

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLAN FOR STRAND KOMMUNE 2012 – 2022

Bestemmelser markeres med rammetekst. Retningslinjer vises som tekst.

## § 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

### § 1.1. Krav om reguleringsplan

- a) For eksisterende og nye områder avsatt til arealformålene bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, samt bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3 eller fradeles til slike formål før området inngår i reguleringsplan.
- b) Alle områder vist som R i kartgrunnlaget skal regnes som hensynssone H730, områder vernet med hjemmel i kulturminneloven.
- c) Hvor kommuneplanen ikke fastlegger annen arealbruk enn eksisterende reguleringsplaner skal disse fortsatt gjelde foran kommuneplanen.

### § 1.2. Kvalitetskrav til reguleringsplan

Forslag til regulerings- og bebyggelsesplaner skal leveres i digital form. Jfr. "Forskrift 26. juni 2009 nr. 861 om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften)". Planene skal tilfredsstillere kravene til SOSI- standard for plandata jfr. Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealplan og digitalt planregister, MD,2009), samt linjer skal være geometrisk korrekte.

### § 1.3. Utbyggingsavtaler

#### a) Virkeområde:

Krav om forhandling av utbyggingsavtaler ved gjennomføring av arealplan gjelder for hele Strand kommune. Kravet gjelder nye planer, samt gjeldende planer der utbygging i sin helhet ikke er påbegynt.

#### b) Forutsetninger:

Kravet gjelder følgende arealplaner:

- I. Alle arealplaner som legger til rette for boligbebyggelse, uavhengig av omfang.
- II. Alle arealplaner for fritidsbebyggelse, der det legges til rette for 5 eller flere enheter.
- III. Alle arealplaner for næringsformål.
- IV. I arealplaner hvor det er utbygd, helt eller delvis, kan kommunen fravike kravet om utbyggingsavtale dersom nødvendig infrastruktur for den aktuelle tomten allerede er etablert.

#### c) Innhold:

Følgende punkter skal vurderes ved forhandling av avtale:

- I. Opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i pbl § 18-1 og § 18-2.
- II. Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planen, også utenfor planområdet.
- III. Krav til boligens størrelse og type, dette som virkemiddel for å ivareta boligpolitiske målsettinger.
- IV. Krav til bygningers utforming, slik som krav om livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, kvalitetskrav og energieffektivitet.
- V. Krav om etablering av velforeninger og organisering i forhold til privat drift og vedlikehold.
- VI. Sikkerhetsstillelse for avslutning av tiltak som omfattes av utbyggingsavtalen ved utbyggers konkurs/mislighold.
- VII. Anleggsbidrag til overordnet infrastruktur.

#### d) Kostnadsfordeling:

Følgende punkter skal legges til grunn ved forhandling av kostnadsfordeling:

- I. Vurdering av kostnadsfordeling skal følge Plan- og bygningslovens bestemmelser om forholdsmessighet.
- II. For utbygging som er i tråd med kommunens utbyggingspolitikk skal det vektlegges å ivareta realiserbarheten for den enkelte utbygging.
- III. Ved forhandling av avtaler for allerede vedtatte planer, skal det vektlegges at denne forutsetningen ikke var avklart ved utarbeidelse av planen.
- IV. Alle kostnader knyttet til § 1.3.a, forventes dekt av utbygger. For utbyggingsavtaler i utkantene vil Strand kommune i større grad være positive til å bidra i et spleiselag i forhold til infrastruktur/rekkefølgekrav for å få realisert utbygging.

#### § 1.4. Krav og retningslinjer til planlegging og gjennomføring for teknisk infrastruktur

a) Norm for vann- og avløpsanlegg, sanitærreglement, vegnorm, klima og energiplan og trafiksikkerhetsplan skal legges til grunn ved gjennomføring og regulering av områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt område for spredt boligbygging i LNF.

##### b) Vannforsyning

Bygning skal ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er tilfredsstillende adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann jf. forskrift om drikkevann og vannforsyning.

##### c) Avløpsforhold

Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven og i henhold til forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg.

##### d) Energiforsyning

Det skal legges til rette for bygging og fremføring av infrastruktur for fleksible og fremtidsrettede energiløsninger. Større utbygginger skal vurdere vannbårne energiløsninger med muligheter for bruk av fornybare og klimanøytrale energiløsninger som vannkraft, vind/sol og bioenergi.

##### e) Veg

I tettbygde områder skal bebyggelse ikke oppføres nærmere privat eller kommunal veg, enn 5 meter. I uregulerte områder gjelder veglovens avstandsbestemmelser til offentlig veg.

Ved etablering av nye eller utvidede byggeområder i tilknytning til fylkes- eller riksveg skal avkjørsler og kryss etableres i samsvar med gjeldende vegnormaler, samt godkjennes av Statens vegvesen før byggetillatelse kan gis.

Utbygging bør planlegges med sikte på lavt energibehov, minst mulig bruk av elektrisk kraft til oppvarming og en økt bruk av alternative, mer miljøvennlige og fornybare energikilder.

### § 1.5. Rekkefølgekrav

- a) Områder avsatt til bygge- og anleggsformål, herunder omregulering av eksisterende boligområder, kan ikke bygges ut før nødvendige tekniske anlegg og samfunnsfunksjoner, herunder veg, gang- og sykkelveg til senter- og skoleområder eller andre nødvendige trafikksikringstiltak, kommunaltekniske anlegg, forsvarlig håndtering av overvann, lekeareal for barn, kapasitetsdekning i skole og barnehage, er etablert (pbl § 11-9, pkt. 4).
- b) Før det tillates utvidelse eller utbygging av næringsvirksomhet eller annen virksomhet, må det være sikret tilstrekkelig og sikker transportkapasitet på vegnettet.
- c) Flom og overvann skal håndteres i henhold til retningslinjer gitt for de aktuelle områdene.
- d) Taumarka skal bygges ut etter 2013, og med gjennomsnitt 25 boenheter i året.
- e) Bygetrinn 2 i Taumarka kan ikke bygges ut før regulert gang- og sykkelveg på vestsiden av Fiskåvegen er etablert.
- f) Krav om områdeplan for hele boligfeltet i Taumarka før nye detaljreguleringsplaner kan utarbeides.
- g) Skarbekken skal bygges ut etter 2012, og med gjennomsnitt 30 boenheter i året.

## § 2 Byggegrenser og funksjonskrav til byggeområder

### § 2.1. Generelle krav til fellesområder

- a) I reguleringsplaner skal det gjøres rede for plassering av leke- og rekreasjonsarealer, areal for avfallshåndtering, avkjørsel og parkering av motorkjøretøy og sykler. I den grad behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres.

### § 2.2. Tetthetskrav

- a) Ved regulering av større nye boligområder skal gjennomsnittlig boligtetthet være minimum 1,5 bol/daa.
- b) I nye boligområder som ligger nærmere senterområdene enn 1 km og nærmere busstraseer enn 300 m, skal gjennomsnittlig boligtetthet være min. 2,5 bol/daa.

- Utbyggere bør tilstrebe en høyere utnytting av de mest sentrale arealene, dersom dette ikke er i strid med generelle krav til kvalitet jf. øvrige funksjonskrav etter § 2.

- Beregninger av boligtetthet, skal inkludere interne veier og mindre lekeplasser. Rekreasjonsareal og areal tilknyttet overordna grønnstruktur skal holdes utenfor jf. § 11-8
- c) Hensynssoner tilknyttet grøntstruktur.
- Det er ønskelig med variert boligtype og boligstørrelse i boligområdene.

*§ 2.3. Bestemmelser om universell utforming i forbindelse med tiltak og planer etter plan og bygningsloven*

- a) Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle gjennom prinsippet om universell utforming, jfr. Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne (T 1440) og Bygg for alle - en temaveileder om universell utforming av byggverk og uteområder (HO-3/2004).

*§ 2.4. Barn og unges interesser*

- a) Ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdeplaner, reguleringsplaner og byggesaker skal konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes særskilt jfr. RPR for barn og unge.
- b) Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta.
- c) Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesarealer, friarealer eller uregulerte arealer som brukes av barn, skal det skaffes fullverdig erstatningsarealer. Disse arealene skal være like store og minste like godt egnede.
- d) Leke- og uteoppholdsareal for barn og unge skal avsettes før boliger og veier plasseres. Arealene skal velges ut, slik at de gir mulighet for utfoldelse og kreativitet.
- e) Lekeplassene skal skjermes mot forurensning, trafikkfare og andre helsefarlige forhold.
- f) Lekeplasser skal ha en beliggenhet slik at utendørs støynivå ikke overstiger 55 dB(A).
- g) Lekeplass for større barn skal anlegges for minst hver 100 boliger. Den skal ikke ligge mer enn 150 m fra bolig. Det skal så langt det er praktisk mulig gis mulighet for variert aktivitet som ballspill, skirenn, lek i naturterreng og byggelek. Lekeplassen bør derfor inneholde flate områder, bakker, åpne områder og områder med skog.
- h) Sandlekeplass utløses av min 4 boliger og dekker inntil 25 boliger. Det skal ikke ligge mer enn 50m fra bolig, eller være mindre enn 150m<sup>2</sup>. Den skal ha adkomst som er tilstrekkelig trafiksikker, ha god solbelysning og utstyres med sandkasse og bord og benker for barn og voksne.

- i) For hver boenhet skal det være minimum 15 m<sup>2</sup> felles uteoppholds - og lekeareal.
- j) Leke- og rekreasjonsarealer skal ha en skjerma plassering, og ha min. 5 timer solinnstråling ved jevndøgn.
- k) Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som del av leke- eller rekreasjonsareal.

I tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal det legges vekt på trygg skoleveg og trygge oppvekstmiljø i planleggingen.

#### *§ 2.5. Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov:*

Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. boenhet pluss 1 bil pr. bolig for besøkende.

Forretningsbebyggelse og kontorbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 50 m<sup>2</sup> gulvflate i bebyggelsen, til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m<sup>2</sup> gulvflate i bebyggelsen. For øvrig gjelder samme bestemmelser som i pkt. 2. herunder kollektivtransport.

Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, skoler, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal etter bygningsrådets skjønn ha tilstrekkelig antall oppstillingsplasser for biler og anlegge tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Parkering i tilknytning til forretning- kontor og konsentrert bebyggelse bør fortrinnsvis skje i nedgravd parkeringskjeller.

#### *§ 2.6. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur*

- a) Søknader om plan-, bygge- og anleggstiltak skal inneholde en redegjørelse for, og en vurdering av de estetiske sider ved tiltaket. For å ha et best mulig beslutningsgrunnlag kan kommunen kreve oppriss, perspektivtegninger eller lignende dokumentasjon av tiltaket sett i forhold til omgivelser og bebyggelse.
- b) Forslagstiller skal også gjøre seg kjent med mulige natur (Biologisk mangfold) og landskapsverdier, og gjøre rede for disse ved framlegging av søknad om plan-, bygge eller anleggstiltak. Samt gjøre en vurdering av mulige avbøtende tiltak.
- c) Automatisk freda kulturminner er vernet om de er kjente eller ikke kjente. Tiltakshaver må gjøre seg kjent med mulige arkeologiske funn, eller om det foreligger vedtaksfredete objekter i det aktuelle området før eventuelt planarbeid eller tiltak gjennomføres. Dokumentasjon på dette må framlegges kommunen før førstegangsbehandling av plan.

- d) Skilt og reklame  
Skilt, reklameinnretninger og lignende skal godkjennes av kommunen før de settes opp. Ved avgjørelse om tillatelse skal gis, skal det bl.a. tas hensyn til om skiltet er skjæmmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken.
- e) Forslagsstiller skal ved fremlegging av søknad sikre en mest mulig optimal plassering av bygg og anlegg slik at berørte parter (omgivelsene) blir sikret best mulig utsikts- og solforhold.
- f) Det skal tas hensyn til vassdrag ved regulering av områder for råstoffutvinning.

*§ 2.7. Krav om gjennomføring av undersøkelser og tiltak i tilknytning til støy, lukt, risiko og sårbarhet*

- a) I byggeområder gjelder de veiledende støygrenser i Statens forurensningstilsyns veileder T1442: «Retningslinjer for begrenning av støy fra industri m.v.».
- b) Ved utbygning langs vegsystemet gjelder de veiledende støygrenser i Miljøverndepartementets rundskriv T1442: «Retningslinjer for vegtrafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven».
- c) Tiltakshaver skal før plan eller byggesøknad gjøre seg kjent med om det foreligger særlige farer i området for ustabile masser, skred, flom, radon eller forurenset grunn etc. Før førstegangsbehandling av planforslag eller tiltak skal det foreligge en ROS-analyse som avklarer mulige farer.
- d) For bebyggelse som søkes plassert lavere enn +3.0 meter over havet må det dokumenteres at bygningen ikke kan bli utsatt for høy vannstand ved stormflo og lignende, jf. TEK § 7-2.
- e) Magnetfelt  
Nye boliger, hytter, campingvogner, institusjoner og permanente arbeidsplasser skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotesla.
- f) Radon  
Nye boliger, institusjoner og innendørs arbeidsplasser skal sikres mot radon jf. TEK 8-33.

## § 3. SÆRLIGE BESTEMMELSER KNYTTET TIL BYGGEOMRÅDER

### § 3.1. Senterområder

- a) Varehandel skal lokaliseres til senterområde/kjøpesenterområde.
- b) I senterområdene kan det bygges med inntil 10 m gesimshøyde og 14 meter mønehøyde. Det er normalt ikke tillatt med gangbroer mellom bygninger over offentlige gater og veger.
- c) I senterområdene skal byggegrensen mot Rådhusgaten ikke være mindre enn 2 meter fra ytre kant av fortau (7,5 meter fra senterlinjen). Mot andre gater og mot boligområder og områder for offentlig bebyggelse i Jørpeland sentrum skal det ikke bygges nærmere enn 4 meter fra grensen. Det tillates ikke ny parkering inn mot Rådhusgaten og nye avkjørsler til Rådhusgaten.
- d) På eiendommer med boliger i senterområdene skal minst 10 % av netto tomteareal på bakkeplan holdes fri for bebyggelse, biltrafikk og parkering. Disse arealer skal opparbeides og være egnet til lek og opphold for barn. Eventuelle boliger skal begrenses til plan over 1. etasje.
- e) Funksjoner som etter kommunens skjønn medfører ulemper i form av støy, luftforurensning eller stor transport tillates ikke.
- f) Arealer for avfallshåndtering og lignende skal skjermes mot innsyn. Utelagring tillates ikke.
- g) I senterområdene skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> gulvareal næringsvirksomhet og 1 parkeringsplass pr. bolig.
- h) For boliger må støy, lysforhold og krav til oppholdsareal utenomhus være tilfredsstillende jf. bestemmelser for boligformål.
- i) Parkeringsareal i tilknytning til forretnings- kontorbygg og kjøpesentra i senterområder skal fortrinnsvis tilrettelegges i nedgravd parkeringsanlegg. Boligparkering i forbindelse med denne type bygg skal tilrettelegges i nedgravd parkeringsanlegg. For forretnings, kontor og kjøpesentra i sentrumsområder skal det ikke tillates boligetablering i 1. og 2. etasje.

### § 3.2. Kjøpesenterområde

Kjøpesenterområdet er definert som de mer sentrale, delene av Jørpeland sentrum, der detaljvarehandelen skal være dominerende.

Bestemmelser knyta til senterområdene gjelder også for kjøpesenterområdet, men med følgende tilleggbestemmelse:

a) Første etasje mot offentlig rom skal være preget av åpenhet og minimum 70 % av fasaden skal være vindusflate/inngang. Det tillates ikke sokkeletasjer, parkering eller tildekking av vindu ut mot offentlig rom definert som:

- I. Rådhusgata
- II. Stålverksvegen
- III. Kvalshaugvegen
- IV. Torget

### § 3.3. Fritidsbebyggelse

- a) Hver ny bruksenhet skal disponere 2 parkeringsplasser ved fritidsboligen eller på parkeringsplasser i rimelig nærhet. Kjøreveger og parkeringsplasser skal vises i plankart. Bestemmelsen gjelder ikke for Sør-Hidle og Heng.
- b) Fritidsboliger skal ha maksimum 90 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Gesims- og mønehøyde skal ikke være mer enn hhv. 4,5 og 6,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Terrasser skal til sammen ikke overstige 40 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal ikke oppføres nærmere strandlinjen enn 50 meter. Terrenginngrep for å plassere fritidsbebyggelse skal høyst være pluss/minus 1,5 m.
- c) Bebyggelsen skal ikke oppføres nærmere privat veg enn 5 meter. For offentlig veg gjelder veglovens bestemmelser om avstand.
- d) Bebyggelsen skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon bevares.
- e) Fritidsboliger kan ha innlagt vann. Innlagt vann forutsetter godkjent avløpsanlegg.
- f) Fritidsboliger skal ikke bygges nærmere sjø enn 50 meter.

### § 3.4. Næringsbebyggelse

- a) Næringsområdene skal ha god biltilgjengelighet. Det skal redegjøres for støyforhold i reguleringsplan. Spesielt skal det redegjøres for støy i forhold til tilgrensende boligområder. Fysiske støytiltak skal vises i søknad om tillatelse.
- b) N1 i Nordmarka skal bygges ut etter 2022.

### § 3.5. Naustområder

- a) Naust skal oppføres med bebygd areal på inntil 35 m<sup>2</sup> BYA (BYA = 35m<sup>2</sup>), gesimshøyde maks 3,0 m, mønehøyde maks 5,0 m og med saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.
- b) Knevegger er ikke tillatt i takkonstruksjonen.
- c) Nye naust skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området med hensyn til materialbruk, takvinkel med mer.

### § 3.6. Fritids- og turistformål

- a) § 12 i jordloven skal gjelde for reiselivsanlegg tilknyttet gnr. 59/1.
- b) Området for fritids- og turistformål i Rossåsvika (gnr/bnr 16/22) skal reguleres til hotell med tilhørende funksjoner.
- c) Det tillates totalt 5 utleiehytter i reiselivsbygget på gnr. 58/1 på Ådnanes.

### § 3.7. Bebyggelse for offentlig- eller privat tjenesteyting

I område avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting på gnr. 11/6 tillates det etablert bygninger med tilhørende infrastruktur for å tilrettelegge for tjenesteyting knyttet til omsorgstjenester, helsetjenester og reiseliv. Nærmere avklaring rundt virksomhetens omfang skal skje ved utarbeidelse av detaljplan for Fjordhagen.

## § 4 Grønnstruktur

### § 4.1. Grønnstruktur

Tiltak innenfor formål grønnstruktur skal ikke komme i berøring/konflikt med automatisk freda kulturminner eller virke skjemmende på disse. Etablering av turveger gjennom område med automatisk freda kulturminne skal skje i samråd med Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen.

## § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

### § 5.1. Miljøkrav

- a) Nye veier skal ikke etableres slik at boliger utsettes for lokal luftforurensning eller støy som overskrider grenseverdiene satt i "Forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy" (jfr. veileder T1442).
- b) Ved anleggelse eller omlegging av veier skal fare og risiko for omkringliggende boligbebyggelse, offentlige formål og eventuelle drikkevannskilder vurderes. Det skal iverksettes tiltak der dette er nødvendig.

### § 5.2. Bestemmelser for rammeplan for avkjørsler til Riks- og fylkesveger

- a) **Meget streng holdning:** Veier i denne gruppen har en slik viktighet og standard at de i utgangspunktet skal være avkjørselsfrie. Eventuell ny utbygging vil derfor ikke bli akseptert, uten at dette blir godkjent i reguleringsplan, veiplan eller plan for sanering og regulering av avkjørsler.
- b) **Streng holdning:** Langs veier i denne holdningsklassen gis det anledning til en viss utvikling av ny bebyggelse basert på bruk av bestående avkjørsler. Av hensyn til et trafiksikkert boligmiljø, vil det bli lagt vekt på at det er et visst antall brukere av avkjørselen fra før. Det tillates ikke opparbeidet nye boligavkjørsler uten at dette blir sett i sammenheng med sanering/regulering av bestående avkjørselsforhold. Ved oppføring av kåreboliger skal hovedregelen være at gårdsbrukets hovedavkjørsel blir benyttet. Generasjonsboliger, som tilbygg til eksisterende bolig, vil bli akseptert. Vegnormalens krav til utforming og fri sikt i avkjørsler gjelder.
- c) **Mindre streng holdning:** Tillatelse til bruk av bestående boligavkjørsel vil normalt gis i tilknytning til veiene i denne gruppen. I spesielle tilfeller vil det også bli akseptert opparbeidelse av nye avkjørsler. Dette må likevel begrenses. Vegnormalens krav til utforming og fri sikt i avkjørsler gjelder.
- d) **Lite streng holdning:** Godkjenning av nye avkjørsler kan normalt bli gitt under forutsetning av at de tekniske kravene til utforming blir ivaretatt. Der forholdene ligger til rette for det, kan tilkomst vises til nærmeste eksisterende avkjørsel.

## **§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål**

### *§ 6.1. Omfang og lokalisering, jf. pbl 11-11 nr. 1 og 5*

- a) I LNF- områder er det generelt bare tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring.
- b) Nødvendige bygninger og anlegg (nybygg, til- på- og ombygging av eksisterende bebyggelse) i tilknytning til landbruksvirksomhet tillates oppført i 100- metersbeltet langs sjøen dersom bygning/anlegg plasseres i tilknytning til eksisterende tun jf. pbl § 11-11 nr. 4. Ved slik plassering skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl § 1-8.
- c) Tiltak knyttet til § 11-11 nr. 5 kan tillates i områder avsatt som LNF- område, dersom tiltakene fremmer tilgjengelighet og bruk av rekreasjonsområder.
- d) Dersom utviding av eksisterende bygninger eller oppføring av frittliggende bygg innenfor LNF kommer i konflikt med eller virker skjemmende på automatisk freda kulturminner, skal saken sendes på høring til Rogaland fylkeskommune.

### *§ 6.2. Vassdrag med tilhørende strandsone jf. pbl § 11-11 nr. 5*

I områder som ligger nærmere vassdrag enn 50 m jf. hensynssone § 8.2. b), er det ikke tillatt å utføre arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

### *§ 6.3 Gardshus til drift av landbrukseiendom*

- a) På bruk med avgrensede ressurser og/eller ikke selvstendig drift, tillates som hovedregel ikke oppføring av mer enn en bolig.
- b) Behov for mer enn en bolig på gardsbruk i aktiv drift, må vurderes konkret og individuelt med bakgrunn i brukstørrelse og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet. Behovet må konkret dokumenteres av søker selv.
- c) Bolig til gårdstilknyttet næringsvirksomhet plasseres i eksisterende tun med hensiktsmessig lokalisering for å tjene brukets drift, og for tilsyn og deltakelse i produksjonen på landbrukseiendommen. Arealforbruket skal minimaliseres ved bruk av eksisterende atkomst og tun.

### *§ 6.4. Bygging og lokalisering av driftsbygninger*

Nye driftsbygninger skal som hovedregel plasseres som en integrert del av eksisterende tun eller der det faller mest hensiktsmessig i forhold til landbruksdriften. Bygningene må i minst mulig grad bygges på dyrka jord. Hensynet til driftsmessige gode løsninger, arealbruk, kulturminner, miljø- og kulturlandskapshensyn og bygge-estetikk, er selvstendige moment som skal vurderes av kommunen ved byggesaksbehandling.

### § 6.5. Bruksrasjonaliseringer

Størrelsen på fradelte tun skal avgrenses til bolig med tomt. Ved vurdering av avvik fra hovedregel skal det spesielt legges vekt på hensiktsmessig arrondering. Fradelte tun skal ikke inkludere jordbruksareal. Tilleggsjorden skal som hovedregel selges til nærliggende bruk.

### § 6.6. Tilleggsnæringer i landbruket

Tilleggsnæringen må ikke være til vesentlig ulempe for omkringliggende eiendommer. Tilleggsnæringen må være knyttet til landbrukseiendommen. Virksomhet på fradelte tomt eller festetomt lenger enn 10 år, er ikke å regne som tilleggsnæring til landbruket. Slik virksomhet må normalt lokaliseres innenfor godkjent regulert område.

### § 6.7. Alternativ bruk av ledige driftsbygninger på landbrukseiendom

Bruk av bygninger til virksomhet ut over gårdstilknyttet næringsvirksomhet kan tillates for å styrke bosetting og drift på gårdsbruk med begrensende jord/skogressurser. Hensynet til landbruksdrift i området og gårdens ressursgrunnlag skal legges til grunn som den overordnede interessen ved vurdering av søknader om bruksendringer. Bruk til formål som krever større og varige investeringer i eksisterende bygg kan tillates, men krever særskilt vurdering. Godkjent bruksendring kan gis for tidsavgrenset periode, ikke varig endring.

§ 6.8. Følgende retningslinjer legges til grunn ved søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende fritidsboliger i LNF- områdene utenfor 100- metersbeltet til sjø:

- a) Maks. gesimshøyde inntil 4,5 m.
- b) Maks. mønehøyde 5,5 m.
- c) Størrelsen på bygningsmassen skal ikke overskride 90m<sup>2</sup> BYA.

### § 6.9. Retningslinjer for dispensasjon for massedeponi / fyllinger i LNF – område:

- a) Etablering av massedeponier som ikke er nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og forurensningsloven.
- b) Større fyllingsområder skal unngås. Åpne massedeponi skal ikke være større 5 dekar.
- c) Massedeponi skal behandles etter jordlovens § 9, omdisponering av jord. Dersom det dreier seg om et udyrket område, beite eller lignende, som etter utfylling blir å regne som dyrket jord, må planen også behandles som en vanlig nydyrkingsplan.
- d) Minste fall på ferdig utfylt terreng settes til 1:100, og største fall 1:10.
- e) Tidsperspektiv for massedeponi er maks 5 år fra gitt tillatelse.
- f) Ved behandling av søknad skal konsekvensene knyttet til kulturlandskap, kulturminner, nasjonal turistveg, biologisk mangfold og strandsone vurderes.

### § 6.10. LNF- områder med spredt boligbygging

Innenfor LNF- områdene med tillatt spredt utbygging kan det oppføres bolighus uten tilknytning til stedbunden næring jf. § 11-11 nr 2.

- a) Gardshus eller folgehus tillates ikke fradelt fra landbrukseiendommen.
- b) Før godkjenning av bolig skal det gjennomføres ROS- vurderinger på lik linje med generelle bestemmelser for byggeområder.
- c) Boliger skal ikke oppføres på ny eller gammel dyrket jord eller innmarksbeite, vist på økokart fra 1969.
- d) Boliger skal normalt ikke oppføres nærmere industrivirksomhet og driftsbygninger i landbruket enn 100 m.
- e) Forhold til kulturminner, både kjente og ukjente, må avklares i forhold til kulturmyndighetene før tiltak iverksettes.
- f) Boliger skal ikke oppføres nærmere kraftlinjer/jordkabel enn min. 20 meter.
- g) Boliger skal ikke oppføres nærmere sjø eller vassdrag enn 50 meter.
- h) Garasje er tillatt med bebygd areal inntil 50 m<sup>2</sup>.
- i) Bebyggelsen skal oppføres med maks 150 m<sup>2</sup> BYA. For hver bolig skal det være maks 300 m<sup>2</sup> ute - og lekeareal.
- j) For hver bolig skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser.
- k) Bebyggelsen skal oppføres minst 5 m fra vegkant privat veg. Og minimum 12,5 meter fra senterlinje kommunal veg. For øvrige offentlige veger gjelder veglovens bestemmelser om avstand.
- l) Bebyggelsen skal fortrinnsvis tilknyttes allerede godkjente avkjørsler og skal ha godkjente vann- og avløpsanlegg.
- m) Det tillates inntil 4 nye boliger innenfor hvert delområde i planperioden.
- n) Boliger i LNF områder med spredt boligbygging skal fortrinnsvis ha egen adkomst for å unngå potensielle konflikter med landsbruksdrift som adkomst gjennom gårdstun/driftsbygning kan medføre.

## § 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

### § 7.1. Sjø med tilhørende strandsone

- a) Det er normalt ikke tillatt med kollektorslanger for varmepumper i sjø eller flytekonstruksjoner i sjø, (herunder flytebrygger, flytende hytter, etc.) utover de områdene som er avsatt til formålet.
- b) Bygg og anlegg i sjøen (eks. småbåtanlegg) kan bare oppføres dersom det tas hensyn til allmennheten, og fri ferdsel langs stranden ikke hindres.
- c) Moloer/brygger i naustområdene skal begrenses mest mulig. Bredden på moloer kan være inntil 3 m og på brygger inntil 2 m. Lengden skal ikke være større enn til 2,5 m. dybde ved middelvannstand.
- d) Størrelsen på båtanlegg tilknyttet virksomhet på gnr. 11/6 og 9/6 defineres i detaljplan og tilpasses tallet på brukere.
- e) Størrelsen på båtanlegg tilknyttet virksomhet på gnr. 16/22 (hotell) defineres i detaljplan og tilpasses behovet til hotellet. Det må tilstrebes best mulig landskapstilpasning ved etablering av båtanlegget.

### Retningslinjer knyttet til bygningstiltak etter PBL § 11-11 nr. 2

Det skal tas generelle hensyn til estetikk og byggeskikk. Tiltak skal i størst mulig grad tilpasses terreng.

## § 8 Bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til hensynssoner jf. § 11-8

Før tiltak eller planlegging etter PBL skal konsekvensene til de aktuelle berørte hensynssonene være avklart.

### § 8.1. Sikringssone

#### a) Nedslagsfelt drikkevann

I områder som er avsatt som nedslagsfelt for drikkevann, er det ikke tillatt å utføre arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

## b) Flom og erosjon

Sonen baserer seg på aktsomhetskart utarbeidet av NVE, samt kartlegging av flom og overvannsproblematikk.

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon iht. TEK 10 § 7-2.

Vurderingene og dokumentasjon av flomsikkerhet i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplaner og byggesaker, skal utføres av fagkyndig og være i henhold til TEK 10 og NVEs retningslinje 2-2011 Flom- og skredfare i arealplaner.

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

Dette gjelder også for områder som er utsatt for stormflo. I den sammenheng skal det tas høyde for eventuelle endringer som følge av eventuelle havnivåstigninger frem mot 2100.

Følgende retningslinjer gjelder for disse områdene:

**Barkved og Øvre Fjelde/Skulebekken:** Det skal ikke gjennomføres videre utbygging før en overordnet plan for overvannshåndtering med krav til tiltak er gjennomført.

**Skarbekken:** Ved regulering av området skal det innarbeides tiltak for fordrøyning av flomvann til Fiskånå.

**Tungland:** For nedre deler av Jørpelandsåna og Tungelandsområdet skal det utarbeides plan for utbedring av avløpssystem og overvannshåndtering med krav til tiltak før videre utbygging/fortetting i området finner sted.

## c) Rasutsatte områder

Sonen baserer seg på aktsomhet for steinsprang og snøskred utarbeidet av NGU. Hensynssone snøskred er vist i eget temakart.

Det tillates ikke utbygging i områder avsatt som hensynssone ras/skred, jf. hensynssone steinsprang og hensynssone snøskred, før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot fare, jf. TEK 10 § 7-3. Vurderingene og dokumentasjon av sikkerhet i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplaner og byggesaker, skal utføres av fagkyndig og være i henhold til TEK 10 og NVEs retningslinje 2-2011 Flom- og skredfare i arealplaner. Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

§ 8.2. *Sone med særlige hensyn for landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø*

a) *Kjerneområder jordbruk*

Hensynssone landbruk er vist i eget temakart.

Det bør ikke gjennomføres planer eller tiltak som medfører oppsplitting, forringer produksjonspotensialet eller kulturlandskapsverdier i de aktuelle områdene.

b) *Strandsone vassdrag*

Det tillates ikke bygningstiltak etter pbl § 20-1, 20-2 og 20-3 i hensynssone strandsone vassdrag med unntak av pbl § 11-11 nr. 4, samt tilretteleggingstiltak for friluftsliv eller allmenn tilgjengelighet jf. § 6.1.

Vegetasjon og vegetasjonsbelter mot vassdrag bør beholdes, både av hensyn til erosjonsrisiko og biologisk mangfold.

c) *Grønnstruktur - byggeområder (G)*

Grønnstrukturen i byggeområdene skal framstå som sammenhengende. Kvaliteter knyttet til ulike landskapselementer og trygg ferdsel for gående og syklende skal ivaretas og videreutvikles.

Grønnstrukturen skal ikke inngå som funksjonelt byggeområde iht. til utbyggingstetthet.

Det bør bestrebes å opprettholde byggegrense inn mot hensynssone grønnstruktur.

d) *Viktige turdrag/rekreasjonsområder (F)*

Beskriver viktige turdrag/rekreasjonsområder for å vise viktige områder og forbindelser i tilknytning til rekreasjon.

Rekreasjonsverdier og landskapskvaliteter skal bestrebes ivaretatt i de aktuelle områdene.

e) *Biologisk mangfold*

Hensynssone biologisk mangfold er vist i eget temakart.

Naturtyper og leveområder av regional og nasjonal betydning.

I område med naturtyper og leveområde av regional og nasjonal betydning skal kommunen praktisere en restriktiv forvaltningspraksis i forbindelse med behandling av søknader etter plan- og bygningsloven og lov om motorferdsel i utmark.

Forvaltning tilknyttet skogbruksloven, jordlova med tilhørende forskrifter, bør også hensynet til det biologiske mangfoldet ivaretas.

*f) Kulturminner og kulturmiljø*

Verdifulle kulturmiljøer uten formelt vern eller båndlegging.

Strand kirke er en listeført kirke. All bygging nærmere kirken enn 60meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Saker som angår Strand kirke skal til Riksantikvaren for rådgivning før det fattes vedtak av kirkelig myndighet etter kirkeloven.

*g) Kulturminner vernet eller båndlagt gjennom lov*

Hensynssone for automatisk freda kulturminner (H730). Områdene er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. § 4. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelovens § 3 og § 8.

Kulturminnene med id- nr. 34897, 65749, 115524, 115525 og 115526 på gnr. 16/327 skal sikres i en fremtidig reguleringsplan/områdeplan ved bruk av hensynssone d), jf. pbl. §11-8.

Middelalderkirkegården er et automatisk fredet kulturminne. I de delene av kirkegården som ligger innenfor middelalderkirkegården tillates kun gravlegging i gravfelter som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke brukes til gravlegging eller andre inngrep.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet ut over arbeider tillatt etter denne bestemmelse er ulovlige uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravninger belastes tiltakshaver.

Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder (bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i fremtidig område/detaljplan.

*h) Naturvernområder*

Dette er områder som forvaltes i henhold til naturvernloven.

Alle naturreservater er avsatt i kommuneplanen som båndlagte områder.

Følgende områder er vernet som naturreservat i medhold av naturvernloven:

- Tau - edelløvskog
- Heggheimsfjell - edelløvskog
- Vatland - edelløvskog
- Horje - sjøfugl
- Hidle-Kjeøy - sjøfugl
- Langholmen, Larsholmen og Larsholmskjæret - sjøfugl
- Knibringane-Grasholmen - sjøfugl
- Gitlandsåsen - barskogvern-område

### § 8.3. Områder båndlagt i påvente av reguleringsplaner

Følgende områder er båndlagt i påvente av reguleringsplan

- Norstone utvidelser i Taumarka
- Råstoffutvinning ved Holane i Bjørheimsbygd

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

I planperioden skal det utarbeides en områdeplan for Jørpeland sentrum og nærliggende områder, samt for Nordmarka næringsområde. Dette gjelder følgende reguleringsplaner:

ID	Plannavn
84-5	Jørpeland sentrum
92-1	Jørpeland sentrum - Kvalshaug
94-1	Jørpeland sentrum - kvartalet Rådhusgt.- Stålsv.
86-3	Reguleringsplan industriområdet Nordmarka
06-2	Reguleringsplan for del av Breivika
92-3	Utvidelse av industriområde Nordmarka

Følgende reguleringsplaner skal revideres før fortetting i følgende områder finner sted:

Jørpeland

ID	Plannavn
85-1	Moen
80-5	Nordlys
78-2	Langeland
86-1	Resahaugen
82-4	Tuånå
82-3	Østvoll
93-4	Øvre Fjelde boligomr. og skole- og idrettsomr.

75-2	Leiteområdet
75-2a	Del av Gnr. 47, Bnr. 4 (Leiteområdet)
98-4	Dir. Poulsons gt. 31-51
82-2	Førland/Brautane

Perifere områder på Jørpeland:

ID	Plannavn
77-1	Barkved
76-5	Grønnevoll
82-5	Klovsteinsbekken II
76-4	Del av Tunmland (Tunglandsmyra)
75-3	Endring for gnr. 53, bnr. 1 m.fl. (Tunmland)
80-1	Barka

Tau:

ID	Plannavn
90-5	Fjordtun
72-1	Osabakkane/Klokkargarden
82-1	Myrene tau
78-3	Rødlandsmyra/Osabakkane
86-8	Håbakk sør
81-2	Nedre Strand
65-1	Del av Strand prestegard
84-6	Fururingen I
86-6	Fururingen II