlekeplass (Sand- Lekeplass)	6	25 ¹⁾	Barnehagebarn (0-6 år)	200	100 meter
Områdelekeplass (Kvartals-lekeplass)	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 40x60m 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 m2 per boenhet, under forutsetning at avstandskravet innfris og kvaliteten økes tilsvarende.

5.9.1.3. Retningslinjer 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 trafikksikker infrastruktur.

Retningslinjer for sammenslåing av lek – og uteoppholdsareal:

- 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.
- Kvartalslekeplass og ballfelt skal så langt det er mulig sammen for opptil 175 boliger. Størrelsen skal minimum være 4 dekar og gangavstand til bolig bør være mindre enn 400 meter.

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

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

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

6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl§11-7 nr 2)

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (hovedinternveger, samleveger med krysstilknytninger og hovedvegnett) skal opparbeides etter reguleringsplan som viser tverrprofil, lengdeprofil, nytt og eksisterende terreng og eventuell støyskjerming, belegg, belysning, beplantning og skiltplassering.

Ved utvikling av fremtidige utbyggingsarealer skal det legges til rette for økt bruk av kollektivtransport og sykkel. Parkering på terreng skal begrenses.

6.1. Veg

Kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren skal legges til grunn i planlegging. Avvik fra normen må godkjennes særskilt av vegansvarlig virksomhet i kommunen.

6.1.1. For lufthavnområdet gjelder:

6.1.1.1. Veg, og gang- og sykkelveger

Offentlige og private veger skal opparbeides etter reguleringsplan som viser tverrprofil, lengdeprofil, nytt og eksisterende terreng, eventuell støyskjerming, belegg, belysning, beplantning og skiltplassering.

6.1.1.2. Private veger

Atkomstveg KV1 og KV2 fra fylkesveg 374 Nordsjøvegen skal være felles for Avinor, Forsvaret og øvrige virksomheter innenfor lufthavnområdet, samt tilstøtende landbrukseieendommer.

6.1.1.3. Offentlig vegnett

Riksveg 509 - Flyplassvegen med tilhørende kryss ved Sømmevågen skal opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan.

6.1.1.4. Offentlig vegnett – kryssing av rullebaner

Offentlig veg for kryssing av rullebaner skal også vises med alternativ 3, med veg, gang- og sykkelvei gjennom kulvert.

6.2. Lufthavn

6.2.1. Fellesbestemmelser for lufthavnområdet

6.2.1.1. Krav til bygninger og anlegg

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.

6.2.1.2. Energiløsninger

Alle nye bygg skal planlegges og bygges ut som lavenergibygg (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).

6.2.2. Generelt for lufthavnsområdene L1-L10

For flomutsatte byggeområder må sikkerhet mot flom være dokumentert til gjeldende krav i byggeteknisk forskrift med veileder. Utredning av flomfare og fare for stormflo, skal gjøres av fagkyndig i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Det må samtidig vurderes behov for tiltak som følge av fare for bølgeoppslag.

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

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

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 flom med gjentakintervall 1/1000. Redningshelikoptre er i sikkerhetsklasse 3. Det vises til enhver tids gjeldende sikkerhetsklasser i teknisk forskrift.

6.2.3. Parkeringsdekning lufthavnen

Flyplassen utvikles med en ambisjon om at framtidig behov for økt transport skal løses med kollektivtransport eller av syklande. 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. Det legges til rette for en høy kollektivandel også for arbeidsreiser til flyplassen.

6.2.4. Område L1

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 trafikkisikkerhetssystem, 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.

6.2.5. Område L2

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

Tillatt bebygd areal, BYA, skal ikke overstige 35 %. Parkeringsplasser inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

6.2.6. Område L3, L4 og L5

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

6.2.7. 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 m². Annen arbeidsplass- og besøksintensiv virksomhet er ikke tillatt.

6.2.8. Område L7

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

6.2.9. Område L8

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.

6.2.10. Område L9

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

6.3. 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, jf. Regionalplan for Jæren (RP-J).

6.3.1. 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 legges til rette for separate kollektivfelt langs Rv 509, og langs traseen fra Forus – Skadberg – Sola Sentrum – Stavanger Lufthavn, Sola.

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.

6.3.2. For lufthavnområdet gjelder:

Det skal utarbeides reguleringsplan for høyverdig kollektivtrasé med tilhørende holdeplasser fra Sentrumsvegen til lufthavnens terminalområde.

6.4. Parkering

6.4.1. Felt P2

Innenfor område P2 tillates privat parkering ved Vaulaberget.

6.5. 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.

Standard bredde for sykkelvei legges inn. Det vises også til Kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren samt Vegvesenets håndbok.

1. Det skal sikres areal og påkoplingspunkter for sykkelstamveien mellom Stavanger og Sandnes, langs E 39, fra Stavanger kommunegrense på Forus, til Sola sentrum og videre til Risavika/Hafsfjord bro.
2. Ved planlegging av sykkeltilbud i hovedrutenettet skal den separeres fra gående og motorisert trafikk.
3. Ved etablering av nye boligområder skal det sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til blant annet skole, idrettsanlegg, stoppesteder for offentlig kommunikasjon og tettstedssenter. Sving- og siktkurver iht den til enhver tid gjeldende Sykkelhåndbok må ivaretas.

6.6. Logistikknutepunkt – Stavanger Lufthavn, Sola og Risavika terminal

Stavanger Lufthavn, Sola, og Risavika terminal skal tilrettelegges med tilstrekkelig areal for å ivareta en utvikling av områdets funksjon som logistikknutepunkt. Tilgrensende areal skal gis en arealdisponering som muliggjør videreutvikling av logistikkfunksjonene og bør ikke legge uønskede begrensninger på logistikkfunksjonene. Publikumsrettede funksjoner i området skal tilrettelegges for høy kollektivandel og parkeringsdekning tilpasset høye kollektivandeler.

6.7. For Risavik-området gjelder:

6.7.1. Veg-, kollektivtrafikk og gang- og sykkelveger

Det skal legges til rette for bruk av sykkel for arbeidsreisende innenfor planområdet. Utforming av trase og kryssingspunkt samt forhold til øvrig gang- og sykkeltrafikk må inngå i etterfølgende planarbeid.

Nye vegforbindelser er vist i planen som prinsippløsning. Det skal utarbeides reguleringsplan som avklarer nærmere detaljering.

Samleveger i ervervsområdene skal dimensjoneres for SP (spesialkjøretøy), kjøremåte A.

Fv 375 Tananger Ring skal utformes som Miljøprioritert gjennomkjøringsvei (MPG-gate) på strekningen gjennom Tananger sentrum.

6.7.2. Havn

For arealformålet havn skal det legges til rette for tradisjonell havne- og transportvirksomhet med tilhørende håndtering og oppbevaring av gods, og andre virksomheter med tilknytning til havnefunksjonen.

7. 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.

For nye utbyggingsområder:

Minste bredde på hovedgrøntdrag er 40 meter. Unntaksvis kan bredde ned til 20 meter tillates på kortere strekninger hvor bebyggelse, o.a. ikke muliggjør fastsatt bredde.

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

Grønnstrukturen skal vises i område- og detaljplaner som offentlige friområder.

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

7.1. 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.

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

7.2. Naturområder

Naturmangfoldloven øker oppmerksomheten på vern om naturressurser og biologisk mangfold i naturen, og legger føringer for hvordan slike hensyn skal inkluderes i kommunenes arbeid. Kommunene har ansvaret for å innpasse hensynet til naturressursene og biologisk mangfold i arealplanleggingen, hovedsakelig i kommuneplanen. Kommunen kan bruke plan- og bygningsloven til å verne om områder, for eksempel ved bruk av hensynssoner eller bevare områder som er viktige for lokalt biologisk mangfold, skal avsettes som naturområde i reguleringsplan.

7.3. Turvei

Turveiene skal i hovedsak opparbeides med fundamentert kjøresterk bredde på 3 meter, vis flate (synlig overflate) 2-2,5 meter og reguleringsbredde 3 meter. Grusdekke skal ha riktig kvalitet som sikrer god framkommelighet for bevegelseshemmede.

Det skal tilrettelegges for opphold og rasting med jevne mellomrom, samt bademuligheter der veien ligger i tilknytning til vann og sjø.

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

Det vises også til kapittel 5.1.1.

7.3.1. 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.

7.3.2. Friområder

I friområder godkjennes det kun bygg og anlegg som er nødvendig for infrastrukturen. For antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett vises det til 5.7.3.

8. Forsvaret

8.1. Flom innenfor området for Forsvaret

For flomutsatte byggeområder må sikkerhet mot flom være dokumentert til gjeldende krav i byggt teknisk forskrift med veileder. Utredning av flomfare og fare for stormflo, skal gjøres av fagkyndig i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Det må samtidig vurderes behov for tiltak som følge av fare for bølgeoppslag.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det lages faresonekart for flom og stormflo for influensområdet tilknyttet nord for øst-vest rullebanen F1 a og b

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

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 flom med gjentakintervall 1/1000. Redningshelikoptre er i sikkerhetsklasse 3. Det vises til enhver tids gjeldende sikkerhetsklasser i teknisk forskrift.

8.2. 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.

Bygg hvor høyden overstiger 1/35 av avstand fra senter rullebane, skal vurderes i forhold til turbulens for flytrafikken.

9. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

Innenfor LNF-områdene tillates det ikke oppført bebyggelse (med unntak av kapittel 9.2), etablert anlegg og næring med videre, eller fradelt tomt for tiltak som ikke har tilknytning til stedbunden næring.

I LNF områder tillates gang- og sykkelveier langs strandsonen, og forbindelser til denne som vist med hensynssone i kommuneplanens arealdel. Offentlige oppholds- og rekreasjonsområder i strandsonen tillates også.

Innenfor LNF-områder som er båndlagt for regionalt grønndrag, kan det drives vanlig landbruks- og skogbruksdrift. Nye bolighus tillates ikke oppført innenfor disse områdene.

I LNF områder tillates ikke større terrenginngrep eller ny fritidsbebyggelse. Viktige avgrensede naturpregede restarealer i landbruksområder, skal søkes bevart.

Utbygging (bolig - og næringsbygg) eller andre tiltak innenfor landbruket må ikke skade, ødelegge, forandre eller virke skjemmende på automatisk freda kulturminner eller gjøre disse mindre tilgjengelige, jf. kulturminneloven §§3 og 8. Landbrukssøknader, som gjelder veier, bygg, nydyrking, utplanering etc. skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene.

9.1. Landbrukseiendom

Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus bør, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Trafikksikkerhet og bokvalitet skal vektlegges i vurdering av plasseringen av boliger.

Eksisterende, lovlige boliger i LNF områder inngår i planen. Erstatningsboliger, tilbygg og påbygg på lovlig etablert bolig kan tillates hvis det ikke kommer i strid med andre lovverk. Det tillates maksimum 200 m² BYA for bolighus pluss garasje/carport i én etasje med maks 50 m² BYA for garasje med maksimal mønehøyde 6,5 m målt fra ferdig golv.

Nye bygninger og konstruksjoner for landbruksvirksomhet skal gis en god plassering i forhold til eksisterende tun, bygningsstruktur, vegetasjon og landskapsbilde. Ny landbruksbebyggelse skal søkes tilpasset lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården i materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering.

Ved utvikling av tilleggsnæring eller omlegging av drift på landbrukseiendommer må det klargjøres om endringen medfører at det må søkes dispensasjon fra kommuneplanen. Det skal redegjøres for mulig gjenbruk av eksisterende bygningsmasse på eiendommen gjennom tilpasset ombygging eller tilbygg.

Ved søknad om godkjenning av tiltak i landbruket som ikke kan defineres som stedbunden næring legges det til grunn at tiltaket i hovedsak skal være knyttet juridisk og eiermessig til produksjonen på landbrukseiendommen sin natur-, areal og bygningsressurser og til det behovet produksjonen har for varer og tjenester. Det skal også vurderes om tiltaket er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, yrkesfiske eller lignende.

9.1.1. For område innenfor tidligere kommunedelplan for Stavanger lufthavn Sola (6003) gjelder:

Innenfor LNF-områdene tillates det ikke oppført bebyggelse og etablert anlegg mv., eller fradelt tomt for tiltak som ikke har tilknytning til stedbunden næring. Tekniske anlegg som er nødvendige for infrastrukturen kan tillates. Det vises forøvrig til retningslinjer for landbruket i Sola kommunes landbruksplan.

Ved vurdering av søknad om dispensasjon for oppføring av erstatningsbygg / gjenoppbygging / tilbygg av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse vises det til egne retningslinjer.

Driftsbygninger (i LNF): Det vises til retningslinjer i landbruksplan.

9.1.2. Område L10

Område L10 legges ut som LNF-område med hensynssone «infrastruktur - lufthavn». Langsiktig grense landbruk blir justert i tråd med kartvedlegget datert 23.02.2017.

9.2. Boligeiendom

Eksisterende, lovlige boliger i LNF områder inngår i planen. Erstatningsboliger, tilbygg og påbygg på lovlig etablert bolig kan tillates hvis det ikke kommer i strid med andre lovverk.

Det tillates sekundærleilighet.

Det tillates maksimum 200 m² BYA for bolig.

Garasje/bod tillates oppført i én etasje med bebygd areal inntil 60 m² (BYA) og med mønehøyde inntil 4,5 meter målt fra ferdig golv.

Det tillates garasje/uthus oppført i én etasje på inntil 150 m² bebygd areal (BYA) der dette kommer som erstatning for eldre driftsbygninger.

Ved utvikling av tilleggsnæring i eksisterende driftsbygninger på boligeiendom må det søkes dispensasjon fra kommuneplan. Riving av driftsbygninger vil være et moment i vurdering av dispensasjoner.

9.3. Fritidsbebyggelse

Eksisterende, lovlige fritidsboliger i LNF-områder inngår i planen.

9.3.1. Retningslinjer for fritidsbebyggelse

Det tillates maksimum følgende samlede bruksareal for fritidsbygg i LNF-områder ved gjenoppbygging/utvidelse av bestående fritidsbebyggelse:

For eksisterende fritidsboliger i verneområder ¹⁾	maks 60 m ² BRA
For fritidsboliger på Rott for å oppnå nødvendig standardheving opp mot dagens nivå for fritidsbolig. (Oversendt KMD for endelig avgjørelse)	maks 80 m ² BRA
Det tillates bygging av fritidsboliger på allerede fraskilte tomter på Rott (Oversendt KMD for endelig avgjørelse)	maks 80 m ² BRA
For fritidsboliger nærmere landskapsvernområder enn 50 meter	maks 80 m ² BRA
For fritidsboliger i 100-metersbeltet eller i viktige friluftsområder	maks 80 m ² BRA
For fritidsboliger i LNF-områder for øvrig, når dette ikke kommer i konflikt med landskapsverdiene eller landbruksinteressene i området	maks 95 m ² BRA

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

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.

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, og laveste gesimshøyde maksimalt 3,5 meter.

Flatt tak: Gesimshøyde maksimalt 3,5 meter.

Andre takformer kan tillates innenfor tilsvarende rammer.

Frittliggende uthus/bod kan ha maksimal mønehøyde 3,5 meter.

Ikke overbygd terrasse/platting/hellelegging og lignende i direkte tilknytning til bebyggelsen, kan utenfor verneområdene tillates med inntil 30 m². Inntil 12 m² av terrasse ut fra hyttevegg kan overbygges. Overbygd terrasse uten vegger regnes ikke med i bruksarealet angitt for hytte/bod.

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 samhörighet med omgivelsene.

For krav om tilknytning til offentlig vann- og avløp, vises det til kapittel 3.1.4.

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.

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.

9.4. Parsellhage, gnr 34 bnr 74, Joa

Adkomst til parsellhage på Joa må finne sin løsning gjennom reguleringsplan.

10. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 11-7 nr. 6)

10.1. Vann, bekker og kanaler

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.

Det skal ikke tilføres mer vann til eksisterende bekker uten at det er utredet både med hensyn til volum og økologiske konsekvenser.

Forvaltningsplaner i vannområde Jæren skal tas hensyn til og følges opp.

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.

10.2. 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.

10.3. For områder avsatt til naturområde i sjø

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

10.4. Bestemmelse for LNF-områder i 100 metersbeltet

I 100m-beltet ved sjøen tillates nødvendige bygninger og mindre anlegg for stedbundet næringsmessig fiske og landbruk. For landbruk må disse plasseres i tilknytning til eksisterende tun og for fiske i tilknytning til eksisterende havneanlegg.

10.5. 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.

10.6. Farleder

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

10.6.1. Farleder- småbåthavn

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

10.7. Ankringsområde for skip og offshoreinstallasjoner

Området kan brukes til midlertidig oppankring/opplag for skip, rigger og tilsvarende offshore-installasjoner. 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.

10.8. Retningslinjer - vesentlig terrenginngrep

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. Bergvesenet skal med grunnlag i driftsplanen også føre tilsyn med uttakene/fyllingene.

11. Hensynssoner (pbl § 11-8)

Kommuneplanens arealdel viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal.

11.1. Faresone med angivelse av fareårsak (pbl § 11-8, bok a)

11.1.1. Forsvarsanlegg, Shell-anlegg, Asco-anlegg, LNG-anlegg og del av "NorSea-anlegg".

Disse anleggene er vist med fareårsak brann- og eksplosjon.

11.1.2. Brann og eksplosjon

Innenfor fareområde brann og eksplosjon kan ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse eller anlegg, bare tillates i henhold til DSBs sikkerhetsavstander for det enkelte anlegg. 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.

Innenfor sikkerhetsavstand til offentlig vei, kai og lignende er denne type anlegg ikke tillatt, med mindre det kan dokumenteres at dette likevel er trygt.

11.1.2.1. Hensynssone H350_4 Innenfor hensynssonen er det restriksjoner grunnet nærhet til anlegg for trykkreduksjon i gassrør, brann og eksplosjonsfare. Det vises til reguleringsplan 0500.

11.1.2.2. Hensynssone H350_1 og H350_5

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

11.1.3. Miljørisiko hensynssone H390_3

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.

Tillatelse fra kommunen forutsetter at det dokumenteres at virksomhetens lagring av farlig stoff ikke medfører en økt risiko for brann, eksplosjon eller utslipp alene eller i kombinasjon med annen virksomhet/aktivitet i nærområdet. Tillatelse kan gis på vilkår av at virksomheten gjennomfører avbøtende tiltak.

11.1.4. Flom/havnivåstigning

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. Særskilt sårbare samfunnsfunksjoner skal være sikret mot flom med gjentakintervall 1/1000. For flomutsatte byggeområder må sikkerhet mot flom dokumenteres. Utredning av flomfare må gjøres av en fagkyndig.

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

11.1.4.1. Retningslinje flom

All bebyggelse som har gulv lavere enn 3 meter over havnivå, må vurderes med hensyn til flomfare. Det vises også til kapittel 3.1.7.

11.1.4.2. For lufthavnområder gjelder (H320)

All bebyggelse som har gulv lavere enn 3 meter over havnivå, må vurderes med hensyn til flomfare. For flomutsatte byggeområder må sikkerhet mot flom være dokumentert til gjeldende krav i byggeteknisk forskrift med veileder. Utredning av flomfare og fare for stormflo, skal gjøres av fagkyndig i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Det må samtidig vurderes behov for tiltak som følge av fare for bølgeoppslag. Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikovurderende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen igangsettes.

11.1.5. Høyspent

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.

11.1.6. Forsvarets skyte- og øvingsområder i sjø ved Vigdel og Rott/Flatholmen (H380)

Hensynssone militær virksomhet, jf. Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a). Det kan ikke tillates faste anlegg eller installasjoner i sjø, så som akvakulturanlegg med fortøyninger, bunninstallasjoner og lignende som er til hinder for Forsvarets bruk av arealene.

11.2. Sikringssoner (pbl § 11-8, bok a)

Bedrifter som omfattes av storulykkeforskriften skal vises med sikringssone.

11.2.1. Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn, Sola

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

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

11.2.1.1. Farlig eller villedende belysning ved Stavanger lufthavn

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken. Det vises til §§ 5.1, 5.2, 5.3 og 5.4 i restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola, vedtatt av Samferdselsdepartementet 30.06.2010.

11.2.1.2. Turbulensvurderinger

Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng der bygg/anlegg m.v. ønskes plassert som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanens senterlinje/baneende. Dersom dette ikke kan oppfylles, må tiltakshaver (utbygger) gjennomføre og bekoste utredning av turbulensforhold og tilhørende risikoanalyse med vindstrømningsanalyse som grunnlag for en eventuell dispensasjonssøknad til Luftfartstilsynet. Utredning/risikoanalyse skal oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Avinor vil ikke tillatte byggeprosjekter som forverrer turbulenssituasjonen ved Stavanger lufthavn.

11.2.2. Hovedvann- og hovedavløpsledning

Sikringssone for eksisterende hovedvann- og hovedavløpsledninger.

11.2.3. Sikringssone 190 Sikringssone Forsvaret (H190_10, H190_11 og H190_12)

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.

11.3. Støysoner (pbl § 11-8, bokstav a)

11.3.1. Støy tilknyttet Madlatua skytebane, Bybergsanden motocrossbane og vegstøy.

Støy tilknyttet Madlatua skytebane, Bybergsanden motocrossbane og vegstøy er vist som støysoner. Dette er vist i eget temakart. Det vises til de enhver tid gjeldende støybestemmelser/-retningslinjer.

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

11.3.2. Flystøysoner rundt Stavanger lufthavn

Flystøysoner rundt Stavanger lufthavn Innenfor rød støysonen (H210) skal det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse. Innenfor gul støysonen (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2012 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje.

Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

11.4. Infrastruktursoner

11.4.1. Sone med særlige krav til infrastruktur

Framtidige turveger og fremtidig høyverdig kollektivtrase er vist med hensynssone infrastruktur. Endelig trasevalg fastsettes i reguleringsplan.

11.4.2. For Risavika-området gjelder:

Trase for intern havnevei vises på plankartet. Endelig trase og avbøtende tiltak for Båtstad boligområde avklares gjennom videre detaljplanlegging.

11.5. Særlig angitt hensynssoner

Tekst på hensynssone spesifiseres på kartet. Sone med særlig hensyn til grønnstruktur, bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.

11.5.1. Regionalt grøntdrag, jfr. Regionalplan Jæren (RPJ)

Områder som er vist med hensynssone grønnstruktur skal hensyntas, i henhold til retningslinjer for regional grønnstruktur i Regionalplan for Jæren.

11.5.2. Vernet vassdrag, jfr. Rikspolitiske retningslinjer (RPR).

Figgjovassdraget (inkl. Skas-Heigre-kanalen og Harvalandsvatnet) er et vernet vassdrag, og skal behandles etter RPR.

11.5.3. 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 miljøvernavdeling.

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 miljøvernavdeling.

Det skal utøves stor aktsomhet i området.

11.5.4. Retningslinje - Soner for bevaring av naturmiljø og verna vassdrag

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

11.5.5. Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

Fredede objekter innenfor hensynssonene skal forvaltes etter Kulturminneloven og gjeldende forskrifts- og vedtaksfredning.

Det gjøres oppmerksom på at det gamle bygningsmiljøet i Tananger er vist med hensynssone kulturmiljø.

SEFRAK-registrerte bygg er vist på plankartet.

11.5.5.1. Hensyn kulturmiljø (nyere tids kulturminner), Stavanger lufthavn Sola

- Hensynsone H570_1 Kompassrose: Krigsminne som skal bevares
- Hensynsone H570_2 Taksebane: Taksebane – del av lufthavnens opprinnelige anlegg skal bevares
- Hensynsone H570_7 bunker: Anlegget tillates ikke revet. Ved utbedring og vedlikehold skal form, detaljering og materialbruk ivaretas.
- Hensynsone H570_8 Kaserne: Bebyggelsen tillates ikke revet. 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.

11.5.5.2. Retningslinje – Soner for bevaring av kulturmiljø

Hensynssoner H570 skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i punkt 6.2.2 og retningslinjene i punkt 6.2.3.

11.6. Båndleggingssoner (pbl § 11-8, bok d)

11.6.1. Båndlagt etter plan- og bygningsloven

Områder som er vernet ved lov videreføres som hensynssoner.

Områder som er båndlagt for forsvaret.

11.6.1.1. Massedeponi Ølberg/Håland (H710_9)

Det må gjennomføres en konsekvensutredning og en ROS-analyse for å avklare om arealet er egnet til formålet også sett i forhold til andre aktuelle alternativer. Endelig utforming av av fyllingsområdet skal avklares gjennom reguleringsplan.

11.6.1.2. Småbåthavn Tananger (H710_10)

Det må gjennomføres ROS-analyse som må godkjennes av Kystverket og Fylkesmannen i Rogaland, før oppstart av reguleringsplan. Før tiltaket kan gjennomføres må området reguleres en bedre adkomstvei til småbåthavna, samt inngå avtale om parkering.

11.6.2. Båndlagt etter naturmangfoldloven

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

11.6.3. Båndlagt etter lov om kulturminner, automatisk freda kulturminne

Områdene er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jfr. § 4.

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. Kulturminnelovens § 3 og § 8. 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. Det skal i forbindelse med framtidig reguleringsplanarbeid utarbeides skjøtselsplan for det arealet som avsettes til hensynssone kulturminne innenfor avsatt planområde. Hensynssone for automatisk freda kulturminner (H730).

11.6.3.1. De middelalderske kirkestedene (Håland, Tjora og Sola ruinkirke)

Den middelalderske kirkegården er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. 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. Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnene skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologisk undersøkelse belastes tiltakshaver jfr. kulturminneloven § 10.

11.6.3.2. Næringsområde 43 Utsola

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.

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfang av den arkeologiske granskingen skal fastsettes.

11.6.3.3. Næringsområde 169 Joa

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, som er markert som bestemmelsesområde 169 og med hensynssone H730_57 i kommuneplanens arealdel.

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfang av den arkeologiske granskingen skal fastsettes.

11.7. Gjennomføringssoner

Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse.

Bestemmelser til denne sonen kan fastsette at flere eiendommer i et område skal undergis felles planlegging og at det skal brukes særskilte gjennomføringsvirkemidler. Det kan også gis bestemmelser med hjemmel i § 11-9 nr. 3.

11.7.1. For Risavik-området gjelder:

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.

11.8. Detaljeringssoner (videreføring av reguleringsplan)

11.8.1. Krav om områderegulering

Tananger sentrum, universitetsområde, gamle Tananger, Sande, Vestø, Stokkavik, Skadberg 75a, Risavika sør-øst.

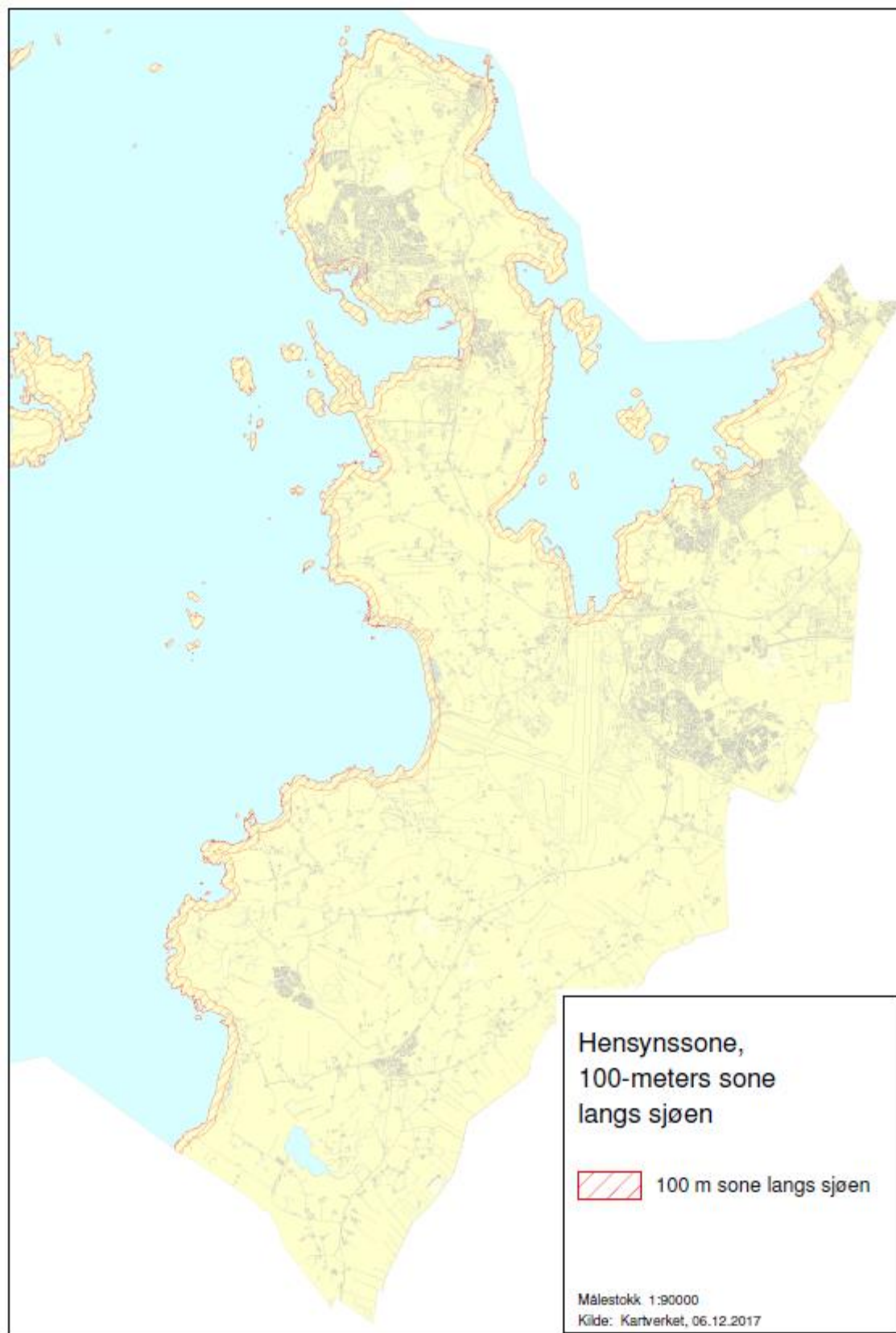
Områder i Tananger som er vist som "bevaring av bygningsmiljø" etter plan- og bygningsloven skal reguleres etter områdeplan før evt. fortetting.

11.8.2. Tananger indre havn

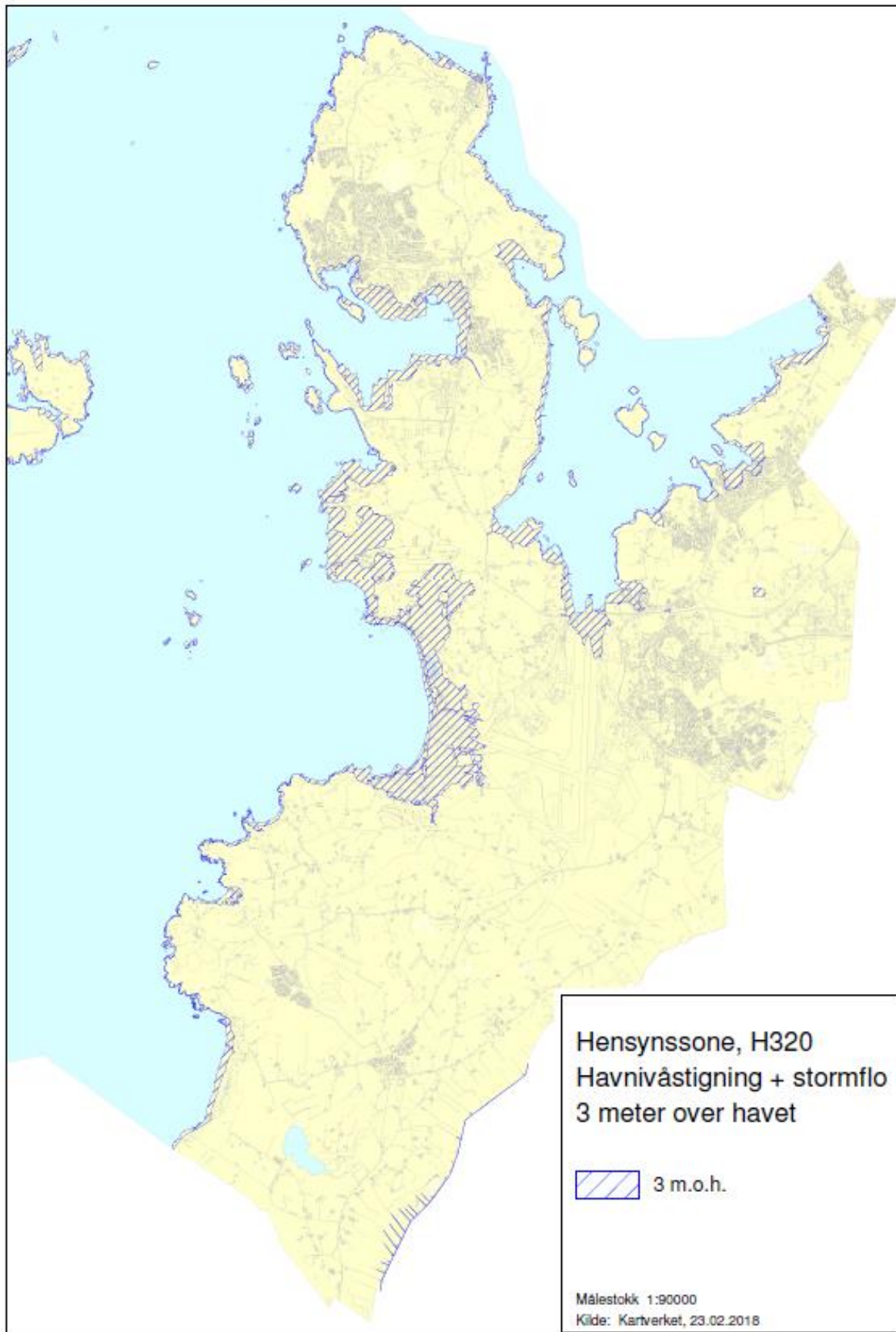
Tiltak i indre Tananger havn skal tilpasses eksisterende bebyggelse og områdets tradisjonelle bruk og særegne karakter.

11.9. Kart tilknyttet kommuneplanens arealdel. Kart med hensynssoner

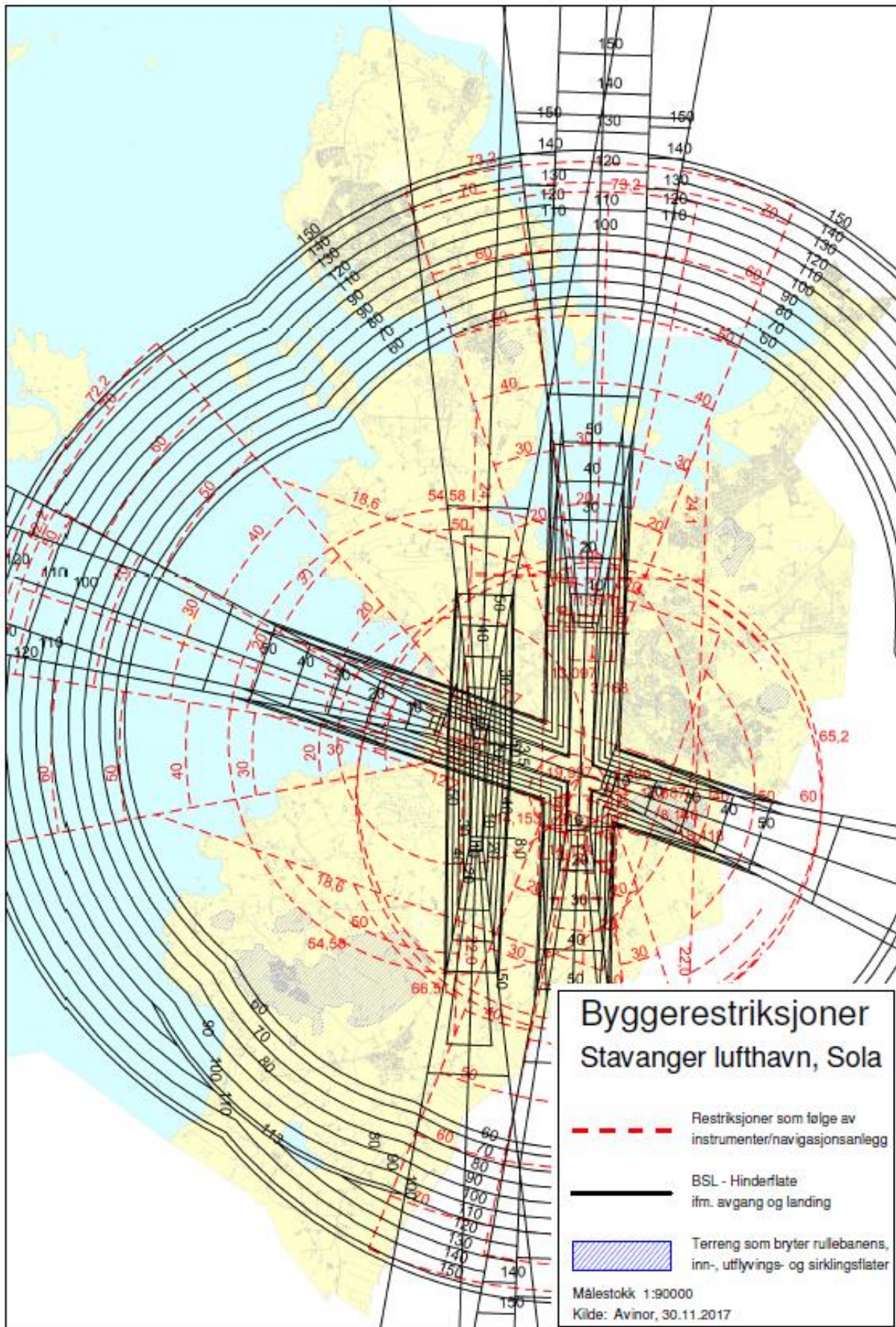
11.9.1. Hensynssone, 100-meters sone langs sjøen



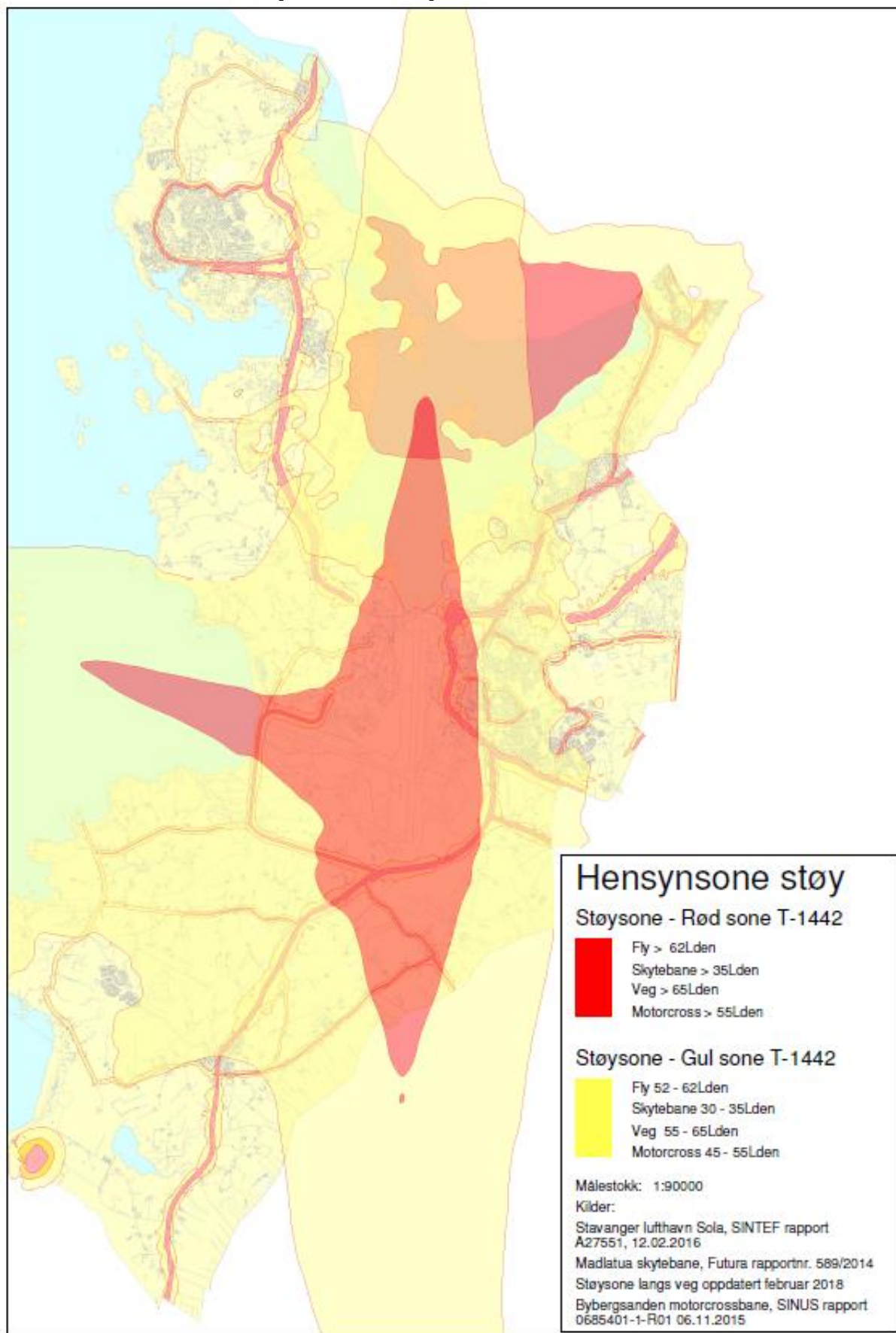
11.9.2. Hensynssone havnivåstigning + stormflo, 3 meter over havet



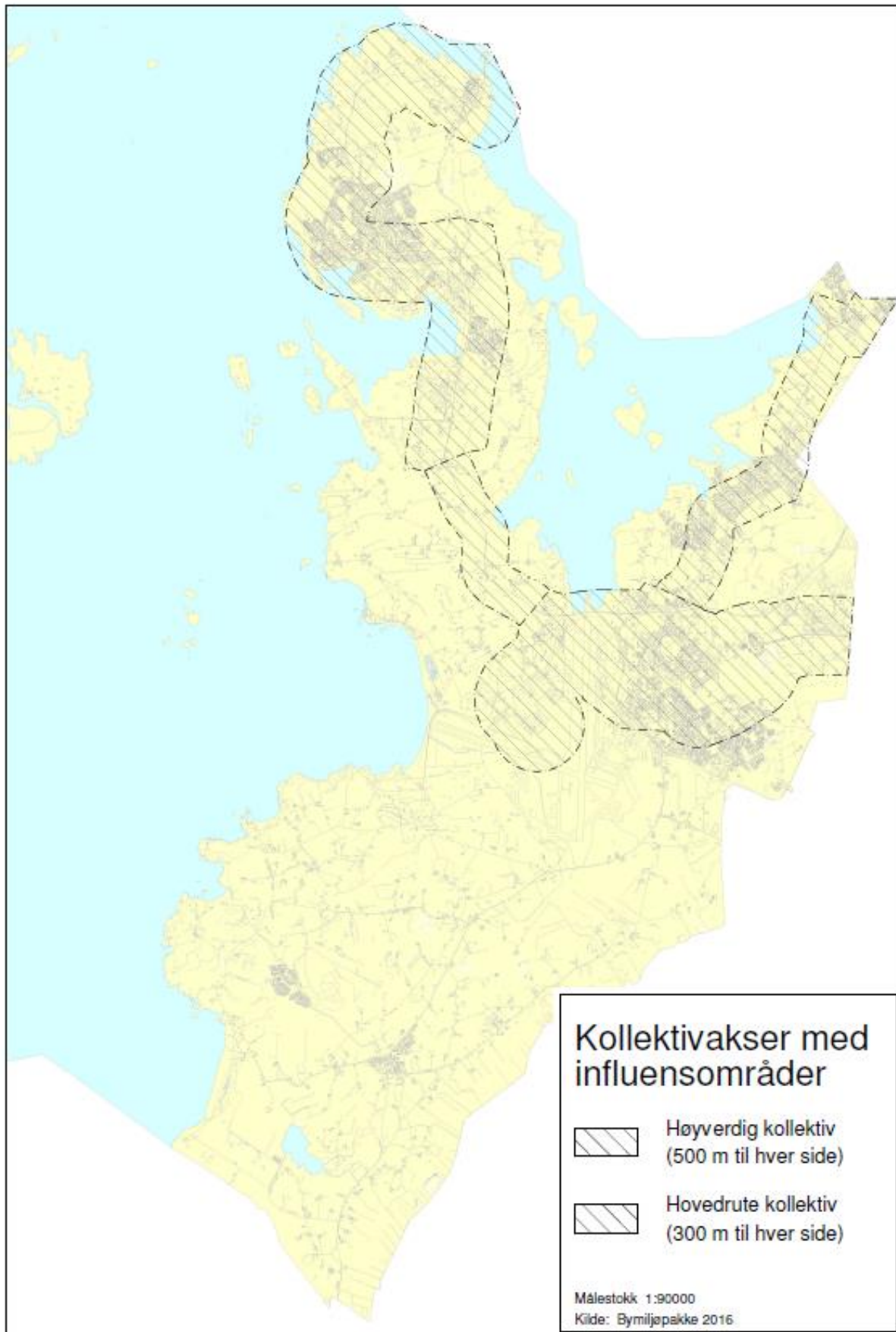
11.9.3. Byggerestriksjoner Stavanger Lufthavn, Sola



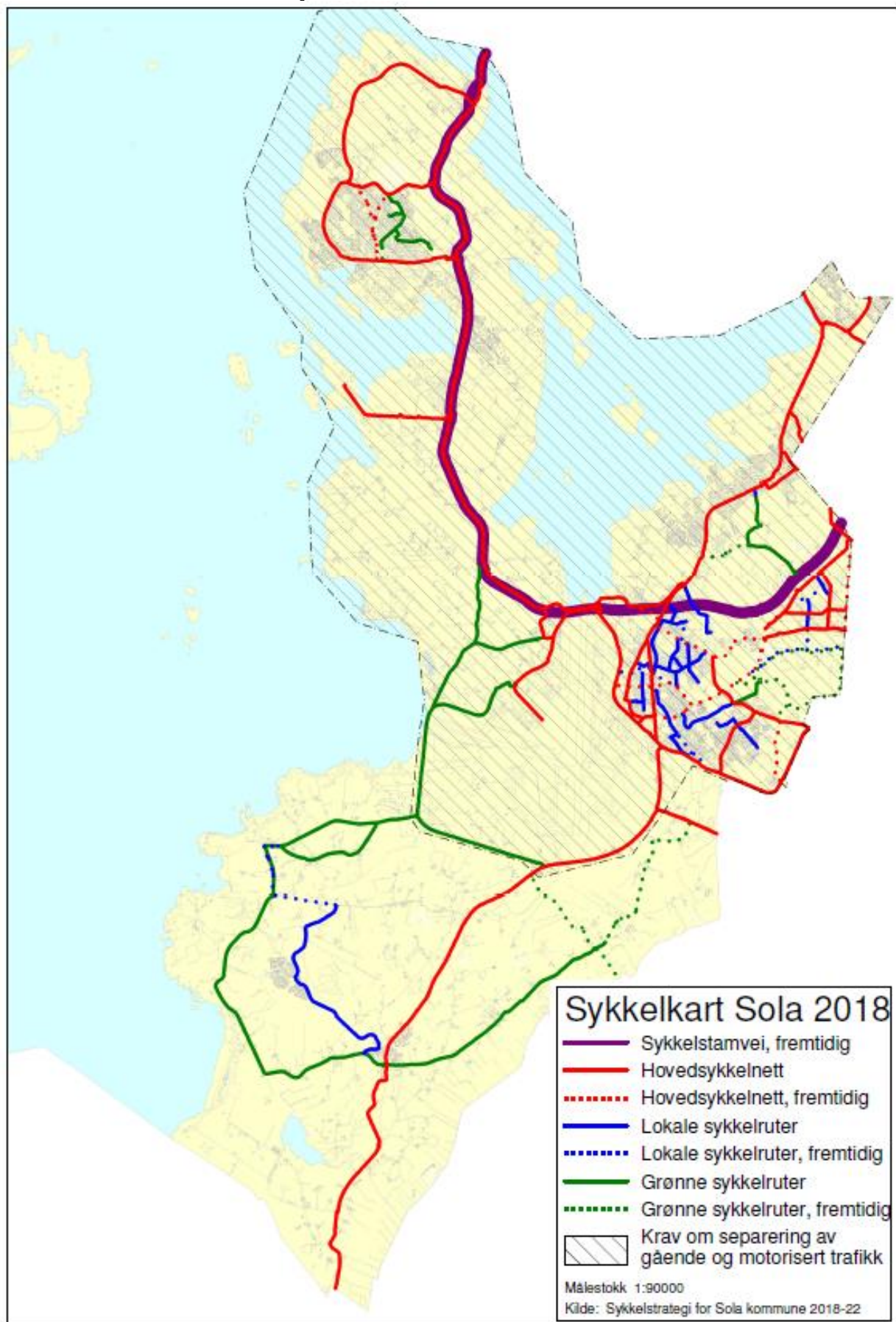
11.9.4. Hensynssone Støy



11.9.5. Kollektivakser med influensområder – kfr. 5.1.2 krav til tetthet

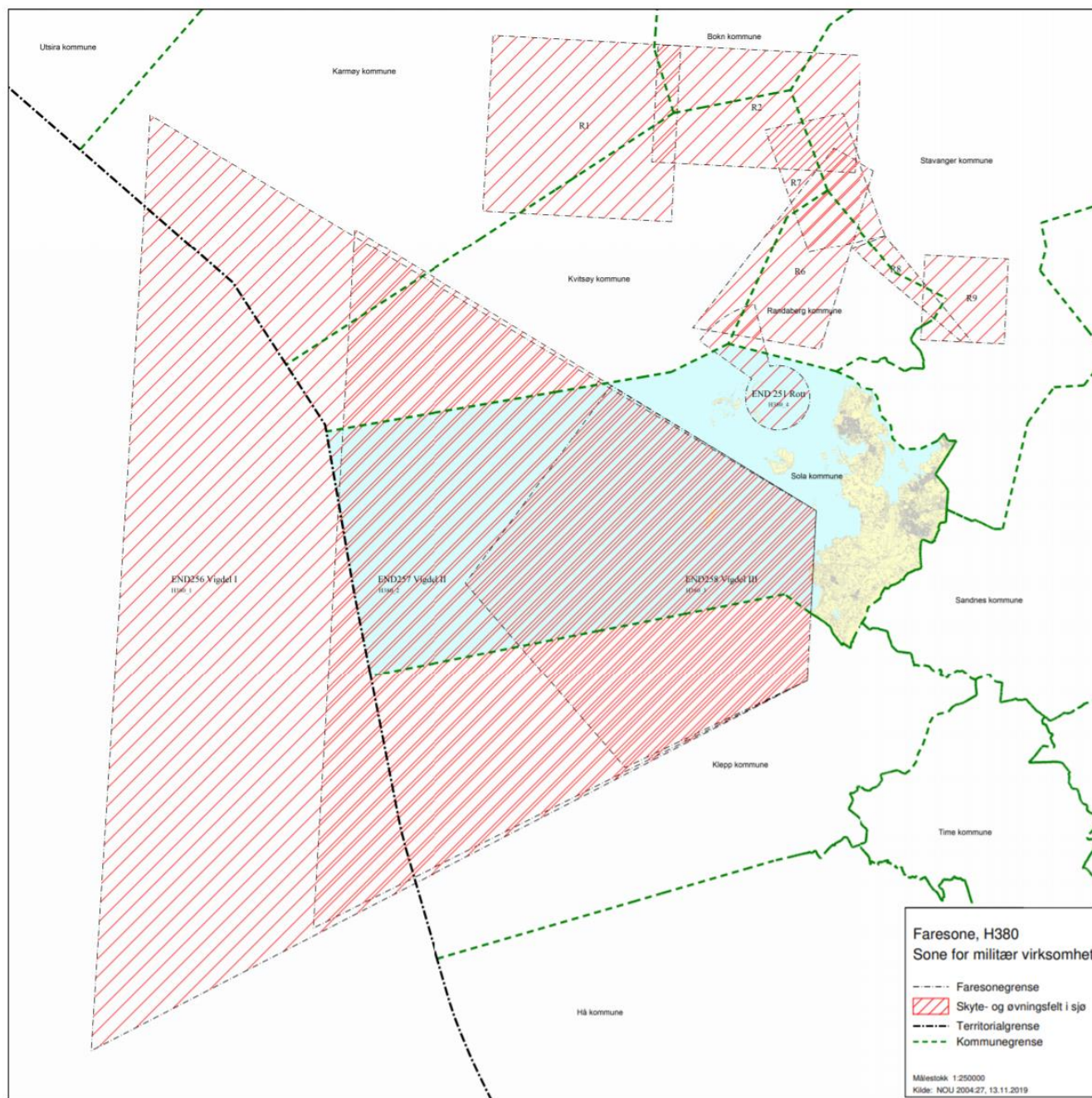


11.9.6. Hovedsykkelruter



11.9.7 Hensynssone militær virksomhet

Skyte- og øvingsområde i sjø ved Vigdel og Rott/Flatholmen





**Sola
kommune**