



# **Kommuneplan for Sola 2022-2040**

## **Arealdelens planbeskrivelse**

---

Høringsutkast mai 2022



Sola  
kommune

# Innhold

<b>Innledning</b> .....	<b>3</b>
<b>Hvilke endringer i arealbruk foreslås?</b> .....	<b>5</b>
Bebyggelse og anlegg (PBL 2008§11-7 nr.1) .....	7
<b>Boligbebyggelse</b> .....	<b>7</b>
<b>Fritidsbebyggelse</b> .....	<b>8</b>
<b>Sentrumsformål</b> .....	<b>8</b>
<b>Offentlig og privat tjenesteyting</b> .....	<b>9</b>
<b>Fritids- og turistformål</b> .....	<b>9</b>
<b>Råstoffutvinning</b> .....	<b>10</b>
<b>Næringsbebyggelse</b> .....	<b>10</b>
<b>Idrettsanlegg</b> .....	<b>11</b>
<b>Kombinert bebyggelse og anleggsformål</b> .....	<b>11</b>
<b>Massehåndtering- Annen type nærmere angitt bebyggelse og anlegg</b> .....	<b>11</b>
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL2008 § 11-7 NR.2) .....	12
<b>Samferdsel vei</b> .....	<b>12</b>
<b>Lufthavn</b> .....	<b>12</b>
<b>Havn</b> .....	<b>12</b>
Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR. 3) .....	13
Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR. 3).....	13
LNF områder (PBL 2008 §11-7 NR. 5).....	14
<b>Retningslinjer i LNF-områdene</b> .....	<b>14</b>
Bruk og vern av sjø og vassdrag,med tilhørende strandsone (PBL 2008 §11-7 nr.6).....	16
Hensynssoner (PBL 2008 §11-8 tredje ledd) .....	17
<b>AREALREGNSKAP</b> .....	<b>20</b>

# Innledning

Arealdelen består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Den beskriver hovedtrekkene for arealdisponeringen og angir rammene for arealbruken i Sola kommune.

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å nå samfunnsmålene for Sola kommune, vedtatt i kommunestyret 7. Februar 2019. Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi og jordvernsmål ligger til grunn for kommuneplanens arealdel.

Arealplanleggingen skal fremme helse, miljø, livskvalitet og verdiskapning. Dette oppnås gjennom tilrettelegging for bærekraftige og kompakte tettsteder, gode bomiljø, næringsutvikling og sikring av biologisk mangfold.

I henhold til klimaforliket er det et mål at all vekst i personbiltransporten i storbyområdet skal skje som kollektivtransport, sykkel og gange. Dette skal vi oppnå ved å begrense daglig transportbehov gjennom samordnet areal- og transportplanlegging. Trafikkplanleggingen skal sikre god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Arealbruken fra forrige kommuneplanperiode er i all hovedsak videreført. For oversikt over foreslåtte endringer per formål vises det til arealregnskap helt sist i dette dokumentet.

Langsiktig grense landbruk ligger i all hovedsak fast. Undtaket er tilpasning til foreslått næringsområde på Soma (inspill NAE 1-3) og

Utbygging skal følge prinsippet om fortetting innenfra og ut. Sola sentrum, Tananger sentrum og boligområdene langs Bussveien forsterkes som prioriterte utbyggingsområder.

Denne planbeskrivelsen består av to deler;

- Del 1: Beskrivelse av hvordan arealene i kommunen planlegges brukt.
- Del 2: Arealregnskap for foreslåtte omdisponeringer.

Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for nye arealinnspill er gitt i eget dokument. Arealendringer vedtatt i kommunplanutvalget 16. Juni 2022 er ikke konsekvensutredet. Dette vil bli gjort før neste høring av forslag til kommuneplanens arealdel høsten 2022.

Kommuneplanens arealdel er bindende for både nye tiltak og utvidelse av eksisterende tiltak. Kommunestyrets vedtak om kommuneplan kan ikke påklages.



# Hvilke endringer foreslås i arealbruken?

Det foreslås å endre arealbruken for totalt 12 områder i kommunen. Disse er kort beskrevet i tabell 1. Geografisk plassering er vist i figur 1. Forslag til de forskjellige arealendringene er omtalt under tilhørende formål i dette dokumentet.

Det er gjort en konsekvensvurdering med enkel risiko- og sårbarhetsanalyse av hvert enkelt arealinnspill, se eget dokument «Konsekvensvurdering av forslag til nye arealinnspill».

Tabell 1: Forslag til endring i arealdisponering. Radens fyllfarge viser til foreslått arealbruk, hvor lysegrønt er LNF, lilla er næring, gult er bolig, mørke grønt er friområde og rødt er offentlig/privat tjenesteyting.

Innspill (ref.i fig. 1)	EIENDOM, gnr/bnr	Areal [dekar]	Arealbruk	
			Gjeldende kommuneplan	Forslag til ny arealbruk
LNF2 (2)	Seiaskjervegen 29, gnr/bnr 13/22	1,1	Parkering	LNF
LNF3 (1)	Hålandsmarka, 21/6,17	5,9	Bolig	LNF
NAE1 (3)	Soma, 31/230	35,6	Militær	Næring (Kategori 3 Lav arbeids- og besøksintensitet)
NAE2 (3)	Soma, 31/76	66,9	Offentlig/privat tjenesteyting	
NAE3 (3)	Soma, 31/238	4,7	LNF	
BOL1 (4)	Havnealleen 21, 3/624	1,0	Offentlig/privattjenesteyting	Bolig
BOL2 (5)	Skibmannsvegen 31, 4/147	1,8	Offentlig/privat tjenesteyting	Bolig
FRI1 (5)		1,0	Offentlig/privat tjenesteyting	Offentlig friområde
BOL3 (6)	Universitetsområdet/Nov 37/3, 37/8	24,0	Offentlig/privattjenesteyting, underformål studentboliger	Bolig, del av område 6 da reserveres Offentlig/privat tjenesteyting
FRI2 (7)	Båtstad, 6/55	18,5	Havn	Offentlig friområde
TJE1 (8)	Tjelta, Vorelivegen 15, 28/76	1,5	Bolig	Offentlig/privat tjenesteyting
TJE2 (9)	Skiftesvik, 3/102	2,1	Friområde	Offentlig/privat tjenesteyting
FRI3 (10)	Skiftesvik, 1/185	2,1	Bolig	Offentlig friområde
BOL4 (11)	Ølberg, 14/218	1,3	Fritidsbebyggelse	Bolig
BOL5 (12)	Ølberg, 14/ 177, 184, 185, 313, 314, 317	5,2	Fritidsbebyggelse	Bolig



# Bebyggelse og anlegg (PBL 2008§11-7 nr.1)

## Boligbebyggelse

### Forslag til nye boligarealer

Sola kommune har boligreserver i gjeldende kommuneplan tilsvarende omlag 7500 nye boliger. Dette dekker kommunens behov for nye boliger de neste 40-50 årene. I tillegg kommer fortetting innenfor eksisterende boligområder, såkalt eplehage-fortetting. Forventet årlig befolkningsvekst på 1,1 % gir behov for omlag 150 nye boliger per år, omlag 2700 boliger denne planperioden (2022-2040).

Med utgangspunkt i de store boligreservene foreslås det kun noen få omdisponeringer til boligformål. Dette er:

- fritidsbebyggelse som allerede har fått brukstillatelse endres til bolig. Endringen vil innebære at eier ikke trenger søke dispensasjon for tiltak som er i tråd med boligformål.
- studentboliger innefor universitetsområdet/Nov endres til boligformål. Dette er i tråd med at Universitetet ikke har behov for fremtidige studentboliger innenfor Universitetsområdet.
- Arealet til to nedlagt barnehager i Tananger foreslås henholdsvis til bolig og delvis til bolig, delvis friområde.

### Jåsundhalvøya- Myklebust, Jåsund, Stokkavik, Skiftesvik og Vestø

Regulering- og utbyggingsrekkefølge for Stokkavik, Skiftesvik og Vestø er sikret gjennom videreføring av bestemmelse i gjeldende kommuneplan. Området bestemmelsen gjelder for er avgrensning i kommuneplankartet med hensynssone H810\_1-3.

Arealdisponeringen på Vestø og Skiftesvik fremstår lite stedstilpasset. Nødvendige justeringer for å sikre god arrondering skal innarbeides i de respektive område-reguleringene.

### Skadberg, inkludert Kjerrberget og Bærheim

Store deler av Skadberg, inkludert Kjerrberget, er ferdig regulert og store deler er også utbygd. Områderegulering av Bærheim pågår.

Det er krav om områderegulering av både området innenfor gnr/bnr 32/9, 32/26, m.fl sør for Åsenhallen og utbygningområdet på

Bærheim. Avgrensning av de to områdene er gitt i kommuneplankartet som hensynssone H810\_2 og 3. Bestemmelsene er videreført fra gjeldende kommuneplan.

### Sola Nord- Grannes/Røyneberg/Joa

Universitetet har ikke behov for fremtidige studentboliger innenfor Universitetsområdet på Grannes. Området omdisponeres derfor til bolig. Dette vil sikre nødvendig vedlikeholdsvekst i denne delen av kommunen. Området vurderes som attraktivt, med kort avstand til universitetet og nytt sykehus.

Endring fra studentboliger til boliger vil sikre nødvendig vedlikeholdsvekst i denne delen av kommunen i lang tid fremover. I tillegg forventes noe fortetting innenfor eksisterende bebygde områder (eplehage-fortetting).

### Haga og Risa, Tjora, Hogstad, Utsola og Kirkesola

Utbyggingsområdene på Haga og Risa, i tillegg til fortetningspotensiale innenfor eksisterende boligområder, sikrer nødvendig vedlikeholdsvekst i denne delen av kommunen.

Detaljreguleringsprosessen for Tankparkanlegget i Risavika har avdekket interessekonflikter mellom industriområdet og nærliggende boligområder. Det anbefales derfor å ikke godkjenne nye boligområder i nærområdet til Risavika.

Av hensyn til Sola ruinkirkes særlige verdi og beliggenhet i landskapet, skal ikke området rett foran/vest for kirken bygges ut. Området Sola sjø/Prestaberget er markert som kulturmiljø og har flere enkeltminner. Utbygging som ikke er relatert til områdets historie og aktiviteter er vanskelig.

### Ølberg

Ved Ølberg har flere fritidsboliger brukstillatelse som bolig. Disse foreslås omdisponert fra fritidsbolig til bolig. Endringen vil innebære at eier ikke trenger søke dispensasjon for tiltak som er i tråd med boligformål. I dag må det søkes dispensasjon fra fritidsformålet, selv om brukstillatelsen er bolig.

Forslaget gjelder nytt formål BOL4 og BOL5 og omfatter følgende eiendommer: Gnr 14 bnr 218 (BOL4) og Gnr 14 bnr 184, 185, 177, 317, 313, 314 (BOL5).

### **Sola sør – Håland, Tjelta, Dysjaland**

Områdeplan for ny bebyggelse på Kvithei er vedtatt, og Sola kommune arbeider med å gjøre området byggeklart. Innenfor tettstedet Tjelta tillates fortetting i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Dette tilrettelegger for nødvendig vedlikeholdsvekst for å opprettholde dagens servicetilbud i denne delen av kommunen.

### **Uteoppholdsareal i boligområder**

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA): Offentlig tilgjengelig areal i et utbyggingsprosjekt som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Trafikkareal og areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og medregnes ikke.

## **Fritidsbebyggelse**

Det foreslås ingen nye områder for fritidsbebyggelse i denne kommuneplanperioden. Under er bilde av eksisterende hytter på Hellestø. Sola kommune har en restriktiv praksis for å gi tillatelse til bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig. Områder disponert til fritidsbebyggelse ligger som hovedregel i deler av kommunen med lite utbygd offentlig infrastruktur, som f.eks vann og

avløp, renovasjon, og med med større avstander til daglige gjøremål som skole, fritidsaktiviteter, nærbutikk og arbeidsplasser. Boliger i lite sentrale områder av kommunen vil være bilbasert. I tillegg vil omdisponering fra fritidsbebyggelse til spredt boligbebyggelse ofte kreve kostbare investeringer og/eller høye driftskostnader for kommunen. Behov for skoleskyss kan være ett eksempel.



### **Sentrumsformål**

Sola sentrum og Tananger sentrum er vist som

sentrumsformål, i tråd med tilhørende område-reguleringer.



Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR) har retningslinjer om at handel skal lokaliseres i sentrum. Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre forutsetter at all handel uten unntak skal lokaliseres i sentrumsområdene. Lettere industri og kontorvirksomhet lokaliseres til områder som ikke strider mot handelsfunksjonen, samtidig som det tas hensyn til de estetiske og miljømessige kravene som må stilles til sentrumsnære områder.

Nærbutikk og nærservice

Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det



lokale bomiljøet, og skal kun etableres i tilknytning til boligområder. Nærbutikk defineres som en eller flere butikker med dagligvarer, det vil si handel med hovedvekt på mat og drikke.

Nærservice er tjenesteyting i mindre virksomheter. Eksempler er frisør, kafé, bakeri og blomsterhandel. Tilbudet kan ikke etableres der det vil skape konkurranse med Sola sentrum og/eller Tananger sentrum. Det er kommunene sin oppgave å dokumentere at nærservice vil bidra til økt identitet og tilhørighet i boligområdet.



### **Offentlig og privat tjenesteyting**

Offentlig og privat tjenesteyting omfatter funksjoner som skole, barnehage, helsefunksjoner, administrasjon, kultur og lignende. I tillegg er det flere offentlige funksjoner innenfor områdene som er avsatt til sentrumsformål.

### **Barnehage og skole**

I alle nye boligområder skal behov for ny barnehage vurderes og tilstrekkelig areal avsettes. Det anbefales at det tilrettelegges for barnehager med 100 – 130 plasser (6-8 avdelinger). Dette for å sikre effektiv drift. Det foreslås ikke nye arealer til barnehage eller skole i denne kommuneplanperioden.

### **Areal til levekår**

Kommunedirektøren foreslår å sikre 9,6 dekar til levekårsformål. Dette gjelder:

- 1,5 dekar på Tjelta (kommunal tomt)
- 2,1 dekar på Skiftesvik (kommunal tomt)
- Bestemmelse om 6 dekar til levekår innenfor nytt boligområde på universitetsområdet/Nov.

### **Fritids- og turistformål**

Ved Rege/Solastranden sør, samt ved Ølberg havn, er det vist områder til fritids- og turistformål. Målet er å tilrettelegge for campingplass, utleiehytter og andre tiltak som kan bygge opp under Jærstrendene som regionalt reisemål og utfartssted. Det er ikke foreslått nye areal i denne planperioden.

## Råstoffutvinning

Det er ett masseuttak i Sola kommune, Røyneberg masseuttak. Areal er utvidet med 15

dekar, i tråd med detaljregulering 0573, vedtatt i 2020. Det foreslås ikke nye arealer i denne planperioden.



## Næringsbebyggelse

### Risavika

Risavika næringsområder er forbeholdt havnerelaterte næring.

Klagebehandling av vedtatt reguleringsplan for drivstoffterminal (lagringstanker for drivstoff) pågår per april 2022. Ny drivstoffterminal vil erstatte dagens fjellhalldeponi.

Det pågår arbeid med konsesjon for etablering av ny trafostasjon i/på grensen til Risavika sør. Trafostasjonen vil erstatte eksisterende trafostasjon i samme området. Nøyaktig plassering vil bli avklart gjennom søknad til NVE, i 2023/2024. Trafostasjon er ikke lagt inn i kommuneplanen i påvente av fastsatt plassering.

### Forus – felles plangrep for Forusområdet

Området som inngår i IKDP Forus er tatt ut av kommuneplankartet i påvente av resultatet av mekling og endelig planvedtak.

## Næringsklynge ved Stavanger Lufthavn, Sola

Ved Stavanger Lufthavn- Sola skal det legges til rette for etablering av et bredt servicetilbud innen lufthavnrelatert virksomhet og annen virksomhet som har særlig behov for nærhet til flyplassen.

### Arealkrevende næring

Sola kommune har i dag arealkrevende næring på Byberg gjenvinningsstasjon, T.Stangeland på Soma og Tine på Grannes.

På Soma foreslås 107 dekar til nytt næringsområde for næringskategori 3, lav arbeids- og besøksintensive virksomheter. Foreslåtte næringsarealer omdisponeres fra henholdsvis offentlig/privat tjenesteyting, forsvaret og LNF. Plasseringen er i tråd med regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke. Dagens BMX-bane og hundepark ligger innenfor foreslått næringsområde.



### **Idrettsanlegg**

Gjeldende areal for idrettsanlegg opprettholdes. Det er ikke omdisponert nye arealer for idrettsanlegg i denne planperioden.

### **Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

Gjeldende areal for kombinert bebyggelse og anlegg opprettholdes. Det er ikke foretatt noen arealendringer.

### **Massehåndtering- Annen type nærmere angitt bebyggelse og anlegg**

Byggeaktivitet medfører behov for å håndtere masser. Massehåndtering omfatter både sortering, gjenvinning, mellomlagring for gjenbruk og permanent deponering av masser. Permanent deponi skal begrenses til gravemasser som ikke kan gjenbrukes eller gjennvinnnes, i tråd med ressurspyramiden i Regionalplan for massehåndtering på Jæren.

I nye reguleringsplaner med større behov for massehåndtering skal nødvendig deponiområde avklares i reguleringsplanen. Dette er sikret i gjeldende kommuneplanbestemmelse om krav om massedisponeringsplan ved detaljregulering.

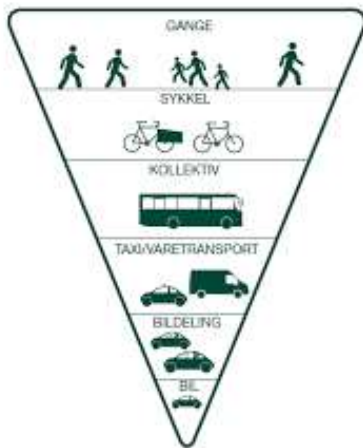
Ett område på Soma er avsatt til annen bebyggelse og anlegg, massehåndtering i gjeldende kommuneplan. Dette arealet er videreført.



# SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL2008 § 11-7 NR.2)

Sola kommune ønsker å gjøre det enkelt å gå, sykle eller ta bussen i hverdagen. Dette bygger opp under nasjonalt mål om null-vekst i privatbilismen. Det betyr at all veskt i privat transportbehov skal skje som miljøvennlig transport og uten økning i bruk av privatbil. For å nå målet må areal- og transportplanlegging samkjøres, slik at flest mulig av daglige gjøremål kan nåes uten bruk av bilen.

DEN OMVENDTE TRAFIKKPYRAMIDEN



## Samferdsel vei

I arealplankartet vises ett veiformål; samferdsel. Samferdsel inkluderer regulerte hovedveier, som Transportkorridor Vest, fylkesveier, Bussveien, kommunale hovedveier med mer. Interne veier, f. eks samle- og adkomstveier i bolig- og næringsområder, viser ikke i plankartet, men inngår i tilhørende hovedformålet.

Bussveien, både ferdig utbygde, regulerte og fremtidige strekninger, vises i kommuneplanens arealkart. Det samme gjør byrute på Grannes, i tråd med kart i regionalplanen for Jæren og Søndre Ryfylke. I arealkartet er Bussveien mellom Tanagervegen og Tananger Ring oppdatert i tråd med regulert og ferdigstilt anlegg. Tilgrensende hovedformål er tilpasset Bussveien. Det er laget et eget temakart som viser alle bussruter i Sola kommune.

## Lufthavn

Lufthavnområdet er vist med flere formål lufthavn. Dette fordi det er knyttet bestemmelser til ulike områder på flyplassen, og disse er derfor navngitt med egne formålsnavn.

Høyderestriksjonsplan for flyplassen er knyttet til navigasjonsanleggene. Restriksjonsplanen skal sikre et luftrom for inn- og utflyging som er fritt for hindre, samt sikre at signalene fra radio-navigasjonsutstyret ikke forstyrres av omgivelsene. Områder med restriksjoner er gitt hensynssone H110, se kapittel Hensynssoner.

## Havn

Det er gjort en endring fra havn til offentlig friområde. Det gjelder ved Båtstad boligområdet. Forslaget er i tråd med dagens bruk, og sikrer en buffer mellom boligområdet og Risavika- industriområde for fremtiden.

## Risavika havn

I Risavika øst skal havneområdet fylles ut. Utvidelsen krever geotekniske- og grunnundersøkelser i sjøen, naturkartlegging i sjø og undersøkes for marine kulturminner. Det må også foretas en vurdering av om «Shell» sin lossepir må flyttes lenger ut i sjøen.

## Fiskerihavn

Det er fire fiskerihavner i kommunen: Rott, Tananger, Ølberg og Hellestø. Disse er vist i arealkartet som havn. Deler av fiskerihavnen i Tananger inngår også i områdeplanen for Tananger.

## Parkering

Ett areal på 1,1 dekar nord på Solastranden foreslås tilbakeført til landbruk-, natur- og friområder, arealinnspill LNF2, innspill 2 i Figur 1. Arealet har ligget som parkering i flere planperioder, uten at parkeringsplass er opparbeidet. Det er heller ikke meldt behov for offentlig parkering i dette området. Foreslått omdisponering innebærer at arealet videreføres som LNF i tråd med dagens bruk.

## Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR. 3)

Kommunen har ansvar for å ivareta hensyn til naturressurser og biologisk mangfold i arealplanleggingen. Naturmangfoldsloven skal legges til grunn for all arealbruk, slik at naturens artssrikdom og produksjonsevne ivaretas og sikres. Dette inkluderer forvaltning av leveområder for vilt.

Sola kommune samarbeider med Jæren friluftsråd og nabokommunene om tilrettelegging av utfartsområdene. Eksempel på dette er søknadsprosessen fram mot sertifisering Blått Flagg.



Det foreslås å omdisponere totalt 19,4 dekar fra utbygningsområder til grønnstruktur/friområde;

1. 1,0 dekar av Skibmannsvegen 31, gnr/bnr 4/147, foreslås omdisponert til offentlig friområde. Dette vil knytte sammen friområdet Midgardsorm-parken og Storevarden. Sammenhengende grøntstrukturer er positivt for både folkehelsen og det biologiske mangfoldet. Krav om sammenhengende turveg over eiendommen er allerede sikret som rekkefølgekrav i gjeldende kommuneplanbestemmelser.
2. Småskog-området mellom Båtstad boligområde og småbåthavnen, gnr/bnr 6/55, foreslås omdisponert fra havn til friområde. Arealet er 18,4 dekar. Foreslått endring i arealformål er i tråd med dagens bruk, og vil sikre en grønn buffer mellom boligområdet og industriområdet. Dette vurderes som positivt for bomiljøet

Grøntstrukturen i gjeldende kommuneplan, inkludert regional grøntstruktur, er videreført.

## Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR. 3)

Forsvarets områder er vist med arealformål «Forsvaret» i kommuneplankartet. Forsvarets interesser er ivaretatt gjennom bruk av hensynssoner med tilhørende bestemmelser.

Sola kommune har overtatt eiendom gnr/bnr 31/230 på Soma. Eiendommen er på ca 35,6 dekar og foreslås omdisponert fra militært til næring.

# LNF områder (PBL 2008 §11-7 NR. 5)

I LNF (landbruk, natur og friluftsliv) -formålet inngår areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Innenfor LNF-områdene tillates kun tiltak som er nødvendige for Landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

## Tilbakeføring til LNF

To områder foreslås tilbakeføring til landbruk, natur og friluftsliv (LNF):

- LNF2: 1,1 dekar fra parkering
- LNF3: 4,6 dekar fra bolig til parkering

Tilbakeføring til LNF er i tråd med føringer i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR).

## Tilleggsnæringer

Tilleggsnæringer til ordinær landbruksdrift er næringer som ligger utenfor det tradisjonelle landbruksbegrepet, men som aksepteres som del av driftetn etter konkrete vurderinger. Eksempler på tilleggsnæring i Sola kommune er produksjon av jordbær og bringebær i plasttuneller, produksjon av juletrær/pyntegrønt og ferdigplen og Inn på tunet (grønn omsorg). Tilleggsnæringer behandles etter sentralt gitte veiledende retningslinjer.

Sola kommune ønsker å få til frivillige avtaler med grunneiere om opparbeidelse og merking av turstier på utvalgte steder. Dette for å øke tilgjengeligheten til for eksempel kulturminner i LNF-områder for allmennheten uten at dette kommer i konflikt med gårdsdriften.

## Retningslinjer i LNF-områdene

Det foreslås ingen omdisponering av arealer fra LNF til utbygging. Langsiktige grenser mot landbruket videreføres.

## Bolighus på landbrukseiendommer

Ved behandling av søknad om tillatelse til oppføring av bolig nummer to, heretter kalt kårbolig, skal det gjøres en realistisk vurdering av brukets fremtidige behov. Følgende kriterier skal ligge til grunn:

- For bruk med avgrensede ressurser og/eller uten selvstendig drift skal det gis avslag på søknad om kårbolig. Dette for å hindre senere søknad om fradeling.
- For landbrukseiendom i aktiv drift skal søknaden vurderes konkret og individuelt.
- Brukstørrelse og faktisk

produksjonsomfang på søknadstidspunktet skal ligge til grunn for vurdering. Behovet må dokumenteres av søker selv.

- Kårboligens plassering skal fastsettes for å tjene landbruksbruksdriften, herunder tilsyn og deltakelse i produksjonen.
- Arealforbruket skal minimeres med bruk av eksisterende atkomst og plassering i eksisterende tun.

## Fradelinger i LNF-området

Ressursgrunnlaget for landbruket skal blant annet sikres gjennom en svært restriktiv holdning til fradelinger av både enkeltboliger og ubebygde areal i LNF-områder.

Ved søknad om fradeling av bolig skal særlig boligens betydning for driftsgrunnlaget i et langsiktig perspektiv vurderes.

## Bruksrasjonalisering i LNF-områdene

Sola kommune ønsker å stimulere til salg av jord fra bruk som ikke er i aktiv drift til bruk som har behov for tilleggsjord.

Ved bruksrasjonalisering bør følgende punkter vurderes:

- Generelt tillates det ikke at jordbruksareal fradeles sammen med bygningene.
- Avstanden fra tilleggsjorda til kjøpers driftssenter er kortest mulig.
- Fradeling av tun ved salg av resteiendommen som tilleggsjord til et annet aktivt landbruksforetak, kan vurderes der en oppnår en god bruksrasjonalisering av samfunnsmessig vekt.
- Størrelsen på fradelte tun skal avgrenses til bolig med tomt, som. Fradelt tun bør være under 1 dekar, ref. Regionalplanen RPJSR, og skal ikke inkludere jordbruksareal.
- For driftsbygninger med liten drifts- og/eller samfunnsmessig verdi, skal det vurderes vilkår om riving for delingssamtykket.



### **Omdisponering av LNF til utbyggingsformål**

I tråd med foreslått jordvernmål er det ikke foreslått omdisponering av arealer fra LNF til utbyggingsformål i denne planperioden.

Bruk/utnyttelse av jordbruksarealer som er omdisponert til utbyggingsområder, herunder fradelinger, avklares gjennom reguleringsplaner.

### **Omdisponering av driftsbygninger**

Kommunen legger følgende til grunn ved behandling av søknad om bruksendring av driftsbygninger på landbrukseiendommer:

- Hensynet til landbruksdrift i området og gårdens ressursgrunnlag skal være den overordnede interessen. Det betyr at hensynet til landbruksinteressene alltid skal veie tyngre enn ønske om å benytte driftsbygningen til andre formål.
- Godkjent bruksendring bør gis for tidsavgrenset periode, fortrinnsvis 3-5 år, jf. regionalplanen.
- Som hovedregel tillates bruk av driftsbygninger:
  - til gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Med gårdstilknyttet næring menes aktiviteter som har sammenheng med gården som produsent av varer og tjenester, basert på lokale og stedbundne ressurser (gårdsmatutsalg, grønn omsorg/besøksgård, brukskunst, mindre gårdsverksted, maskinstasjon).
  - i en oppstartsfase for virksomheter med tilknytning til gårdsdriften, frem til det er størrelse og økonomi til å

etablere seg i et regulert nærings-/industriområde.

- Som hovedregel tillates ikke:
  - omdisponering av nyoppførte driftsbygninger.
  - bruk til formål som krever større og varige investeringer i eksisterende bygg

Ved bruk av ledige driftsbygninger på lovlig fradelte tun og innenfor spredt boligbebyggelse, skal følgende vurderes:

- Bruksendring av eksisterende driftsbygninger egnet til passiv næringsbruk (f. eks lager), kan vurderes. Bruken må være forenelig med landbruksinteressene i området. Senere oppføring av nybygg eller utviding av eksisterende driftsbygning tillates ikke.
- Bruk til formål som krever større og varige investeringer i eksisterende bygg, kan tillates.
- Bruksendring til publikumsrettet virksomhet, tillates som hovedregel ikke.
- Permanent bruksendring kan vurderes etter at den tidsavgrensede perioden er gått ut og driften ikke har skapt konflikter med for eksempel naboer eller landbruksdriften i området.

### **Massedeponi som jordforbedringstiltak i LNF**

Dispensasjoner til massefylling i LNF-områder etter plan- og bygningslovens § 19-2 skal som hovedregel unngås. Disse sakene skal avgrenses til mindre områder på fulldyrket og overflatedyrket jord hvor massefylling er nødvendig for å bedre de driftsmessige forhold for jordbruket. Omfang og fyllingshøyde skal være begrunnet ut fra agronomiske hensyn. En forutsetning for deponering på landbruksjord er at det gjøres på en slik måte at det sikres intakte landbruksområder med ren, trygg jord og god jordstruktur etter avsluttet deponering. Videre må man sikre at massedeponering ikke gir utslipp av helse- og miljøfarlige stoff til vann eller grunn, og at faren for spredning av plantesykdommer og svartelistearter reduseres.

I gjeldende kommuneplan 2019-2035 har tre LNF-arealer båndleggingssone med krav om detaljregulering for avklaring om massedeponi, Disse er fjernet, da båndleggingssoner H710 kun tillates i en planperiode, se også kapittel Hensynssoner.

# Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL 2008 §11-7 nr.6)

## Vannforvaltning:

Formålet med vannforvaltningen er å beskytte vannmiljøet mot forringelse, samt forbedre og gjenopprette miljøtilstanden der forholdene ikke er gode nok. Kommunene har et selvstendig ansvar for å følge opp vannforskriften, som sektormyndighet og arealmyndighet. Sola kommune inngår i Jæren vannområde, som er et delområde innenfor Rogaland vannregion og skal samarbeide med nabokommuner for å sikre en helhetlig vassdragsforvaltning.

Det skal settes restriksjoner på arealbruken for å ivareta naturmiljøet i og langs vassdrag, innsjøer, fjorder og sjøområder, herunder vannmiljø. Tiltak som er beskrevet i Regionalplan for vannforvaltning for Rogaland vannregion 2022-2027 skal tas aktivt i bruk i kommunenes arealplanlegging for å nå målet om god tilstand i alle våre vassdrag. Kommunen skal legge til rette for turvei/sti langs strandsonen som ivaretar kultur- og naturverdiene.

Det skal være en restriktiv holdning til utbygging i områdene knyttet til strandsonen.

Områder i kommuneplankartet:

- Flere områder i sjø og strandlinje har hensynssoner båndlegging, se kapittel Hensynssoner.
- Farledene for skipstrafikken og ankringspunkter er ivaretatt i kommuneplankartet. Disse er videreført fra gjeldende kommuneplan, og ingen nye farleder eller oppankringspunkt er foreslått i denne planperioden.
- Vannbasen er oppdatert. Det betyr at ny vannlinje langs sjø og vassdrag er lagt inn i kommunekartet. Arealdisponering langs vannlinjen er tilpasset ny vannlinje.

## Småbåthavn

Områder for småbåthavner er regulert med formål småbåthavn. Tilhørende naust og kaianlegg er regulert med annen bebyggesle og anlegg.





## Hensynssoner (PBL 2008 §11-8 tredje ledd)

Hensynssonene er i all hovedsak videreført fra gjeldende kommuneplan. Endringer er knyttet til følgende hensynssoner og endringene ernærmere beskrevet under de respektive hensynssonene:

- Støysone H210 og H220
- Faresone H370 er videreført, men linjeeier vil bli forespurt oppdatert data før ny høring i høst.
- Båndleggingssone H710 er ikke videreført fra gjeldende kommuneplan.

### Sikringssoner H130 og 190

I tilknytning til flyplassen er det to sikringssoner H130 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass:

- H130\_1: Avinor høyde restriksjoner
- H130\_2: Avinor høyde og byggerestriksjoner

Hensynssone H190 Andre sikringssoner er gitt på tre type bruk; forsvaret, hovedvannledning og hovedavløpsledninger:

- H190\_1-3: Forsvaret
- H190\_4: Hovedvannledning
- H190\_5-7: Hovedavløpsledninger

### Støysone H210 og H220

Støy i Sola kommune er hovedsakelig knyttet til fly- og biltrafikk, Bybergsanden motorcrossbane og forsvaret sine skytefelt på Vigdel og Rott og skytebane på Madla. Det er gitt en hensynssone for rød støysone og en for gul støysone. Tidligere var hensynssoner knyttet til de ulike støykildene. Reduksjon til to støysoner, rød og gul, gir et mer lesbart kommuneplankart. Støysone for de ulike støykildene er tilgjengelig som egne lag i [kommunekart.com](http://kommunekart.com).

Støysonene er oppdatert i tråd med nye støybaser, blant annet for flystøy. Støy fra forsvarets skytebane på Madla er inkludert. Denne ligger ikke inne i gjeldende kommuneplan.

I kommuneplankartet er områder med henholdsvis rødt og gult støynivå vist:

- H210\_1: Rød sone iht. T-1442
- H220\_2: Gul sone iht. T-1442

### Faresone H300-serien

Følgende faresoner er angitt kommuneplankartet:

H310\_1 og \_2: Ras- og skredfare: Henholdsvis utløpsområde og løsneområde i Risavika

H320:

- H320\_1 Fordrøyningsbasseng v/Åsenveien
- Havnivåstigning > 3 meter over havet

H350 brann- og eksplosjonsfare

- H350\_1: Forsvarsanlegg lufthavn, 2 områder med bestemmelse
- H350\_2: Lyse gass mottakeranlegg med bestemmelser
- H350\_3: LNG anlegg
- H350\_4 og H350\_5: Shell fjellanlegg

H370 Høyspent

- Bærheim
- Forus
- Sande-Risavika

H380 Militær virksomhet

- H380\_1 Vigdel
- H380\_2 Rott

H390 Annen fare: Risavika– sum av farlig stoff

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.

### **Infrastruktursone H410**

Traséer for teknisk infrastruktur er vist med infrastruktursoner:

- H410 Krav vedrørende turveger
- H410 Infrastruktur høyverdig kollektivnett
- H430: rekkefølgekrav infrastruktur
- H430\_20: Intern havnevei Risavika

### **Angitt hensynssone H530-serien**

Angitt hensynssone viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til landbruk, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø. I kommuneplankartet er følgende hensynssoner angitt:

- H530 Friluftsliv
- H540 angir Regionalt grønndrag, jfr. RP Jæren og Søre Ryfylke
- H550 Hensynssone Landskap
  - Einargården
- H560 Hensynssone Naturmiljø
  - 100-meters beltet langs sjø
  - Ølbergskogen
  - sørvest for lufthavna
  - nord for lufthavna – Sømmevågen
  - langs Skas-Heigre-kanalen
  - rundt Harvalandsvatnet.
- H570 bevaring kulturmiljø
  - Tananger – gammelt bygningsmiljø
  - Område ved Einargården
  - Åsenuten
  - Ølbergskogen
  - Sømme husmorskole
  - Områder på Sola militære flyplass – del av Løwenstrasse og nordlig hangar
  - Fire områder på Stavanger lufthavn Sola

### **Båndleggingssone H700-serien**

- H710 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet: Hensynssone H710 er ikke videreført fra gjeldende kommuneplan. Dette fordi båndlegging H710 er tidsbegrenset til fire år. Perioden kan etter søknad til departementet forlenges med fire år. Det er ikke søkt om forlengelse for noen av områdene. Ingen av båndleggingssoner fra gjeldende kommuneplan er derfor videreført. Det er heller ikke foreslått nye båndleggingssoner.
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern – vern etter naturmangfoldsloven.
  - Jærstrendene landskapsvernområde
  - fugle- og plantelivsfredning ved Kolnes, Solastranden, Byberg og skjærgården med Rott og Håstein.
  - naturreservat i Grannesbukta, Haga, Hagavågen, Harvalandsvatnet, Kjørholmane, Storamyrdalen og Strandnesvågen.
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
  - Det er 414 registrerte fornminner i Sola kommune

### **Gjennomføringszone H810**

Fem områder i gjeldende kommuneplan har bestemmelsene knyttet til felles områderegulering og utbygningstakt. Områdene er gitt gjennomføringszone H810 for geografisk avgrensning i kartet:

- H810\_1: Vestø
- H810\_2: Skiftesvik
- H810\_3: Stokkavik
- H810\_4: Skadberg gnr/bnr 329, 32/26
- H810\_5: Sande

Det er også gitt bestemmelser til område i Risavika og Tanager indre havn, men uten hensynssone i arealkartet.

# AREALREGNSKAP

Oversikt over foreslåtte endringer i arealformål i kommuneplan 2022-2040 er vist i tabellen under:

Arealinnspill (nummer ref. Figur 1)	ENDRINGER I AREALDISPONERINGER (daa)								
	Gnr./ bnr.	Bolig	Fritids- bebyggelse	Off./privat tjenesteyting	Næring	Forsvaret	Samferdsel	Offentlig friområde	LNF
LNF2 (2)	13/22						-1,1		1,1
LNF3 (13)	21/6,17	-4,6							5,9
NAE1 (3)	31/76			-66,9	66,9				
NAE2 (3)	31/230				35,6	-35,6			
NAE3 (3)	31/238				4,7				-4,7
BOL1 (4)	3/624	1,0		-1,0					
BOL2 (5)	4/147	1,8		-1,8					
FRI1 (5)	4/147			-1,0				1,0	
BOL3 (6)	37/3, 37/8	24,0		-24,0					
FRI2 (7)	6/55						-18,4	18,4	
TJE1 (8)	28/76	-1,5		1,5					
TJE2 (9)	31/102			2,1				-2,1	
FRI3 (10)	1/185	- 2,1						2,1	
BOL4 (11)	14/218	1,3	-1,3						
BOL5 (12)	14/177, 184, 185, 313, 314, 317	5,2	-5,2						
Sum		25,1	-6,5	-91,1	107,2	-35,6	-19,5	19,4	1,0