



STRAND KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel

Strand kommune

2026 - 2038

Oppdatert iht. vedtak i KOM-sak 49/26, 06.05.2026 (ny 2. gangsbehandling) og meklingsprotokoll, 25.08.2026.

Kommunestyrets vedtatte endringer og mindre tekniske justeringer er vist med rød skrift i dokumentet.

Endringer basert på meklingsresultatet er vist med blå skrift i dokumentet.

Endringer basert på kommunedirektørens forslag til endringer er vist med grønn skrift i dokumentet (ikke avklart med kommunestyret).



Innholdsfortegnelse

§ 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer	4
§ 1.1 Krav om reguleringsplan og forholdet mellom eldre og nyere planer	4
§ 1.2 Utbyggingsavtaler	4
§ 1.3 Krav til planlegging og gjennomføring for teknisk infrastruktur	5
§ 1.4 Rekkefølgekrav	7
§ 1.5 Vann og kantsone langs vassdrag.....	9
§ 1.6 Overvannshåndtering og naturbaserte løsninger	10
§ 1.7 Vern av dyrka jord	11
§ 2 Byggegrenser og funksjonskrav til byggeområder.....	11
§ 2.1 Generelle krav til fellesområder	11
§ 2.2 Bestemmelser om tetthetskrav.....	11
§ 2.3 Bestemmelse om universell utforming (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8)	14
§ 2.4 Bestemmelser om uteoppholdsareal og barn og unges interesser	14
§ 2.5 Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler	16
§ 2.6 Bestemmelser om miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	17
§ 2.7 Bestemmelser - krav om gjennomføring av undersøkelser og tiltak i tilknytning til støy, lukt, risiko og sårbarhet.....	18
§ 3 Bebyggelse og anlegg	18
§ 3.1 Lokalisering av handel.....	19
§ 3.2 Område for bebyggelse og anlegg – f Fritidsbebyggelse.....	20
§ 3.3 Næringsvirksomhet.....	21
§ 3.4 Naustområder	23
§ 3.5 Fritids- og turistformål.....	24
§ 3.6. Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting.....	25
§ 3.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål Bestemmelser:.....	25
§ 3.8 Råstoffutvinning	26
§ 3.9 Kombinasjonsformål råstoffutvinning/næringsbebyggelse.....	26
§ 3.10 Jørpeland har status som regiondelssenter i Regionalplan Jæren og Sør Ryfylke.....	26

§ 3.11 Idrettsanlegg Nordmarka	26
§ 3.12 Boligbebyggelse Kjølevik (11/4)	27
§ 4 Grønnstruktur (bestemmelser).....	27
§ 4.1 Grønnstruktur generelt.....	27
§ 4.2 Midlertidige tiltak	27
§ 4.3 Hundepark på Tau – Rødlandsmyra	27
§ 4.3 Bestemmelsesområde #17 (Øvre Fjelde, Felles privat grønnstruktur)	27
§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur	28
§ 5.1 Miljøkrav	28
§ 5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Rådhusgaten.....	28
§ 5.3 Støyskjermer	28
§ 5.4 Avkjørsler til riks- og fylkesveier	28
§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)	29
§ 6.1 Landbrukstiltak i 100- metersbeltet langs sjø	29
§ 6.2 Vassdrag med tilhørende strandsone	29
§ 6.3 Gardshus og driftsbygninger som er nødvendige til drift av landbrukseiendom	29
§ 6.4 Bruksrasjonaliseringer	31
§ 6.5 Alternativ bruk av ledige driftsbygninger	31
§ 6.6 Retningslinje ved søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende fritidsboliger i LNF-områdene, utenfor 100-metersbeltet langs sjø	32
§ 6.7 Massedisponering	33
§ 6.8 Gardsvindmøller	33
§ 6.9 Bestemmelser om boligbebyggelse på eksisterende lovlig fradelte boligeiendommer i LNF-områdene	34
§ 6.11 Bestemmelse om midlertidige tiltak	34
§ 6.12 Bestemmelser til områder for LNF spredt fritidsbebyggelse	35
§ 6.13 Bestemmelse til områder for LNF-spredt boligbebyggelse	35
§ 6.14 Retningslinje til gnr. /bnr. 110/1, 3, 5, 6 og 11 – Neverdalsfjellet	36
§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	36
§ 7.1 Generelt.....	36
§ 7.2 Sjø med tilhørende strandsone	37

§ 7.3 Fiske	37
§ 7.4 Akvakultur Heng Øst (VK1)	37
§ 7.5 Akvakultur Solbakk (AKV2)	37
§ 7.6 Ankrings- og riggområder	37
§ 8 Bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til hensynsoner, jf. § 11-8, punkt c.	38
§ 8.1 Sikringssone – nedslagsfelt drikkevann/kanal	38
§ 8.2 Faresone – Snøskred/steinsprang/flomfare/høyspent/kvikkleireskred/jord- og flomskred/løsmasseskred	38
§ 8.3 Sone med særlige hensyn for landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø	39
§ 8.4 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer, samt omforming og fornyelse, jf. § 11-8, bokstav e	41
§ 8.5 Bestemmelser til kulturminner vernet eller båndlagt gjennom lov (H730) jf. Pbl. § 11-8.	43
§ 8.6 Bestemmelser om naturmangfold og trær:	43
§ 8.7 Bestemmelse til fremtidig båndleggingssone H 710 (båndlegging, regulering) – delstrekning innenfor KDP rv. 13 rassikring Melkeråna - Årdal	44
§ 8.8 Bestemmelse til faresone høyspenning (H 370)	45
§ 8.9 Retningslinje til Andre støysoner (Stillesone) for Preikestolen – Neverdalsfjellet (H 290-1) og Flor & Fjære (H 290-2)	45
§ 8.10 Bestemmelse til sone båndlagt etter vassdragslovgivningen (H 740)	45
§ 9 Nasjonal turiststi til Preikestolen (samferdselslinje/turvegrasé) Bestemmelser: ..	46
§ 9.1 Nasjonal turiststi, inkludert sekundærsti (Hestestien) – tiltak langs sti Langs trasé for nasjonal turiststi og tilhørende hestesti skal arbeid og tiltak som kan påvirke stiens funksjon, sikkerhet, tilgjengelighet eller natur- og landskapsverdier, avklares med kommunen før gjennomføring. Dette gjelder også arbeider som ikke er søknadsppliktige etter plan- og bygningsloven. Hestestien kan benyttes som sekundær sti til Preikestolen, og skal ha en tilrettelegging som tar sikte på å ivareta natur, naturlig terreng og landskap, og sikkerhet for turgåere.	46
§ 10 Juridisk linje – Strandlinje sjø	46
VEDLEGG 1 TIL BESTEMMELSENE - OVERSIKT OVER GODKJENTE BOLIGER I LNF	47

§ 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

§ 1.1 Krav om reguleringsplan og forholdet mellom eldre og nyere planer

Bestemmelser:

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.

Innenfor kommuneplanens arealdel er følgende arbeid og tiltak unntatt fra ovennevnte krav om reguleringsplan, forutsatt at tiltaket er i tråd med kommuneplanbestemmelsene for øvrig:

- mindre tiltak på bebygd eiendom, jf. pbl. § 20-4 bokstav a og e, forutsatt at tiltaket ikke har samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m²
- tiltak unntatt søknadsplikt, jf. pbl. § 20-5
- rivning etter pbl. § 20-1 bokstav a, med mindre byggverket er del av kulturminner og/eller et kulturmiljø eller har verneverdi for øvrig
- oppføring, endring eller reparasjon av mindre bygg-tekniske installasjoner
- plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- akvakulturanlegg i tråd med kommuneplan som deretter forutsettes avklart i henhold til egen særlov (akvakulturloven)

~~For boligtau 4-10 boenheter i utkantene kan det åpnes for avvik fra kravet om reguleringsplan.~~

b) Alle områder vist som R i kartgrunnlaget skal regnes som hensynssone H730, områder vernet med hjemmel i kulturminneloven.

c) Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse, jf. pbl. § 1-5, 2. avsnitt.

Kommuneplanens rekkefølgekrav knyttet til overordnet infrastruktur gjelder foran overordnede infrastrukturkrav i eldre kommunedelplaner og reguleringsplaner. Unntak gjelder for områdereguleringsplanen for Jørpeland sentrum - plan 1130 20 1210 - der egne rekkefølgekrav til overordnet infrastruktur fremgår av nevnte områdereguleringsplan.

§ 1.2 Utbyggingsavtaler

Bestemmelser:



a. Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler:

Utbyggingsavtaler er et bindeledd mellom en arealplan og gjennomføringen av planen. Kommunen kan tilby utbyggingsavtale der det er nødvendig for å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med gjeldende arealplaner og tilhørende rekkefølgebestemmelser.

Bruk av utbyggingsavtaler skjer i tråd med følgende forventningsvedtak, jf. pbl. § 17-2:

I. Geografisk avgrensing:

Kommunen tilbyr utbyggingsavtaler innenfor de geografiske virkeområdene for rekkefølgekrav til overordnet infrastruktur, slik at infrastrukturtiltakene «sikres etablert» i tråd med kommuneplanens rekkefølgebestemmelser. Avtale kan også tilbys dersom en øvrig forutsetning etter dette forventningsvedtaket er til stede.

II. Avgrensing etter typer tiltak:

Avtalene inngås før rammetillatelse gis og anvendes fortrinnsvis ved bolig- og næringsutbygging der gjeldende arealplan forutsetter nødvendig oppgradering av overordnet infrastruktur.

III. Boligpolitiske forhold:

Det forutsettes inngåelse av utbyggingsavtale dersom kommunen vil stille krav om antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming og/eller at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris, jf. pbl. § 17-3, andre avsnitt.

IV. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling ved opparbeidelse av nødvendig infrastruktur: Utbyggerne bærer selv alle kostnader knyttet til opparbeidelse av infrastruktur som omfattes av den lovpålagte opparbeidelsesplikten etter pbl. §§ 18-1 og 18-2.

Fastsettelse av anleggsbidrag til overordnet infrastruktur gjøres i tråd med kommunens satser knyttet til gjennomføringen av anleggsbidragsordningen.

b) Avtalens innhold:

Følgende punkter skal vurderes ved forhandling av utbyggingsavtale:

I. Anleggsbidrag til overordnet infrastruktur

II. Virkemidler for å ivareta boligsosiale formål

III. Sikkerhetsstillelse for avslutning av tiltak som omfattes av utbyggingsavtalen ved utbyggers konkurs/mislighold

§ 1.3 Krav til planlegging og gjennomføring for teknisk infrastruktur

Bestemmelser:



a) Følgende regelverk og føringer legges til grunn ved regulering og realisering av områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Standard abonnementsvilkår for vann- og avløp i Strand
- Vegnorm for Sør-Rogaland
- Gjeldende plan for klima og energi i Strand kommune
- De til enhver tid gjeldende kommunale planer for grønn mobilitet og trafiksikkerhet
- Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland
- Vannstandard utgitt av Norsk Vann, gjeldende på tidspunkt for søknad om ramme- eller ett-trinns tillatelse, skal legges til grunn for opparbeidelse av vann- og avløpsledninger.

Kommunen kan gjøre unntak fra krav i Vannstandard ved behandling av søknad om byggetillatelse.

Tiltak i forbindelse med utbyggingen skal lokaliseres og utformes slik at de tilpasses de eksisterende bygde og ubebygde omgivelsene.

b) Arealer for overvannsdiskonering og flomveier:

Nødvendige arealer for overvannsdiskonering og flomveier skal sikres i reguleringsplan. Det skal tilstrebes at overvann håndteres lokalt gjennom åpne og naturbaserte løsninger.

I reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal vise prinsipppløsninger for vann, spillvann, overvann og flomveier i området samt sammenheng med eksisterende vann og avløpssystem.

c) Veg

I tettbygde områder skal bebyggelse ikke oppføres nærmere privat eller kommunal vei enn 5 meter.

D) Renovasjon

Både i forbindelse med regulering og enkeltsaker må det sikres at bebyggelse har tilstrekkelig renovasjonsløsning.

Ved regulering til bebyggelse skal det avsettes nødvendige arealer til renovasjon, herunder plass til adkomst for renovasjonsbil, og løsningene skal tilpasses kommunens til enhver tid gjeldende normer for avfallshåndtering og renovasjonsforskrift. Nedgravde avfallsløsninger for husholdning skal vurderes i alle reguleringssaker, herunder krav til universell utforming. Oppsamling under bakken skal fortrinnsvis løses på egen grunn eller i tilknytning til eksisterende anlegg. Sambruk av avfallsanlegg for eksisterende bebyggelse skal også vurderes.

Retningslinje til opparbeidelse av offentlig teknisk infrastruktur:

Offentlig teknisk infrastruktur skal utformes i samsvar med gjeldende tekniske standarder og normaler for Strand kommune.



Der kommunen finner det nødvendig for å oppnå ønskede kvaliteter i et område, kan det stilles krav utover gjeldende standarder og normaler.

Retningslinje om energiforsyning

Det skal legges til rette for bygging og fremføring av infrastruktur for fleksible og fremtidsrettede energiløsninger.

Retningslinje om renovasjonsteknisk rammeplan

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides renovasjonsteknisk rammeplan som skal være godkjent før planvedtak. Gjeldende renovasjonstekniske forskrifter og normer skal legges til grunn for planen. Rammeplan for renovasjon skal blant annet vise begrensninger av avfallsmengder (kapasitet), plassering av avfallssystemer (avsatt areal) og adkomst.

§ 1.4 Rekkefølgekrav

Bestemmelser:

a) Generelt

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg 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 og tilstrekkelig kapasitet i skole og barnehage, er etablert eller sikret etablert.

Flom- og overvannshåndtering og nødvendige arealer til dette, skal sikres gjennom reguleringsplan.

Rekkefølgekrav til boligbebyggelse Øvre Fjelde (Gnr. /bnr. 45/6)

Avløpsledninger sør for området skal separeres før området kan tas i bruk til boligbebyggelse. Med separering menes at kloakk separeres fra overvann/takvann. Nødvendige tiltak må være utført i henhold til overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau. I tillegg må det etableres brannkummer for å sikre nødvendig tilgang til slukkevann.

Rekkefølgekrav ved utbygging av næringsområdene N1, N2, N4 og N5 i Nordmarka

Næringsområdene skal bygges ut i følgende rekkefølge: N4, N2, N1. Først når det ikke finnes egnede arealer for den planlagte virksomheten i allerede åpnete områder, kan nye områder tas i bruk.

I forbindelse med planering av område N5 skal ferdigstilte paller beplantes fortløpende. Så snart en palle er ferdigstilt, skal stedlige masser tilbakefylles med minimum gjennomsnittlig dybde på en meter. Deretter skal det plantes skog og vegetasjon tilsvarende områdene rundt område N5.

Område N5 skal reguleres i to faser; først masseuttak med krav til etterbruksplan og deretter



påfølgende detaljregulering for industriell bruk med kai.

Før område N5 kan tas i bruk til næringsvirksomhet, skal det være etablert gangforbindelse mellom Kvednaneset og Tau fort langs sjøen.

b) Rekkefølgekrav knyttet til nødvendig overordnet infrastruktur

Følgende rekkefølgekrav gjelder for bolig- og næringsutbygging innenfor de nærmere definerte bestemmelsesområdene:

I. Tau (bestemmelsesområde # 2)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bolig eller næringsbygg innenfor det aktuelle bestemmelsesområdet, skal følgende tiltak på overordnet infrastruktur være sikret etablert:

- rundkjøring i krysset riksvegen Bedehusvegen
- fortau langs riksveg på definert delstrekning i Prestemarka
- fortau langs definert delstrekning i Kvernvegen
- fortau langs Gullbekkvegen -gang- og sykkelveg langs vestsiden av riksvegen ved Strand videregående skole

II. Jørpeland (bestemmelsesområde # 5)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bolig eller næringsbygg innenfor det aktuelle bestemmelsesområdet, skal følgende tiltak i tilknytning til fylkesveien være sikret etablert:

- gang- og sykkelveg fra kommunehuset til Fjelde
- rundkjøring på Fjelde
- gang- og sykkelveg fra Jørpelandselva til Dalavegen
- undergang ved helsesenteret
- fortau fra kommunehuset til Fjelde
- undergang ved kommunehuset

III. Tungland (bestemmelsesområde # 6)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bolig eller næringsbygg innenfor det aktuelle bestemmelsesområdet, skal følgende tiltak i tilknytning til overordnet infrastruktur være sikret etablert:

- undergang under fylkesveien ved Selemorkvegen
- undergang under fylkesveien ved Steinhagen

IV. Tuåna - Solbakk (bestemmelsesområde ## 3 og 4)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bolig eller næringsbygg innenfor det aktuelle bestemmelsesområdet, skal følgende tiltak i tilknytning til overordnet infrastruktur være sikret etablert:

-gang og sykkelveg langs fylkesveien mellom Tuåna og Grønevoll, inkludert planlagt undergang/kryss på Barkved

V. Nordmarka (bestemmelsesområde # 1)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til næringsbygg innenfor det aktuelle bestemmelsesområdet, skal følgende tiltak i tilknytning til overordnet infrastruktur være sikret etablert:

- utbedring av kryss på Fiskåvegen i avkjørselen ned til Nordmarka
- etablering av gang- og sykkelveg fra plangrensen til områdeplan for Taumarka og frem til og med grensen mellom næringsområde og friområde nord for Nordmarka fyllplass

Strand kommune tilbyr utbyggingsavtaler innenfor de geografiske virkeområdene for rekkefølgekravene til overordnet infrastruktur, slik at infrastrukturtiltakene «sikres etablert» i tråd med kommuneplanens rekkefølgebestemmelser, jf. også forventingsvedtaket under § 1.2 ovenfor.

§ 1.5 Vann og kantsone langs vassdrag

Bestemmelser:

~~Innenfor 10 metersbeltet til vassdrag skal nye arealer avsettes til naturlig utviklet vegetasjon. Dette innebærer at naturlig vegetasjon skal få utvikle seg uten inngrep innenfor denne sonen. Jf. § 11 i vannressursloven gjelder ikke denne bestemmelsen for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.~~

~~Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredde inntil høyeste vanlige flomvannstand. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene, jf. vannressurslovens § 2.~~

Retningslinje:

~~Kommunen må vurdere behov for bredere kantsone i områder med flom- og erosjonsfare.~~

Retningslinjer:

~~Åpne bekker og kanaler skal holdes åpne så langt det er mulig og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. 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 2 meter målt ved normal vannføring. Langs vassdrag uten årssikker vannføring skal sonen være minst 2 meter.~~

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.

§ 1.6 Overvannshåndtering og naturbaserte løsninger

Bestemmelser:

A) Flom- og overvannshåndtering og nødvendige arealer til dette skal sikres ved regulering. Overvann skal fordrøyes og håndteres lokalt og fortrinnsvis gjennom naturbaserte løsninger. Utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til eksisterende ledningsnett og/eller sjø/vassdrag.

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det som hovedregel inngå kartlegging av avrenningsforholdene på terreng, som viser situasjonen før og etter gjennomføring av de planlagte tiltakene, i planområdet og tilliggende arealer.

Bekkelukking og kanalisering av eksisterende vassdrag er ikke tillatt. Ved nye tiltak eller planer som berører lukkede eller fysisk påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes eller restaureres.

Vannføring i tørkeperioder i bekken til Tøgjeågen skal opprettholdes tilnærmet likt dagens nivåer, og flomvannføring skal begrenses til tilnærmet likt dagens nivåer.

Avrenning fra område avsatt til råstoffutvinning øst for Fiskåvegen til bekken til Tøggjeågen skal reguleres med etablering og drift av nødvendige fordrøyingsanlegg gjennom uttaksfasen og i den permanente fasen etter tilbakeføring til LNF-formål. Utforming og omfang av fordrøyingsanlegg avklares i samråd med Strand kommune.

Utbygging skal ikke medføre forurensende utslipp til sjø eller vassdrag, jf. forurensningslovens § 7 (plikten til å unngå forurensing).

Retningslinjer:

B) Det bør sikres tilstrekkelig areal for åpen overvannshåndtering, infiltrasjon og vegetasjon innenfor reguleringsområdet, primært på egen grunn. Dersom det ligger til rette for det, kan tilliggende offentlig grønnstruktur inngå i løsningene, såfremt disse ikke forringes.

Naturbaserte løsninger som inngår som ledd i lokal overvannshåndtering, bør ikke fjernes eller endres uten kompenserende tiltak.



Aktuelle tiltak for å forebygge flom og forurensing kan være infiltrasjon og fordrøyning. Naturbaserte åpne løsninger bør benyttes.

Ved større byggetiltak (over 1000 m² BRA) i LNF-områdene bør det redegjøres særskilt for håndtering av overvann.

Alle overvannstiltak bør dokumenteres og stedfestes digitalt i tråd med kommunens til enhver tids gjeldende praksis for dokumentasjon og stedfesting av overvannsanlegg. For søknadspliktige tiltak vil retningslinjen gjelde før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis. God funksjon, drift og vedlikehold bør være sikret.

Ved nye tiltak på bygg bør etablering av grønne tak og fasader vurderes.

Retningslinjer:

§ 1.7 Vern av dyrka jord

Det skal ikke tillates omdisponering av mer enn 2 dekar dyrka jord eller dyrkbar jord per år i planperioden.

Ved omregulering av dyrka og dyrkbar jord, slik det er definert etter jordlovens § 9, til andre formål enn landbruk, skal erstatning for tapet utredes i planarbeidet og tapet erstattes av tilsvarende nytt areal dyrka/dyrkbar jord. Ved bygging på dyrka jord må det sikres at matjorden flyttes slik at den kan brukes på en bærekraftig og landbruksmessig forsvarlig måte til videre matproduksjon.

§ 2 Byggegrenser og funksjonskrav til byggeområder

Bestemmelser:

§ 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. Bearbeiding av terreng skal dokumenteres. Det skal fremgå av reguleringsplanen hvilke eiendommer det aktuelle fellesområde skal betjene.

§ 2.2 Bestemmelser om tetthetskrav

Ved regulering eller etablering av 2 3 eller flere nye boenheter gjelder følgende tetthets- og kvalitetskrav:

a. For områder nærmere enn 350 meter fra areal avsatt til sentrumsformål i Jørpeland og Tau

sentrum, skal arealutnyttelsen ligge innenfor intervallet 70 – 200 % BRA. ~~I disse områdene skal gjennomsnittlig størrelse på boenhetene ikke overstige 75 m² BRA.~~ Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg, kan lavere utnyttelse vurderes.

b. I områdene nærmere enn 350 meter, målt i luftlinje, fra holdeplasser for ~~bussrute 100 og 101~~ **bussrutene på hoved-kollektivaksen (Jørpeland/Tau – Stavanger)**, eller 350-650 meter fra sentrumsformål i Jørpeland og Tau sentrum, skal arealutnyttelsen ligge innenfor intervallet 70 – ~~100~~ **200** % BRA. I disse områdene skal gjennomsnittlig størrelse på boenhetene ikke overstige 100 m² BRA.

c. I reguleringsplaner med over 25 boenheter nærmere enn 350 meter i luftlinje fra **bussrutene på hoved-kollektivaksen (Jørpeland/Tau – Stavanger)**, skal arealutnyttelsen være innenfor intervallet 80 – 100 % BRA. I disse områdene skal gjennomsnittlig størrelse på boenhetene ikke overstige 100 m² BRA.

d) Reguleringsplaner med over 25 boenheter lenger bort enn 350 meter i luftlinje fra ~~holdeplass for bussrute 100 og 101~~ **bussrutene på hoved-kollektivaksen (Jørpeland/Tau – Stavanger)**: 70-80 % BRA.

e) 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.

f) Det skal generelt være varierte boligtyper og boligstørrelser i boligområdene, også sett i forhold til eksisterende tilbud. Samtidig skal de ulike boligtypene tilpasses hverandre visuelt med hensyn til blant annet plassering, størrelse og utforming.

g) Det tillates ikke leiligheter som kun har fasade med vinduer som vender mot nord eller øst.

h) Når byggehøyde overstiger gjennomsnittlig byggehøyde i området med 30 % må effekten av vindforhold dokumenteres.

I) Krav om stedsanalyse

Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse for reguleringsplaner. Stedsanalysen skal svare ut følgende hovedtema:

I. Oversikt og planstatus

II. Landskap og historie

III. Bebyggelsesstruktur og sammenhenger

IV. utfordringer knyttet til bo- og stedsmiljø

V. Naturmangfold, grønnsstruktur og lek

Byggehøyder, utnyttelsesgrad og hovedprinsipper for plassering av bebyggelsen skal fastsettes med grunnlag i stedsanalyse og vurdering av fjernvirkning.

§ 2.2.1 Fortetting med en enebolig i etablert boligområde

Ved planlegging/utbygging av én ny enebolig i etablert eneboligområde, såkalt eplehagefortetting, gjelder følgende tetthets- og kvalitetskrav:

- a) Maks tillatt BYA er 28 %, dersom kvalitetskravene oppfylles.
- b) Den dominerende bebyggelses-strukturen i området skal videreføres med hensyn til avstand til gateløp og retning på bygg.
- c) Ny bolig skal tilpasses i volumoppbygning mht. bredder og høyder, til omkringliggende bebyggelse og terreng.
- d) Ute- oppholdsarealer skal ha minimum 40 m² sol ved vårjevndøgn (21. mars. Kl.15.00).
- e) Hagedybde mot sør og/eller vest skal minimum være 8 meter, målt fra hovedfasade bygning (stue/kjøkken) til tomtengrense, med minimum bredde 10 meter.
- f) Snuplass og parkering for to biler, skal vises løst på egen tomt.
- g) Det tillates én sekundærbolig i boligen for tomter større enn 700 m². Krav til uteoppholdsplass minimum 60 m² og minimum én parkeringsplass, for sekundærboligen, må vises løst.
- h) Sekundærboligen skal innlemmes i boligens arkitektoniske uttrykk og tillates med maks størrelse 80 m² BRA.
- i) Innenfor bestemmelsesområde ## 7- 14 er det ikke tillatt med eplehagefortetting.
- j) Erstatningsbygg, tilbygg, påbygg og uthus skal ikke bryte vesentlig med øvrig bebyggelse innenfor bestemmelsesområde ## 7 – 14 med hensyn til plassering, høyde og utforming.

§ 2.2.2 - Alsvik (Gnr. /bnr. 13/3 m.fl.)

Bruk av helikopter, drone eller sprengning i forbindelse med byggeaktivitet innenfor område B skal unngås i hekketiden (15. April – 1. august)



§ 2.3 Bestemmelse om universell utforming (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8)

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og ved gjennomføring av tiltak. I alle reguleringsplaner skal minst 50 % av nye småhus, herunder eneboliger, tomannsboliger og firemannsboliger, rekkehus og kjedehus, være tilgjengelige boliger i samsvar med teknisk forskrift. Reguleringsplanen skal vise hvilke boliger som tilfredsstiller kravene til tilgjengelig boenhet.

Innenfor områdene nevnt i § 2.2 bokstav a skal alle leiligheter over 60 m² BRA være universelt utformet. Dette gjelder også alle fellesområder.

Nye boenheter skal ikke være mindre enn 40 m² BRA. Studentboliger, ungdomsboliger og boliger med fellesløsninger er unntatt.

I nye leilighetsbygg skal minimum 25 % av boligene være mellom 40-60 m² BRA.

I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt internt i planområdet og til omkringliggende områder.

I friområder og for turveier skal prinsippet om å ha ulike tilbud til forskjellige behov tilstrebes, framfor å oppfylle universell utforming i alle områder. Hensyn til natur- og landskapskvaliteter skal ivaretas.

Nye leilighetsprosjekt med over 10 boenheter bør inneholde fellesrom som gjesterom, hobbyrom/verksted, fellesstue, etc.

§ 2.4 Bestemmelser om uteoppholdsareal og barn og unges interesser

Det skal legges vekt på trygg skoleveg og trygge oppvekstmiljø i planleggingen.

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 krav i gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

g) Møteplass for alle aldersgrupper (sandlekeplass) utløses av 4 boliger og dekker inntil 25 boliger. Den skal ikke ligge mer enn 50 - 70 meter fra bolig, eller være mindre enn 150m². Avstand avklares endelig i regulering og avstander opp mot 70 meter aksepteres i trafikk sikre uteområder, særlig der det i tillegg er godt utsyn fra boliger. Den skal ha adkomst som er tilstrekkelig trafikk sikker, ha god solbelysning og utstyres med sandkasse og universelt utformede bord og benker for barn og voksne. Plasseringen skal være lun på tilnærmet flatt areal. Arealene skal være fleksible og kunne reprogrammeres avhengig av brukergrupper. Barnehagebarns behov for aktivitet, undring og bevegelse skal imøtekommes.

h) Områdelekeplass (kvartalslekeplass) utløses av 25 boliger og dekker inntil 200 boliger. Den skal ikke ligge mer enn 150 - 200 meter fra bolig og ikke være mindre enn 1500 m². Avstand avklares endelig i regulering og avstander opp mot 200 meter aksepteres i trafikk sikre uteområder, særlig der det i tillegg er godt utsyn fra boliger. Lekeplassen skal legge til rette for mangebruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper, og inneholde lekeapparater, belysning, sittegrupper, grillplass, takoverbygg, og område for fri lek og være offentlig tilgjengelig. 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. Området bør fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning med andre offentlige funksjoner som f.eks. barnehage, bussholdeplass, eller bysykkelbase.

i) Aktivitetsflate (ballfelt) utløses av 150 boliger og dekker inntil 600 boliger. Den skal ikke ligge mer enn 400 meter fra bolig og ikke være mindre enn 2500 m².

j) Rekreasjonsområde (sentralt lekefelt) utløses av 600 boliger og dekker inntil 1200 boliger. Rekreasjonsområdet skal ikke ligge mer enn 500 m fra bolig og ikke være mindre enn 6000 m².

k) Leke- og rekreasjonsarealer skal ha en skjerma plassering, og minimum 50 % av det påkrevde arealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som del av leke- eller rekreasjonsareal.

l) For hver boenhet skal det være minimum 30 m² felles uteoppholds- og lekeareal. 16 m² felles uteareal kan tillates i områder med sentrumsformål i [Jørpeland sentrum](#) ved dokumentasjon på at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal, eventuelt etter oppgradering av disse. Det må vises til kompenserende tiltak slik at kravene i regionalplanen om felles uteoppholds- og lekeareal ivaretas, eksempel anleggsbidrag til etablering eller oppgradering av offentlig arealer som friområder, lekeplasser, torg, park, etc. Felles uteoppholdsareal opparbeides med høy kvalitet, stort innslag av grønt og med gode løsninger for naturbasert overvannshåndtering.

Uteoppholdsareal bør være mest mulig sammenhengende, med god kobling mot tilgrensende grønnstruktur og sjøareal.

Felles uteoppholdsareal lokaliseres og utformes for lek og sosialt samvær for alle aldersgrupper og for mennesker med ulike funksjonsevner.

Felles utearealer har tilstrekkelig belysning og utformes slik at de oppleves som trygge. Felles utearealer har trafiksikker adkomst fra boligene og er skjermet for trafikk, forurensing og støy.

Minimum 50 % av påkrevd uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15. Solinnfall skal dokumenteres med soldigrammer.

På grunn av klimatiske forhold og ønske om aktivitet på bakkeplan bør det ikke legges opp til at minste felles uteoppholdsareal (MFUA) legges på tak. MFUA på lokk over bakkeplan kan aksepteres i sentrumsområder og langs kollektivakser med forutsetning om aktive fasader mot gaterom.

Det skal tas særlig hensyn til universell utforming og kobling mot omkringliggende områder og byrom.

Deler av fellesområdene på lokk skal ha en jorddybde som gjør at de kan beplantes med vegetasjon og trær.

Private uteoppholdsarealer

For boenheter i blokkbebyggelse/leiligheter skal privat uteoppholdsareal være minimum 6 m². For eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus skal privat uteoppholdsareal være minimum 40 m².

Mobilitetsplan:

Ved etablering av virksomheter med mer enn 50 ansatte eller bruksareal (BRA) større enn 1000 m² skal de utarbeides mobilitetsplan som beskriver transporttilbud, angir forventet reisemiddelbruk blant ansatte og besøkende, og identifiserer tiltak for å stimulere til økt gåing, sykling og kollektivtransport.

Retningslinjer:

§ 2.5 Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler og sykler

Høy arbeidsplass- og besøksintensitet som kontor, kjøpesenter, forretning og tjenesteyting: maksimum ~~1~~ 0,9 biloppstillingsplasser per 50-100 m² BRA. Minimum 2 sykkeloppstillingsplasser per 100 m² BRA.

Lav arbeidsplass- og besøksintensitet, industri og lager: ~~minimum 1~~ maksimum 0,5 biloppstillingsplasser per 100 m2 BRA. Minimum 0,5 sykkeloppstillingsplasser per 100 m2 BRA.

Blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder: minimum 1 biloppstillingsplass per boenhet. Minimum 3 sykkeloppstillingsplasser per 100 m2 BRA.

Blokkbebyggelse innenfor sentrumsområder: minimum 1 biloppstillingsplass per boenhet. Minimum 3 sykkeloppstillingsplasser per 100 m2 BRA.

Småhusbebyggelse: Minimum 1 biloppstillingsplass per boenhet. Minimum 3 sykkeloppstillingsplasser per 100 m2 BRA.

Parkering i tilknytning til forretning- kontor og konsentrert bebyggelse bør fortrinnsvis skje i parkeringskjeller. Av hensyn til effektiv arealbruk bør det legges til rette for at parkering til konsentrert boligbebyggelse, forretning- og kontor, fortrinnsvis kan skje i parkeringskjeller. Sykkeloppstillingsplasser i tilknytning til forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, næringsvirksomhet og konsentrert boligbebyggelse (leiligheter) skal fortrinnsvis plasseres nært hovedinngang og minst 50% av plassene skal være overbygget.

Bestemmelser:

§ 2.6 Bestemmelser om 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) Alle tiltak tar hensyn til kulturminner, kulturmiljøer, historiske strukturer og kulturlandskap. Kulturminner og kulturmiljø av nasjonal, regional eller vesentlig lokal interesse eller verdi skal bevares. Ny bruk av eksisterende bebyggelse skal vurderes foran nybygg. Ved nybygg og endringer av byrom og bygninger i viktige historiske områder samt i eller nær viktige kulturmiljøer skal det tas hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet i byggeskikk, plassering, høyde, volum, utforming og materialbruk. Kulturlandskap og automatisk freda kulturminner som ligger i eller i tilknytning til



utbyggingsområder/områder for fortetting skal søkes bevart som grøntområder eller tilsvarende, og være en kilde til opplevelse og formidling av vår kulturarv.

e) 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 skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken.

Mindre skilt som kan være unntatt fra søknadsplikten etter SAK 10, § 4-1, 1. avsnitt, bokstav f, nr. 4, omfattes ikke av denne kommuneplanbestemmelsen.

f) 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.

§ 2.7 Bestemmelser - krav om gjennomføring av undersøkelser og tiltak i tilknytning til støy, lukt, risiko og sårbarhet

a) De til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy T-1442 med grenseverdier og kvalitetskriterier skal legges til grunn ved planlegging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager og friluftsområder), og etablering av støyende anlegg eller virksomheter.

b) Tiltakshaver skal før plan eller byggesøknad gjøre seg kjent med om det foreligger særlige farer i området for ustabile masser, skred, flom, radon eller forurensset grunn etc. Før førstegangsbehandling av planforslag eller tiltak skal det foreligge en ROS-analyse som avklarer mulige farer.

c) For bebyggelse som søkes plassert lavere enn kote +3.0 meter over havet må det dokumenteres at bygningen ikke kan bli utsatt for høy vannstand ved stormflo og lignende. Konsekvenser knyttet til ~~høye bølger~~ bølgepåvirkning må utredes.

d) Nye boliger, hytter, campingvogner, institusjoner og permanente arbeidsplasser skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrottesla.

e) Nye boliger, institusjoner og innendørs arbeidsplasser skal sikres mot radon.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser:

§ 3.1 Lokalisering av handel

a. Detaljhandel kan kun lokaliseres innenfor områder som er avsatt til sentrumsformål-eller forretningsformål, i Tau eller Jørpeland-sentrum. Omfang og lokalisering innenfor arealformålene avklares i reguleringsplan.

Følgende formål er tillatt innenfor SF1 til SF8 på Jørpeland:

- SF1: Bolig/forretning
- SF2: Bolig/forretning/kontor
- SF3: Bolig/forretning
- SF4: Bolig/forretning
- SF5: Bolig/forretning
- SF6: Bolig/forretning
- SF7: Bolig/forretning
- SF8: Bolig/forretning/kontor

Følgende formål er tillatt innenfor SF9 til SF14 på Tau:

- SF9: Bolig/forretning/kontor
- SF10: Bolig/forretning/kontor
- SF11: Bolig/forretning/kontor
- SF12: Bolig/forretning/kontor
- SF 13: Bolig/forretning/kontor

Listen over tillatte formål innenfor SF1 – SF14 er uttømmende.

Nærmere detaljavklaringer knyttet til omfang og lokalisering mm. innenfor sentrumsformålene, ivaretas gjennom reguleringsplan.

Innenfor kombinasjonsformålet KBA2 på Jørpeland er følgende arealbruk tillatt: Forretning/kontor/tjenesteyting; det tillates kun etablert forretning innenfor de to bevaringsverdige bygningene i hensynssonen i delfeltet.

Listen over tillatte arealformål innenfor KBA2 er uttømmende.

Nærmere detaljavklaringer knyttet til omfang og lokalisering mm. innenfor ovennevnte kombinasjonsformål, ivaretas gjennom reguleringsplan.

b. I områdene tilknyttet Stålverksområdet tillates kun handel med plasskrevende varer. Med plasskrevende varer menes varegruppene som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tråd med arealstrategien for området. Ikke-plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet,

begrenset oppad til 1000 m² BRA.

§ 3.2 ~~Område for bebyggelse og anlegg~~ – f 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-Hidre og Heng.

b. Fritidsboliger kan ha maksimum 90 m² 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 og plattinger skal være sammenbygd med fritidsboligen og ikke være større enn 40 m².

~~c. Fritidsboliger skal ikke bygges nærmere sjø enn 50 meter.~~

d. Det skal tilstrebes skånsom landskapstilpasning ved planlegging av nye fritidsboliger. Terrenginngrep for å plassere fritidsbebyggelse skal høyst være pluss/minus 1,5 m.

e. Bebyggelsen skal ikke oppføres nærmere privat veg enn 5 meter. For offentlig veg gjelder veglovens bestemmelser om avstand.

f. Bebyggelsen skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon bevares.

g. Fritidsboliger kan ha innlagt vann. Innlagt vann forutsetter godkjent avløpsanlegg.

Retningslinje:

h. Eventuelle båtplasser løses i fellesanlegg som fortrinnsvis skal dekke et større område.

§ 3.2.1 - Gnr./bnr. 63/243 - Nordledtjørn hytteområde - Idse

a. Det skal være 2 biloppstillingsplasser til hver **eksisterende** fritidsbolig på egen tomt eller på **felles** parkeringsplass i nærheten av fritidsbolig. **For fremtidig fritidsbebyggelse som ikke har tilkomst via eksisterende veg tillates det ikke etablering av kjøreveg til hyttene, og parkering skal skje på felles parkeringsplass. Turveg til hyttene tillates.**

b. **Fremtidige** fritidsboliger kan ha maksimum 90 m² bebygd areal (BYA), og maks mønehøyde/øvre gesims på 4,5 m **og kun en etasje kan ha maksimum bebygd areal (BYA) lik 120 m².** Ved beregning av BYA medtas bod, anneks og lignende, men ikke parkeringsareal, terrasser, naust og lignende.

Det tillates maksimalt takoppløft/ark eller lignende på 1/3 av takflaten til fritidsboliger.

Det tillates ikke balkong eller lignende, men takterrasse innenfor fritidsbolig sine yttervegger er tillatt.

Terrasser på terreng tillates på inntil 40 m².

c. Det tillates ikke inngjerding av fritidsboligtomter.

Tillatte høyder for møne og gesims skal måles fra gjennomsnittsnivå for planert terreng rundt bygningen. Ved oppfylling av terreng rundt fritidsbolig med mer enn 0,5 m skal høyder måles fra opprinnelig terreng + 0,5 m.

§ 3.3 Næringsvirksomhet

Bestemmelser:

Næringsområdene skal ha god biltilgjengelighet og kollektivdekning. 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. Det skal redegjøres for støyforhold i forbindelse med regulering. Spesielt skal det redegjøres for støy i forhold til tilgrensende boligområder.~~ Utredningen skal utføres av støyfaglig konsulent, og skal inneholde støysonekart. Eventuelle nødvendige fysiske støytiltak skal vises i søknad om tillatelse.

§ 3.3.2 Nordmarka

§ 3.3.2.1 Virksomhetskategori

Områder avsatt til næringsbebyggelse skal benyttes til arealkrevende næringsvirksomhet og arealene skal unyttes effektivt.

§ 3.3.2.2 Krav til virksomhet i område N3 og N5

Følgende type virksomheter kan tillates etablert i område N3 og N5:

- Verft/båtbyggeri
- Virksomhet som produserer store produkter som må transporteres på sjø direkte fra Nordmarka
- Smelteverk/Stålverk -Mølle/førproduksjon
- Kjemisk industri
- Asfaltverk
- Sementlager
- Prosessanlegg for pukk, inkludert lager og utskipingsfasiliteter
- Landbasert oppdrettsanlegg

- Base/lager for akvakulturvirksomhet
- Base/lager for offshorevirksomhet
- Testanlegg for subsea-teknologi

Område N3 og N5 er tiltenkt virksomhet med særlig behov for lokalisering ved sjø. Før virksomhet kan etableres innenfor disse arealene, skal det derfor dokumenteres tilstrekkelig behov for lokalisering i nær tilknytning til sjø, enten på grunn av transportbehov på sjø direkte til eller fra Nordmarka, eller behov for tilgang til sjøvann i forbindelse med produksjon. Dersom det kan oppnås en hensiktsmessig lokalisering av virksomheten andre steder i Nordmarka, kan den ikke etableres i område N3 eller N5.

Retningslinjer:

3.3.2.3 Byggegrense mot sjø

Kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon til tiltak som kaianlegg og bygg som fungerer som havnelager mm., i strid med byggegrense mot sjø, dersom tiltakene ikke sperrer for ferdsel i og langs havneområdet eller reduserer havnelagerets funksjonalitet.

§ 3.3.2.4 Skjerming

I forbindelse med regulering av område N5 må det vurderes om deler av terrenget mellom område N5 og næringsområdet øst for N5 skal bevares som ledd i støy- og støvskjerming.

Bestemmelser:

§ 3.3.3 NÆ 6 (Lilandmarka, 16/327)

Ved detaljregulering av gnr./bnr. 16/327 må det sikres en funksjonell grønt-korridor som gir allmennheten tilgang til friluftsområdet i Ugeli.

§ 3.3.4 NÆ7 (Skeivik, gnr. /bnr. 107/7)

Det kan ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, før området inngår i en reguleringsplan.

Næringsområdet skal inngå som del av landbrukseiendommen og kan ikke deles fra, jf. jordlovens § 12.

§ 3.4 Naustområder

Bestemmelser:

~~a. Naust er et bygg for lagring/oppbevaring av båter og redskaper. Naust tillates ikke innredet eller brukt til annet formål eller varig opphold.~~

~~a. Naust er bygninger for oppbevaring av båt, båtmotor, redskap og utstyr knyttet til sjøbasert bruk. Naust skal ikke innredes eller brukes til beboelse, eller annet varig opphold.~~

~~Fast benk eller arbeidsflate kan tillates for nødvendig vedlikehold av båt og utstyr, samt håndtering, foredling, preservere og midlertidig oppbevaring av fangst.~~

a. Naust er bygninger for oppbevaring av båt, båtmotor, redskap og utstyr knyttet til sjøbasert bruk. Naust skal ikke innredes eller brukes til beboelse, eller annet varig opphold.

b. Naust skal oppføres med bebygd areal på inntil 35 m² BYA (BYA=35m²), gesimshøyde maks 3,0 m, mønehøyde maks 5,0 m målt fra laveste planert terreng. Nye naust skal ellers tilpasses eksisterende terreng.

c. Moloer/brygger i naustområdene skal begrenses mest mulig. Bredden på moloer (inkludert fyllingsfot) kan være inntil 4 meter mens det kan tillates bredde på brygger, flytebrygger o.l. inntil 2 meter. Lengden skal ikke være større enn til 2,5 meters dybde ved middelvannstand.

d. Naustet skal ha sadeltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Takutstikk skal være knappe. Takteking skal være som for tradisjonelle naust.

e. Knevegger er ikke tillatt i takkonstruksjonen.

f. Naust skal ha treporter i enkel utførelse. Dører med glassfelt tillates kun når de er bak treport/skodder. Naust kan ha maksimalt tre vinduer med inntil 0,75 m² karmmå. Det tillates ikke takvinduer eller vinduer ved siden av naustport.

g. Terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, grillhus, anneks og uthus er ikke tillatt i naustområde. Det samme gjelder trapper påbygd utvendig fasade.

h. Toalett og vask kan tillates [der forholdene ligger til rette for det etter en konkret vurdering](#). Maksimal størrelse er 4 m².

i. Sløyebenk og vask er tillatt.

j. Det må dokumenteres rett til bilparkering før fradeling – eller før godkjenning av naust på tidligere fradelt tomt.

Naustområde N1 (67/2, Døvik):

Retningslinje:

I. Fremtidig naustbebyggelse plasseres 1 meter fra nabogrense og skal ikke berøre sandstranda.

§ 3.5 Fritids- og turistformål

Bestemmelser:

FTU-1 (Bobilparkering Jøssang - Gnr. /bnr. 55/2)

Bruk av bobilparkeringen forutsetter at det etableres godkjent tømmestasjon for å sikre håndtering av avløpsvann i tråd med forurensingsloven.

Jordlovens § 12 skal gjelde for område FTU-1, jf. jordlovens § 2, 2. ledd.

FTU-2 (Meling 104/5)

Jordlovens § 9 og 12 skal gjelde for område FTU-2, jf. jordlovens § 2, 2. ledd.

FTU-3 (Svines 59/2)

Jordlovens § 12 skal gjelde for område FTU-3, jf. jordlovens § 2, 2. ledd.

FTU4 (Vatne 25/14)

Området kan utvikles til fritids- og turistformål.

Det kan ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, før området inngår i reguleringsplan. Detaljplanleggingen skal blant annet ta stilling til størrelse og antall hytter, ivareta naturverdier og kantsone, avklare faresoner og hensyn til støy i henhold til gjeldende regelverk mm.

Bebyggelsen skal inngå som del av den samlede driftsenheten og kan ikke deles fra, jf. jordlovens §12.

FTU5 (Strandalia 32/5)

Området kan bebygges med utleiehytter til fritids- og turistformål.

Det kan ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, før

området inngår i reguleringsplan. Detaljplanleggingen skal både ta stilling til størrelse og antall hytter, samt sikre en utforming og struktur på bebyggelsen som støtter opp under arealformålet. Skånsom landskapstilpasning og ivaretagelse av landbrukshensyn er viktige premisser for fremtidig planlegging. 3D-illustrasjon av utbyggingen skal inngå som ledd i kunnskapsgrunnlaget ved utarbeidelsen av reguleringsplanen.

Bebyggelsen skal inngå som del av landbrukseiendommen og kan ikke deles fra, jf. jordlovens §12.

§ 3.6. Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

Bestemmelser:

A) Innenfor områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting kan det etableres offentlige og private tjenestebygg, bygg for religionsutøvelse, forsamlingslokaler og tilhørende arealer.

B) Bestemmelsesområde #16 (44/918, Øvre Fjelde, offentlig eller privat tjenesteyting):

Innenfor bestemmelsesområde #16 kan det legges til rette for bruk som bidrar til formidling, læring og lek i tilknytning til skole- og nærmiljø, uten at kulturminnenes verdi svekkes. Tiltak skal ha lav, underordnet utforming og tilpasses eksisterende terreng og landskap. Det tillates ikke oppføring av konstruksjoner som visuelt dominerer kulturminnene eller medfører vesentlig terrenginngrep. Området skal i størst mulig grad være dekket av gress og/eller annen vegetasjon.

Retningslinjer:

C) Offentlige tjenestebygg skal primært lokaliseres i tilknytning til kommunesenter eller kommunedelsenter (Tau eller Jørpeland).

§ 3.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bestemmelser:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål Fiskå (KBA1) (Gnr./bnr. 6/19)

Endelig avklaring av arealbruken forutsettes å skje gjennom regulering, jf. bestemmelsen ovenfor § 1.1 om plankrav.

Innenfor arealet avsatt til kombinert formål KBA1 kan det etableres ~~fritidsbebyggelse~~, fritids- og

turistformål/utleiehytter, dagligvareforretning (nærbutikk) og tilhørende småbåtanlegg.

§ 3.8 Råstoffutvinning

Bestemmelser:

Det skal tas hensyn til vassdrag ved regulering av områder for råstoffutvinning.

Råstoffutvinning Holane (Gnr./bnr. 27/1 og 10)

Ved detaljregulering skal det innarbeides vilkår om tilbakeføring til jord- og skogbruk etter endt uttak både i eksisterende og fremtidige råstoffutvinningsområde i Holane. Det er også et krav at det sørligste delområdet skal tilbakeføres til jord- og skogbruk før fremtidig råstoffutvinningsområde kan tas i bruk.

§ 3.9 Kombinasjonsformål råstoffutvinning/næringsbebyggelse

Bestemmelser:

Etterbruk næringsbebyggelse - Nordmarka – 13/21, 16/75, 13/143 og 13/5

Det forutsettes at området KBA etter fullført råstoffutvinning skal tilrettelegges for påfølgende næringsområde. Det må i den forbindelse vurderes hvorvidt det er mulig å planere området til tilsvarende høydekoter som for øvre del av Nordmarka industriområde (området til Westcontroll, HSM og Ryfylke bilverksted) Eventuell fremtidig utvidelse av fylkesvei/opparbeidelse av gang- og sykkelvei, må inngå som del av vurderingene i forbindelse med påfølgende regulering.

§ 3.10 Jørpeland har status som regiondelssenter i Regionalplan Jæren og Sør-Ryfylke

Retningslinjer:

Publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner som bare gis på ett sted i Ryfylke bør lokaliseres i Jørpeland sentrum.

§ 3.11 Idrettsanlegg Nordmarka

Bestemmelser:

Området for idrettsanlegg (IDR2) skal benyttes til skytebane.

§ 3.12 Boligbebyggelse Kjølevik (11/4)

Ved utarbeiding av reguleringsplan for området forutsettes det en infrastrukturløsning basert på veien slik den er tegnet inn på arealplankartet.

§ 4 Grønnstruktur (bestemmelser)

§ 4.1 Grønnstruktur generelt

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

Tiltak innenfor Grønnstruktur skal ikke komme i konflikt med automatisk freda kulturminner eller virke skjemmende på disse. Ved planlegging og opparbeiding av turveier og turstier skal alltid landskap, naturverdier, friluftsliv, landbruk og forhold til kulturminner legges til grunn som viktige premiss i forbindelse med plassering og utforming.

Rekreasjonsverdier og landskapskvaliteter skal bestrebes ivaretatt i de aktuelle områdene.

§ 4.2 Midlertidige tiltak

Plassering av midlertidige tiltak som telt, glampingtelt, lavvoer, mikrohus, mikrohytter, camping- og husvogn o.l. i arealformålet grønnstruktur er forbudt. Med begrepet midlertidige tiltak siktes det til plassering i perioder kortere enn 2 år.

Telting i kortere perioder inntil 7 dager til eget fritidsbruk faller utenfor planbestemmelsens forbudsvirkning.

§ 4.3 Hundepark på Tau – Rødlandsmyra

Bestemmelser:

Støymåling basert på bruken av området må utføres i henhold til T-1442. Nødvendige støytiltak må utføres dersom akseptable støyverdier eventuelt overskrides.

§ 4.3 Bestemmelsesområde #17 (Øvre Fjelde, Felles privat grønnstruktur)

Bestemmelser:

Grønnstruktur (G1) skal være privat fellesareal for gnr./bnr. 44/918, 44/301 og 44/302.

Gravrøysene og området rundt skal bevares som kulturminner og tydelig landskapselementer.

Terrengform, vegetasjon og romlige sammenhenger som bidrar til lesbarheten og forståelsen av kulturminnene skal i hovedsak opprettholdes.

Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg som kan bli utilbørlig skjemmende på de to automatisk freda gravrøysene ID 34910 og ID 34911, uten en særskilt tillatelse fra kulturminnemyndigheten etter kulturminneloven.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Bestemmelser:

§ 5.1 Miljøkrav

- a) Nye veier skal ikke etableres slik at boliger utsettes for lokal luftforurensning eller støy som overskrider grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende nasjonale veilederne.
- b) Ved anleggelse eller omlegging av veier skal fare og risiko for omkringliggende boligbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting og eventuelle drikkevannskilder vurderes. Det skal iverksettes tiltak der dette er nødvendig.

§ 5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Rådhusgaten

Gaten skal utformes både etter gående, syklendes og bilens premisser.

Rådhusgaten skal opparbeides som vegtype 4: Normalprofil miljøgate 15,5 meter. (tosidig forhage à 1 meter, tosidig fortau à 2 meter, tosidig buffersone / grønnrabatt à 1,5 m, kjørebane + skulder totalt 6,5 meter).

Retningslinjer:

§ 5.3 Støyskjermer

Det skal tilstrebes gode helhetlige løsninger ved etablering av støyskjermer. Støyskjermenes plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til tiltakets funksjonalitet, landskap og de bebygde omgivelsene. Hensyn til helhetlige løsninger gjør seg gjeldende med særlig styrke dersom det allerede er etablert støyskjerm på naboeiendom og støytiltak skal i slike tilfeller normalt skje ved forlengelse av den eksisterende konstruksjonen.

§ 5.4 Avkjørsler til riks- og fylkesveier

Aktuelle veimyndigheter involveres i tråd med veilov og plan- og bygningslovens krav ved spørsmål om avkjørsler til riks- og fylkesveier. *Rammeplan for avkjørsler med strekningsvis vurdering av haldning til byggegrenser for riks- og fylkesveg i Region vest (2017-2020)* – eventuelt senere oppdateringer av denne – anvendes som ledd i skjønnsutøvelsen ved spørsmål om avkjørsler fra riks-



og fylkesveinettet.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

Bestemmelser:

I LNF-områdene gjelder det et generelt byggeforbud, men med unntak for nødvendige landbrukstiltak, jf. pbl. § 11-7, nr. 5.

§ 6.1 Landbrukstiltak i 100- metersbeltet langs sjø

Nødvendige landbrukstiltak tillates oppført i 100- metersbeltet langs sjø, dersom tiltakene plasseres i tilknytning til eksisterende tun.

Retningslinjer:

§ 6.1.1 Lokalisering av landbrukstiltak i 100-metersbeltet

I lokaliseringsvurderingen skal det i tillegg til tjenlig driftsmessig løsning, tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Bestemmelser:

§ 6.2 Vassdrag med tilhørende strandsone

I områder som ligger nærmere vassdrag enn 50 m, er det ikke tillatt å utføre arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 – 20-5.

§ 6.3 Gardshus og driftsbygninger som er nødvendige til drift av landbrukseiendom

Våningshus, kårbolig og driftsbygninger vil være i tråd med LNF-formålet dersom bygningen basert på et aktuelt driftsmessig behov, er nødvendig av hensyn til driften av gården.

Retningslinjer:

§ 6.3.1 Behovsvurdering og lokalisering av gardshus i LNF-områdene

Lokalisering av nødvendige landbruksbygg, herunder gardshus, godkjennes etter en konkret vurdering av kommunen i forbindelse med byggesak, jf. pbl. § 29-4, 1. ledd. Denne retningslinjen er



dermed ment som supplerende føringer til de vurderingene kommunen skal foreta i byggesaksbehandlingen, innenfor de ovennevnte rammene som kan utledes av plan- og bygningslovens normalordning.

Det skal legges vekt på jordvern hensyn når kommunen skal vurdere lokalisering av gardshus i LNF-områder, jf. pbl. § 29-4. Gardshus skal ikke bli oppført på dyrka jord.

Spørsmål om gardshus er i tråd med LNF-formålet må vurderes med utgangspunkt i en konkret behovsvurdering. Behov for gardshus på bruk i aktiv drift må vurderes med bakgrunn i bruksstørrelse, type landbruksdrift og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet. På bruk med avgrensede ressurser og/eller ikke selvstendig drift skal det normalt ikke tillates nye bolighus.

For å minimere arealforbruket skal bolighus som hovedregel plasseres på eksisterende tun tilknyttet gjeldende adkomst.

§ 6.3.2 Bygging og lokalisering av driftsbygninger

Driftsbygning vil være i tråd med LNF-formålet dersom bygningen basert på et aktuelt driftsmessig behov, er nødvendig i landbruksdriften. Lokalisering av byggverk, også nødvendige landbruksbygg, skal videre godkjennes av kommunen i byggesaken.

Det skal legges vekt på jordvern hensyn når kommunen skal vurdere lokalisering av driftsbygninger i LNF-områder, jf. pbl. § 29-4.

For å minimere arealforbruket skal driftsbygninger som hovedregel plasseres på eksisterende tun tilknyttet gjeldende adkomst. Ved plassering av driftsbygninger utenfor tunet må det framgå av søknad/byggesak at alternative plasseringer er vurdert. Rivning av driftsbygning og gjenbruk av tomt skal også vurderes.

Andre viktige hensyn i bygningsmyndighetenes lokaliseringsvurdering vil være:

- driftsmessige gode løsninger
- jordvern/arealforbruk
- kulturminner- og miljøer, estetikk og landskap
- forurensningsfare, naturmangfold og andre miljøhensyn
- gjenbruk av byggegrunn
- sikker byggegrunn

Ved oppføring av ny driftsbygning som tar over formålet til eldre driftsbygning, skal eldre driftsbygning(er) i utgangspunktet rives. Krav om rivning må skje innenfor rammen av gjeldende lovverk.

§ 6.3.3 Landbruksbygg som er nødvendig erstatning for eksisterende bygg

I saker der nye byggetiltak vurderes som nødvendig erstatning for eksisterende bygg, skal det tas hensyn til eventuelle kulturminneverdier knyttet til eksisterende bygg. Ved avveining av ulike interesser skal det legges vekt på hensyn til bygninger med nasjonale, regionale eller vesentlige lokale kulturminneverdier, og mulighet for å bevare disse. Verneverdien må vurderes særskilt av sektormyndighet innen kulturminnevern og kulturminneansvarlig i kommunen.

§ 6.4 Bruksrasjonaliseringer

Fradeling av tun til boligformål er i strid med LNF-formålet og kan bare tillates gjennom dispensasjon. Det er et nødvendig vilkår for dispensasjon at fordelene er klart større enn ulemper etter en samlet vurdering. Hensynene til landbruksdriften i området vil være et viktig premiss i den vurderingen. Denne retningslinjen er ment som en supplerende føring til kommunens dispensasjonsvurdering i forbindelse med bruksrasjonaliseringssaker:

- Fradeling av tun ved salg av tilleggsjord kan vurderes dersom kommunen etter en landbruksfaglig vurdering oppnår god bruksrasjonalisering.
- Størrelsen på fradelte tun skal avgrenses til bolig med tomt og skal ikke inkludere jordbruksareal. Det bør etterstrebes å holde arealet på under 1 dekar.
- For driftsbygninger med liten drifts- og/eller samfunnsmessig verdi, skal rivning inngå i dispensasjonsvurderingen.

§ 6.5 Alternativ bruk av ledige driftsbygninger

Retningslinjen ~~er ment som~~ skal gi supplerende føringer til kommunens ~~dispensasjons~~ vurdering ved søknad om bruksendring av driftsbygninger i LNF-områder:.

~~-Bruk av bygninger til annet enn landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet tillates som hovedregel ikke. Hensynet til landbruksdrift i området skal tillegges særlig vekt i vurdering av søknader om bruksendringer.~~

~~-Bruk til formål som krever større og varige endringer i eksisterende bygg tillates som hovedregel ikke. Ved søknad om dispensasjon for bruksendring vil passiv bruk som eksempelvis lager kontra aktiv bruk med vesentlig transportomfang eller publikumsretta virksomhet, være et sentralt vurderingstema. Passiv bruk vil normalt ha lavere konfliktnivå enn annen mer intensiv bruk.~~

~~-Dersom bruksendring vurderes som aktuelt, skal dispensasjonen i tråd med lokal og regional praksis normalt gjøres tidsavgrenset for en periode på 3-5 år. Senere oppføring av nybygg eller utvidelse av eksisterende driftsbygning tillates ikke.~~

~~-Alternativ bruk til annen virksomhet enn passiv næringsbruk kan vurderes dersom det gjelder bygninger med nasjonal, regional eller vesentlig lokal kulturminneverdi, og at bruken har begrenset konfliktnivå med hovedinteressene i LNF-området. Verneverdien må vurderes særskilt av sektormyndighet innen kulturminnevern og kulturminneansvarlig i kommunen.~~

- ~~Bruk av eksisterende driftsbygninger til annet enn landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet kan tillates, forutsatt at tiltaket ikke vesentlig svekker landbruksinteressene i området. Hensynet til pågående og framtidig landbruksdrift skal inngå som et sentralt, men ikke avgjørende, vurderingstema.~~
- ~~Bruksendring kan vurderes også der dette medfører tilpasninger av eksisterende bygg, så lenge bygningens hovedvolum, karakter og landskapstilpasning i hovedsak opprettholdes. Ved vurdering av søknader skal det legges vekt på type bruk, omfang, transportbehov, støy, trafiksikkerhet og påvirkning på omgivelsene. Bruk med begrenset transportomfang og moderat aktivitetsnivå vil normalt ha lavere konfliktnivå enn mer intensiv virksomhet.~~
- ~~Dersom bruksendring tillates, kan dispensasjon gis enten tidsavgrenset eller varig, avhengig av tiltakets karakter, omfang og konsekvenser. Tidsavgrensning kan benyttes der tiltakets langsiktige virkninger er usikre. Senere oppføring av nybygg eller vesentlig utvidelse av eksisterende driftsbygning tillates ikke som følge av slik bruksendring.~~
- ~~Alternativ bruk til annen virksomhet enn passiv næringsbruk kan tillates, herunder også mer aktiv næringsvirksomhet og publikumsrettede formål, dersom bruken har begrenset konfliktnivå med hovedinteressene i LNF-området. For bygninger med nasjonal, regional eller vesentlig lokal kulturminneverdi kan alternativ bruk som bidrar til bevaring og aktiv bruk tillegges særlig vekt. Verneverdien skal vurderes av relevant sektormyndighet og kommunens kulturminnefaglige ansvarlige~~

§ 6.6 Retningslinje ved søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende fritidsboliger i LNF-områdene, utenfor 100-metersbeltet langs sjø

Følgende føringer legges til grunn ved søknad om dispensasjon for tiltak i tilknytning til eksisterende fritidsboliger:

- a) maksimal gesimshøyde på 4,5 meter
- b) maksimal mønehøyde på 5,5 meter
- c) grunnflaten på fritidsboliger skal ikke overskride 90 m² BYA

Retningslinjer:

§ 6.7 Massedisponering

Områder som vurderes brukt til utfylling av rene gravemasser bør avklares i kommune- og reguleringsplan. Retningslinjer i Regionalplan for massehåndtering på Jæren og Miljødirektoratets faktaark M-1243/2018 skal legges til grunn for utarbeidelse av planer for utbygging og massehåndtering. Utfylling bør begrenses mest mulig i tid, av hensyn til jordvern- og landskapsinteresser. Matjordlaget skal håndteres som en ressurs og håndteres på en bærekraftig og landbruksmessig forsvarlig måte. Eventuell flytting og gjenbruk på godkjente alternative områder bør skje direkte, uten mellomagring.

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.

Andre viktige hensyn å vurdere vil være:

- naturmangfold og klima (for eksempel restarealer og våtmark/myr)
- forurensningsfare i forbindelse med vassdrag
- viktige landskaps- og kulturminneverdier

Det skal settes avbøtende tiltak ved dispensasjon. Dette kan gjelde hensyn til forurensning av vassdrag, hekketid, landskapsvirkninger eller sikring av jordsmonnegenskaper.

§ 6.8 Gardsvindmøller

Bestemmelser:

Gardsvindmøller kan tillates dersom det er nødvendig ut fra et aktuelt driftsmessig behov knytt til landbruk. I dette ligger det også et premiss om at energien fra anlegget i det vesentligste forbrukes på garden.

Maksimal tillatt høyde på frittstående vindturbin er 30 meter til toppunkt rotorblad, målt fra planert terrengnivå.

Retningslinjer:

I tillegg gjelder følgende føringer for lokaliseringsevurderingen:

- det er kun tillatt med en frittstående vindturbin per eiendom
- vindturbin skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse på eiendommen



-tiltakets virkninger for natur- og kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv, kulturminner, vannforvaltning, trafikk, naboer, støy, estetikk og gardstun, skal vektlegges

-vindturbinen skal ikke plasseres på overflatedyrka eller fulldyrka jord

Den ovennevnte kriterielisten er ikke uttømmende.

§ 6.9 Bestemmelser om boligbebyggelse på eksisterende lovlig fradelte boligeiendommer i LNF-områdene

For eksisterende fradelte boligeiendommer i LNF-områdene som er bebygd med bolighus, og som fremgår av vedlagt eiendomsliste med konkret angivelse av gårds- og bruksnummer i **vedlegg 1 til bestemmelsene**, gjelder følgende rammer for videre utbygging, **jf. bestemmelsesområde #15 i plankartet**:

- Bolighusets grunnflate BYA skal ikke overstige 250 m², med mønehøyde på 8 meter og gesimshøyde på 6 meter.

- Garasje, uthus ol. tillates oppført med en samlet grunnflate BYA på 70 m², med tilsvarene høydebegrensinger som for bolighus.

- Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.

- Ved rivning av eksisterende og påfølgende oppføring av ny bolig (erstatningsbolig) skal nyoppføringen ikke skje på dyrka jord.

Utbygging innenfor ovennevnte størrelse-begrensinger utløser ikke krav om dispensasjon fra LNF-formålet.

§ 6.11 Bestemmelse om midlertidige tiltak

Plassering av midlertidige tiltak som telt, glampingtelt, lavvoer, mikrohus, mikrohytter, camping- og husvogn o.l. i arealformålet LNF er forbudt. Med begrepet midlertidige tiltak siktes det til plassering i perioder kortere enn 2 år.

Telting i kortere perioder inntil 7 dager til eget fritidsbruk faller utenfor planbestemmelsens forbudsvirkning.

§ 6.12 Bestemmelser til områder for LNF spredt fritidsbebyggelse

Tabellen under viser maksimalt samlet antall tillatte fritidsboliger innenfor de ulike områdene som er avsatt til LNF-spredt fritidsbebyggelse:

Benevnelse i kartet	Område	Fritidsboliger
LSF1	Berge/Bergsvik	8
LSF2	Stein	4
LSF3	Norland/Bruraviga	10
LSF4	Meling/Brekke	8

I tillegg til utbyggingskvoten ovenfor gjelder i tillegg følgende lokaliseringskriterier i forbindelse med fradeling av tomter og oppføring av fritidsbebyggelse innenfor de ovennevnte områdene:

- fritidstomter/bebyggelse skal ikke etableres på dyrka jord eller innmarksbeite, jf. NIBIO sitt arealressurskart AR5.
- fritidstomter/bebyggelse skal ikke oppføres nærmere driftsbygninger i landbruket enn 100 meter
- fritidstomter/bebyggelse skal ikke oppføres nærmere kraftlinjer/jordkabel enn 20 meter
- bebyggelsen skal oppføres med en minsteavstand til vassdrag på 50 meter
- hver ny bruksenhet skal disponere 2 parkeringsplasser ved fritidsboligen eller på parkeringsplasser i rimelig nærhet.
- det skal ikke bygges i område med vesentlige naturverdier

Bebyggelsen må videre oppføres innenfor følgende størrelse-begrensinger:

- a) maksimal gesimshøyde på 4,5 meter
- b) maksimal mønehøyde på 5,5 meter
- c) fritidsboliger kan ha maksimum 90 m² bebygd areal (BYA).
- d) Terrasser og plattinger skal være sammenbygd med fritidsboligen og ikke være større enn 20 m².

Plan- og bygningsmyndighetene skal ved fradeling og opprettelse av fritidsbebyggelse tilstrebe en skånsom landskapstilpasning av bebyggelsen.

§ 6.13 Bestemmelse til områder for LNF-spredt boligbebyggelse

- a. Før godkjenning av bolig skal det gjennomføres ROS – vurderinger på lik linje med generelle bestemmelser for byggeområder
- b. Boliger skal ikke oppføres på dyrka jord eller innmarksbeite, jf. NIBIO sitt arealressurskart AR5.
- c. Boliger skal normalt ikke oppføres nærmere industrivirksomhet og driftsbygninger i landbruket enn 100 meter.
- d. Forhold til kulturminner, både kjente og ukjente, må avklares i forhold til kulturmyndighetene før

tiltak iverksettes.

- e. Boliger skal ikke oppføres nærmere kraftlinjer/jordkabel enn min. 20 meter.
- f. Boliger skal ikke oppføres nærmere sjø eller vassdrag enn 50 meter.
- g. Garasje er tillatt med bebygd areal inntil 70 m².
- h. Bebyggelsen skal oppføres med maks 200 m² BYA.
- i. For hver bolig skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser.
- j. Bebyggelsen skal oppføres med minst 5 meter fra vegkant privat veg og minimum 12,5 meter fra senterlinje kommunal veg. For øvrige offentlige veger gjelder veglovens bestemmelser om avstand.
- k. Bebyggelsen skal fortrinnsvis tilknyttes allerede godkjente avkjørsler og ha godkjente vann- og avløpsanlegg.
- l. Det tillates inntil 4 nye boliger innenfor hvert delområde i planperioden.
- m. Boliger i LNF-områder med spredt boligbygging skal fortrinnsvis ha egen adkomst for å unngå potensielle konflikter med landbruksdrift.

§ 6.14 Retningslinje til gnr. /bnr. 110/1, 3, 5, 6 og 11 – Neverdalsfjellet

Kommunen kan godkjenne utvidelse av eksisterende nødbu, eventuelt vurdere nyetablering av et tilsvarende tiltak i samme område, for å sikre nødvendig beredskap ved store folkemengder til og fra Preikestolen og i området for øvrig.

Slike beredskapstiltak anses for å være i tråd med LNF så lenge de fysiske tiltakene begrenses til hva som er nødvendig og det skjer som ledd i tilrettelegging for allment friluftsliv.

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

Bestemmelser:

§ 7.1 Generelt

Arealbruksvurderingene innenfor formålet skal være forankret i reguleringsplan, jf. det generelle reguleringsplankravet i § 1.1, bokstav a.

Innenfor planområdet tillates det vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk, samt fjerning, jf. Plan- og bygningsloven § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4,

Retningslinjer:

§ 7.2 Sjø med tilhørende strandsone

Ved nyetablering og utvidelse av båthavner, moloer og brygger, skal det utarbeides reguleringsplan for området. Ved regulering skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eventuell natur-fare og andre allmenne interesser.

Småbåthavner og småbåtanlegg skal planlegges og utformes slik at en unngår unødige forurensing i sjø.

Bestemmelser:

§ 7.3 Fiske

I fiskeområder har fiske prioritet. I områdene er det ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske, herunder etablering av kabler, rør, flytebrygger, plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping, jf. pbl. § 11-11 nr. 3. Der det er overlapp mellom fiske, **og** ferdsel **eller ankring** har både fiske, **og** ferdsel **og ankring** prioritet.

§ 7.4 Akvakultur Heng Øst (VK1)

Det settes vilkår om kveiteproduksjon tilknyttet akvakultur ved Heng øst.

§ 7.5 Akvakultur Solbakk (AKV2)

Det settes vilkår om kveiteproduksjon tilknyttet akvakultur ved Solbakk.

§ 7.6 Ankrings- og riggområder

Innenfor ankrings- og riggområdene tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring. Eksempelvis kabler, rør, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for sikker forankring.

§ 7.7 Akvakultur Kalhag sør (AKV1)

Tiltak nærmere enn 50m fra hvit sektor forutsetter omskjærming av Tingholmen lykt.

§ 7.8 Fremtidig småbåtanlegg Skeivik (SMB1), (gnr./bnr. 107/7)

Det kan ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, før området inngår i en reguleringsplan.

Småbåtanlegget skal inngå som del av landbrukseiendommen og kan ikke deles fra, jf. jordlovens § 12.

§ 8 Bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til hensynsoner, jf. § 11-8, punkt c.

Før regulering eller tillatelse til tiltak gis etter plan- og bygningsloven, skal forholdene som de berørte hensynssonene skal ivareta, være avklart.

Bestemmelser:

§ 8.1 Sikringssone – nedslagsfelt drikkevann/kanal

Innenfor sonen er alle tiltak etter pbl. § 1-6 som kan medføre fare for forurensing av drikkevannet forbudt. Dette forbudet gjelder også arbeid, tiltak og annen aktivitet som ikke rammes av byggesaksbestemmelsenes § 20-1. Gjeldende klausuleringer for drikkevannet skal overholdes.

§ 8.2 Faresone – Snøskred/steinsprang/flomfare/høyspent/kvikkleireskred/jord- og flomskred/løsmasseskred

Innenfor Faresone – Snøskred/steinsprang/flomfare/høyspent/kvikkleireskred/jord- og flomskred/løsmasseskred, skal det gjennomføres nødvendige lovpålagte utredninger i forbindelse med reguleringsplanarbeid og byggesaksbehandling, for å påse at hensyn til sikkerhet blir tilstrekkelig ivaretatt.

Tilstrekkelig sikkerhet skal særlig sikres gjennom lovpålagte utredninger og nødvendige tiltak etter pbl. §§ 4-3 (samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse), 28-1 (krav om sikker byggegrunn) samt Teknisk Forskrift (TEK 17) og dens kapittel 7 om sikkerhet mot naturpåkjenninger.

Overvannsplanen med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau (Flomplanen) - skal anvendes som ledd i kunnskapsgrunnlaget ved utarbeidelse av arealplaner og håndtering av byggesak, herunder i forbindelse med vurdering av avbøtende tiltak, innenfor analyseområdet på Tau og Jørpeland.

For tiltak i sikkerhetsklasse F3 og tiltak etter Byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2, første ledd, må det alltid foretas en flomfareutredning/-kartlegging, uavhengig av om tomta ligger innenfor eller utenfor faresonen.

Retningslinjer:

§ 8.3 Sone med særlige hensyn for landbruk, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

a. Hensynssone landbruk

Det bør ikke realiseres arealplaner eller aksepteres tiltak som fører til fragmentering av landbruksområdene. Opprettholdelse av produksjonsgrunnlaget i landbruket, jordvern og ivaretagelse av kulturlandskapsverdier skal tillegges særlig vekt i saksbehandlingen.

~~b. Hensynssone landskap (Flyttet til § 8.3 f. Hensynssone landskap (H 550)).~~

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

~~c. Hensynssone grønnsstruktur~~

~~Grønnsstruktur skal hensyntas i henhold til retningslinjer for regional grønnsstruktur i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.~~

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

~~Grønnsstrukturen i byggeområdene skal fremstå som sammenhengende. Kvaliteter knyttet til ulike landskapselementer og trygg ferdsel for gående og syklende skal ivaretas og videreutvikles.~~

~~Tiltak innenfor Grønnsstruktur skal ikke komme i konflikt med automatisk freda kulturminner eller virke skjemmende på disse. Ved planlegging og opparbeiding av turveier og turstier skal alltid landskap, naturverdier, friluftsliv, landbruk og forhold til kulturminner legges til grunn som viktige premiss i forbindelse med plassering og utforming.~~

~~Rekreasjonsverdier og landskapskvaliteter skal bestrebes ivaretatt i de aktuelle områdene.~~

~~d. Hensynssone naturmiljø (Flyttet til bokstav g)~~

~~Hensynssone naturmiljøer gjenspeiler områder med naturtyper og leveområder av nasjonal og regional verdi.~~

~~I saksbehandling etter plan- og bygningsloven og aktuelt sektorregelverk skal det føres en restriktiv forvaltningspraksis slik at hensyn til naturmiljø/biologisk mangfold gis prioritet ved~~

~~arealbruksvurderinger innenfor hensynssonen.~~

e. Hensynssone kulturmiljø (H 570)

Tou mølle – område H570_1 (Gnr. /bnr. 17/4 m.fl.)

Bygningsmiljøet innenfor hensynssonen har særlig kulturhistorisk verdi og skal tas vare på og kan derfor i utgangspunktet ikke rives. Det skal utføres nødvendig kulturminnefaglig vurdering i forbindelse med regulering eller gjennomføring av tiltak innenfor hensynssonen.

Ved eventuelle tiltak, jf. Pbl. § 1-6, som rivning, bruksendring, fasadeendring, oppføring av tilbygg og påbygg, inngrep i grunnen med mer, som kan berøre fredede eller bevaringsverdige kulturminner, må det på forhånd innhentes uttale fra Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

Bestemmelser:

~~f. Hensynssone landskap (H 550)~~

~~Det tillates ikke tiltak etter pbl. §§20-1 – 20-5 innenfor hensynssone landskap. Forbudet omfatter ikke nødvendige landbrukstiltak og mindre tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv, som kan vurderes innenfor plan- og bygningslovens øvrige rammer.~~

~~Barka parsellhage (42/9 og 42/142)~~

~~Parsellhage på 42/9 og 42/142 kan utføres innenfor hensynssone landskap, gitt at det sikres en buffer på minimum 6 meter mot vassdraget.~~

~~**Retningslinjer:** (Flyttet fra § 8.3 b. Hensynssone landskap).~~

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

Bestemmelser:

Retningslinjer: (Endring fra bestemmelse til retningslinje iht. plan- og bygningsloven)

g. Hensynssone bevaring av naturmiljø (H 560)

1. Konsekvenser for naturmangfold skal utredes og vurderes i alle planer og prosjekter i henhold til naturmangfoldloven.

2. Til Bevaring av naturmiljø jf. plankart (H560) og i henhold til verditabell for naturmangfold som inngår i rundskriv T-2/16: I områder med svært stor verdi tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene (~~forbudet omfatter ikke nødvendige landbrukstiltak jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5,~~



bokstav a og b). I områder med stor verdi skal det foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdien. Ved tiltak som kan forringe naturverdiene i områder med middels verdi skal andre tiltak vurderes. Utredning for konsekvenser for naturmangfold må utredes i henhold til punkt 1.

Retningslinjer: (Flyttet fra bokstav d til bokstav g)

Hensynsone naturmiljøer gjenspeiler områder med naturtyper og leveområder av nasjonal og regional verdi.

I saksbehandling etter plan- og bygningsloven og aktuelt sektorregelverk skal det føres en restriktiv forvaltningspraksis slik at hensyn til naturmiljø/biologisk mangfold gis prioritet ved arealbruksvurderinger innenfor hensynssonen.

Retningslinjer:

h. Hensynssone friluftsliv (H 530)

Områdets verdi for friluftsliv bør bevares og videreutvikles. I områdene skal arbeider og tiltak jf. pbl. §§ 20-1 – 20-5, ikke tillates, med unntak for områder avsatt til fritidsbebyggelse, samt nødvendige landbrukstiltak i LNF, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5. Eksisterende gangforbindelser (stier, driftsveger) bør ivaretas og sikres for allmenn ferdsel. Tilrettelegging for friluftsliv bør balanseres med bevaring av natur- og kulturlandskapsverdier. Ved opparbeiding av turveier og turstier skal landskap, naturverdier, landbruk og forholdet til kulturminner legges til grunn for plassering.

§ 8.4 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer, samt omforming og fornyelse, jf. § 11-8, bokstav e

Bestemmelser:

~~Stien til Preikestolen anses som Nasjonal turiststi.~~ (Flyttet til § 9.1)

Retningslinjer:

a. Preikestolen BaseCamp – Gnr. /bnr. 56/11:

Det forutsettes at det utarbeidet felles områdeplan for arealene tilknyttet innspill fra Stiftelsen Preikestolen – gnr./bnr. 56/12 m.fl. og Preikestolen BaseCamp - gnr./bnr. 56/11.

For område H810-2 er det et viktig prinsipp ved videre utvikling av området å samle tiltak, ikke utvide i større urørte områder, og hensynta naturmangfold og allment friluftsliv. Del av området innenfor gjennomføringssone § 11-8 bokstav e) skal vurderes regulert til friluftsområder og naturområder. Nye tiltak innenfor angitt gjennomføringssone § 11-8, bokstav e) vurderes etablert;



blant annet hotell alternativ 1, parkering, kulturscene, Wintercamp, utleiehytter og sauna ved Veslebu, vegtrase for ATV til utleiehytter og sauna ved Veslebu og Via Ferrata. Listen er ikke uttømmende. Endelig vurdering av tiltak og formålsavgrensing avklares gjennom områderegulering. Utleieenheter ved Gryteknuten er i vesentlig konflikt med hensyn til naturmangfold, allment friluftsliv, morenerygg, vernskog og sikker byggegrunn (snøskred), og tillates ikke. Hotell alternativ 2 er i vesentlig konflikt med hensyn til karbonrikt areal/klima og tillates ikke.

Retningslinjer:

b. Stiftelsen Preikestolen – Gnr. /bnr. 56/12 m.fl.

Det forutsettes at det utarbeidet felles områdeplan for arealene tilknyttet innspill fra Stiftelsen Preikestolen – gnr./bnr. 56/12 m.fl. og Preikestolen BaseCamp - gnr./bnr. 56/11.

For område H810-2 er det et viktig prinsipp ved videre utvikling av området å samle tiltak, ikke utvide i større urørte områder og hensynta naturmangfold og allment friluftsliv. Del av området innenfor gjennomføringssone § 11-8 bokstav e) skal vurderes regulert som friluftsområder og naturområder. Nye tiltak innenfor angitt gjennomføringssone § 11-8 bokstav e) vurderes etablert; blant annet etablering av reiselivsanlegg/velkomstsenter og fritids- og turistformål mellom morenerygg og plataet ovenfor Preikestolen BaseCamp-område, inklusiv helikopterlandingsplass, parkeringsbase redningsaksjoner, utrykningssenter, universelt utformet gangveg til plata og utsikt/service/salgsted. Listen er ikke uttømmende. Plassering av reiselivsanlegg/velkomstsenter forutsetter løsning for ny adkomstveg til Vatnegården og resten av bygningsmassen. Endelig vurdering av tiltak og formålsavgrensing avklares gjennom områderegulering.

Bestemmelser:

c. Området for mulighetsstudien (**Vågen** - Grøtnes)

Innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan for området. Området kan reguleres i mindre delområder forutsatt at den vedtatte arealstrategien for området legges til grunn for planleggingen. Ved utbygging av delområder forutsettes det at opparbeidelse av grønndrag og felles infrastruktur innenfor hensynssonen/gjennomføringssonen ~~NÆ~~ H810-1 sikres etablert.

Kulturminner innenfor Stålverksområdet skal sikres/innarbeides i reguleringsplanene.

Kommunen kan unnta fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved søknad om mindre tiltak, jf. pbl. § 20-5, dersom tiltaket etter en konkret vurdering ikke er i konflikt med arealstrategien.

d. Øvre Fjelde, Hensynssone for felles planlegging: H810-3

Det er en forutsetning at det utarbeides en felles reguleringsplan for arealene tilhørende eiendommene 44/918, 44/301 og 44/302.

e. 67/2, Døvik, Hensynssone for felles planlegging: H810-4

Det kan ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3, før området inngår i en samlet reguleringsplan. Reguleringsplanen skal sikre en hensiktsmessig utvikling av småbåtanlegget, bolig- og naustbebyggelsen samlet sett. Eksisterende veg over gbnr. 67/2 skal brukes til adkomst så langt det lar seg gjøre.

§ 8.5 Bestemmelser til kulturminner vernet eller båndlagt gjennom lov (H730) jf. Pbl. § 11-8.

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.

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 med mindre det søkes om og deretter gis dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravninger belastes tiltakshaver.

§ 8.6 Bestemmelser om naturmangfold og trær:

1. Hule eiker og eiketrær i henhold til § 3. punkt 3 i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven» skal bevares i forvaltning og ved tiltak, og i reguleringsplaner.

2. Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng samt kollede/formskårne trær i byrom og gater skal bevares. Felling av slike trær krever søknad om dispensasjon fra kommuneplanen. Kommunen kan etter skriftlig forespørsel gjøre unntak dersom det dokumenteres at trær utgjør en fare for liv, helse eller betydelig skade på materielle verdier. Ved felling av trær kan disse kreves erstattet – eksempelvis trær i sentrumsområder, lindallé langs Ryfylkevegen, og på gravplasser.

3. Ved utarbeidelse av nye og revisjon av reguleringsplaner skal alltid trær som har vesentlig betydning for nærmiljø og naturmangfold søkes bevart. Det skal hvis nødvendig stilles krav om utarbeiding av tiltaksplan for ivaretagelse av eksisterende trær, og det skal settes av tilstrekkelig

areal til nye trær i rekker, grupper eller enkeltvis.

4. Fremmede arter, i tråd med naturmangfoldloven og dens særlover, skal bekjempes. Plan for håndtering og bekjempelse av fremmede arter skal fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

Retningslinjer om naturmangfold og trær:

5. Ved tiltak i offentlige områder skal eksisterende vegetasjon og trær forsøkes bevares fremfor å erstattes.

6. Langs gatestrekninger hvor det i dag ikke er trær bør det ved større tiltak plantes trær.

7. Prinsippene fra “Prioritering av tiltak for å unngå tap av naturmangfold” om å unngå, begrense, istandsette eller kompensere bør følges. Tiltak tilpasses slik at en i størst mulig grad unngår å forringe naturverdier. Ved større utbygginger bør det vurderes krav om erstatning og kompensasjon av naturverdier som berøres/forringes/ødelegges.



§ 8.7 Bestemmelse til fremtidig båndleggingssone H 710 (båndlegging, regulering) – delstrekning innenfor KDP rv. 13 rassikring Melkeråna - Årdal

Kommunedelplanen (plan-ID K201501) med tilhørende bestemmelser gjelder innenfor dens virkeområde.

§ 8.8 Bestemmelse til faresone høyspenning (H 370)

Innenfor H 370 skal de til enhver tid gjeldende statlige føringene fra NVE og Statens strålevern om å utrede tiltak for å redusere stråling ved ny utbygging, anvendes og følges opp ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Bygg- og anleggstiltak innenfor H 370 skal avklares med grunneier.

§ 8.9 Retningslinje til Andre støysoner (Stillesone) for Preikestolen – Neverdalsfjellet (H 290-1) og Flor & Fjære (H 290-2)

I. I stillesonen bør ikke støynivået overstige de angitte grensene som følger av den til enhver tid gjeldende støyveileder (T-1442).

II. Støyende aktiviteter er uønsket i stille-sonen, dette gjelder også luftfart, og det skal arbeides for å redusere støyende aktivitet. Støynivået i stillesonen skal ikke økes.

III. Lavtgående luftfartøyer knyttet til rekreasjon eller kommersiell virksomhet, f.eks. droner og helikopter, er uønsket i og over stillesonen. Det bør arbeides for en flyforbudssone over stillesonen.

IV. Samfunnsnyttige oppdrag, som f.eks. redningsaksjoner og tilsyn/vedlikehold/ordinær landbruksdrift/oppføring med/av godkjente installasjoner/ inngrep i området tillates.

§ 8.10 Bestemmelse til sone båndlagt etter vassdragslovgivningen (H 740)

Område markert med hensynssone H 740 er båndlagt etter vassdragslovgivningen med formål reguleringsmagasin. Det gis ikke tillatelse til tiltak herunder fradeling, jf. pbl. §§ 20-1 – 20-5, uten samråd med konsesjonær, for å avklare om tiltaket er i strid med gitte tillatelser etter vassdragslovgivningen.

§ 9 Nasjonal turiststi til Preikestolen (samferdselslinje/turvegtrasé)

Bestemmelser:

§ 9.1 Nasjonal turiststi, inkludert sekundærsti (Hestestien) – tiltak langs sti

Langs trasé for nasjonal turiststi og tilhørende hestesti skal arbeid og tiltak som kan påvirke stiens funksjon, sikkerhet, tilgjengelighet eller natur- og landskapsverdier, avklares med kommunen før gjennomføring. Dette gjelder også arbeider som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Hestestien kan benyttes som sekundær sti til Preikestolen, og skal ha en tilrettelegging som tar sikte på å ivareta natur, naturlig terreng og landskap, og sikkerhet for turgåere.

§ 10 Juridisk linje – Strandlinje sjø

Strandlinje sjø anses som en byggegrense mot sjø. Regulerte byggegrenser mot sjø i reguleringsplaner vedtatt fra 2012 og senere, har ved motstrid forrang fremfor «Strandlinje sjø» i kommuneplanen. Strandlinje sjø gjelder ikke for områder avsatt til naustbebyggelse og småbåtanlegg.

VEDLEGG 1 TIL BESTEMMELSENE - OVERSIKT OVER GODKJENTE BOLIGER I LNF

Lista over godkjente boliger i LNF er oppdatert iht. vedtaket i KOM-sak 49/26 den 06.05.2026 og vist med rød skrift.

Endringer basert på kommunedirektørens forslag til endringer er vist med grønn skrift i dokumentet (ikke avklart med kommunestyret).

Tabellen nedenfor viser oppdatert oversikt over eiendommer med godkjente boliger i LNF som kan anses som LNF spredt boligbebyggelse/Areal vurdert egnet som LNF spredt boligbebyggelse.

Eiendommer med fradelte boliger i LNF som ikke er vist i tabellen nedenfor som «godkjent», er vurdert som mindre egnet som LNF spredt boligbebyggelse. Eventuelle tiltak på disse eiendommene må avklares gjennom reguleringsplan eller dispensasjonsbehandling.

VEDLEGG 1 - OVERSIKT OVER GODKJENTE BOLIGER I LNF

Nr.	GNR	BNR	FNR	BYGGNR	BYGGTYP_NBR	BYGGSTAT	STED	GODKJENT	KOMMENTAR
1	1	44		1721855 92	113	TB	Gjeteskjær	X	Var våningshus, er nå enebolig.
2	4	8		1721873 07	111	TB	Veland	X	
3	4	18		9288171	111	TB	Veland	X	
4	4	19		9294481	111	TB	Veland	X	
5	4	23					Veland	X	
6	5	20		1721908 47	111	TB	Voster	X	
7	5	22		1721888 18	113	TB	Voster	X	Var våningshus, er nå enebolig.
8	5	23		1721908 39	111	TB	Voster	X	
9	5	28		1721909 44	111	TB	Voster	X	
10	5	29		1721899 97	111	TB	Voster	X	
11	5	30		1721886 80	111	TB	Voster	X	
12	5	34		9294384	111	TB	Voster	X	
13	5	40		1721908 20	113	TB	Voster	X	Var våningshus, er nå enebolig.
14	6	57		1721848 98	111	TB	Fiskå	X	

VEDLEGG 1 - OVERSIKT OVER GODKJENTE BOLIGER I LNF

Nr.	GNR	BNR	FNR	BYGGNR	BYGGTYP_NBR	BYGGSTAT	STED	GODKJENT	KOMMENTAR
15	6	63		3008355 28	111	TB	Fiskå	X	
16	6	81		3000140 71	111	TB	Fiskå	X	
17	7	11					Fiskå	X	
18	7	26					Fiskå	X	
19	7	44		1721832 39	111	TB	Fiskå	X	
20	8	11		1721826 66	111	TB	Fiskå	X	
21	8	19					Fiskå	X	
22	8	21		1721827 98	111	TB	Fiskå	X	
23	8	22		1721828 01	111	TB	Fiskå	X	
24	8	23		1721826 90	111	TB	Fiskå	X	
25	8	35		1721832 04	111	TB	Fiskå	X	
26	8	39					Fiskå	X	
27	8	48					Fiskå	X	
28	8	50					Fiskå	X	
29	8	54					Fiskå	X	Manglet i vedlegg 1. Vist i plankartet som bestemmelsesområde #15 ved 2. gangshøring.
29	8	58		3008169 04	111	RA	Fiskå	X	Rammeutsettelse i 2019. Ligger innenfor nytt aktsomhetskart for flom fra juni 2025.
30	9	76		1721839 21	111	TB	Vervik	X	
31	10	22		3002080 97	111	FA	Ravnås	X	
32	11	68		1721868 58	111	TB	Kjølevik	X	
33	12	4		3013423 53	111	IG	Kjølevik	X	
34	12	4		1721863 43	111	GR	Vatland	X	
35	12	11		1721760 46	111	TB	Vatland	X	
36	13	92		1721898 57	111	TB	Alsvik	X	
37	13	94		1721898 49	111	TB	Alsvik	X	
38	13	97		1178268 72	111	TB	Amdal	X	
39	13	109		1721898 22	111	TB	Alsvik	X	

VEDLEGG 1 - OVERSIKT OVER GODKJENTE BOLIGER I LNF

Nr.	GNR	BNR	FNR	BYGGNR	BYGGTYP_NBR	BYGGSTAT	STED	GODKJENT	KOMMENTAR
40	14	32		172189687	111	TB	Amdal	X	
41	14	37		172145345	111	TB	Amdal	X	
42	14	38		9291679	111	TB	Alsvik	X	
43	14	41		172189377	111	TB	Amdal	X	
44	14	44		172189369	111	TB	Amdal	X	
45	14	46		9286519	111	TB	Amdal	X	
46	14	51			113	TB	Amdal	X	Var våningshus, er nå ordinær bustad.
47	14	56		23072823	111	TB	Amdal	X	
48	14	57			113	TB	Amdal	X	Var våningshus, er nå ordinær bustad.
49	15	8		9294538	111	TB	Ugeli	X	
50	21	1	1	1960598	111	TB	Heggheim	X	
51	21	14		172177379	111	TB	Heggheim	X	
52	21	15		172177344	111	TB	Heggheim	X	
53	21	18		12353017	111	TB	Heggheim	X	
54	21	19		9286187	111	TB	Heggheim	X	
55	21	25		172177352	113	TB	Heggheim	X	Var våningshus, er nå ordinær bustad.
56	21	26		172177425	113	TB	Heggheim	X	Var våningshus, er nå ordinær bustad.
57	22	19		9294694	113	TB	Varland	X	Var våningshus, er nå ordinær bustad.
58	22	22		172189393	121	TB	Varland	X	
59	23	2		172188648	111	TB	Lekvam	X	
60	23	7		172189415	111	TB	Lekvam	X	
61	24	17		172191126	111	TB	Holta	X	
62	24	31		172191088	112	TB	Holta	X	
63	25	40		172178383	111	TB	Bjørheimsbygd	X	
64	25	45		172175899	111	TB	Bjørheimsbygd	X	Ligger innenfor nytt aktsomhetskart for flom fra juni 2025.
65	25	46		172175929	111	TB	Bjørheimsbygd	X	
66	25	47		172175953	111	TB	Bjørheimsbygd	X	

**VEDLEGG 1 - OVERSIKT OVER GODKJENTE BOLIGER I LNF**

Nr.	GNR	BNR	FNR	BYGGNR	BYGGTYP_NBR	BYGGSTAT	STED	GODKJENT	KOMMENTAR
67	25	51		1721761 94	111	TB	Bjørheimsbygd	X	
68	25	52		1721762 24	111	TB	Bjørheimsbygd	X	
69	25	56		1721758 72	111	TB	Bjørheimsbygd	X	
70	25	57		9291377	111	TB	Bjørheimsbygd	X	
71	25	77		1721759 02	111	TB	Bjørheimsbygd	X	
72	25	84		1721761 00	111	TB	Bjørheimsbygd	X	
73	25	85		3005035 99	111	FA	Bjørheimsbygd	X	
74	25	87		1721759 37	113	TB	Bjørheimsbygd	X	Var våningshus, er nå enebolig.
75	25	89		1721758 13	111	TB	Bjørheimsbygd	X	
76	25	108		1721981 55	113	TB	Vatne	X	Var våningshus, er nå enebolig.
77	25	109		1721982 87	113	TB	Vatne	X	Var våningshus, er nå enebolig.
78	26	18		1721780 73	111	TB	Holtakrossen	X	
79	26	19		1721780 65	111	TB	Holtakrossen	X	
80	26	20		1721781 54	111	TB	Holtakrossen	X	
81	26	22		1721795 84	111	TB	Holtakrossen	X	
82	27	25		1721760 11	112	TB	Bjørheimsbygd	X	
83	27	29		1721784 99	111	TB	Bjørheimsbygd	X	
84	27	30		1721795 33	111	TB	Bjørheimsbygd	X	
85	27	78		9292543	113	TB	Bjørheimsbygd	X	Var våningshus, er nå enebolig.
86	27	79		1235390 1	111	TB	Bjørheimsbygd	X	
87	29	12		1722065 06	111	TB	Vaula	X	
88	29	14		9291962	111	TB	Vaula	X	
89	30	19		1721802 21	111	TB	Tjøstheim	X	
90	30	26		1721771 58	111	TB	Tjøstheim	X	
91	30	30		1178267 40	111	TB	Tjøstheim	X	
92	30	40		1721771 66	111	TB	Tjøstheim	X	
93	30	57	-	1965727	112	TB	Tjøstheim	X	Ligger innenfor nytt aktsomhetskart for flom fra juni 2025.

VEDLEGG 1 - OVERSIKT OVER GODKJENTE BOLIGER I LNF

Nr.	GNR	BNR	FNR	BYGGNR	BYGGTYP_NBR	BYGGSTAT	STED	GODKJENT	KOMMENTAR
94	31	1		1721434 31	111	TB	Prestegarden tau 31/1	X	
95	31	95		1721801 59	111	TB	Tjøstheim	X	
96	31	102		1721801 40	111	TB	Tjøstheim	X	
97	31	103		1721801 32	111	TB	Tjøstheim	X	
98	31	104		9294031	111	TB	Tjøstheim	X	
99	31	112		1721770 50	111	TB	Monane	X	
100	31	119		1721770 85	112	TB	Monane	X	
101	31	776		1721795 92	111	TB	Århaug	X	
102	31	777					Århaug	X	
103	32	4			111	TB	Strand	X	
104	32	24					Strand	X	
105	32	55		1721433 85	111	TB	Strand	X	
106	32	111		1721431 05	111	TB	Århaug	X	
107	32	231			113	TB	Strand	X	Var våningshus, er nå enebolig.
108	32	239			113	TB	Strand	X	Var våningshus, er nå enebolig.
109	35	3			113	TB	Heia	X	Var våningshus, er nå enebolig.
110	35	23			113	TB	Heia	X	Var våningshus, er nå enebolig.
111	35	57			113	TB	Heia	X	Var våningshus, er nå enebolig.
112	35	61		3004329 96	111	FA	Heia	X	
113	37	8		9290818	113	TB	Heia	X	
114	37	16		3004612 41	111	FA	Heia	X	
115	38	3		1721803 96	111	TB	Helland	X	
116	38	13		1721533 56	111	TB	Heia	X	
117	38	20		9293051	111	TB	Heia	X	
118	38	23		1961535	111	TB	Heia	X	
119	38	24		1721533 64	111	TB	Heia	X	
120	38	26		1721532 67	111	TB	Heia	X	
121	38	33		1961799	111	TB	Heia	X	
122	38	37		1234822 3	111	TB	Helland	X	
123	38	38		1945812 1	111	TB	Heia	X	

VEDLEGG 1 - OVERSIKT OVER GODKJENTE BOLIGER I LNF

Nr.	GNR	BNR	FNR	BYGGNR	BYGGTYP_NBR	BYGGSTAT	STED	GODKJENT	KOMMENTAR
124	38	41		9289178	111	TB	Heia	X	
125	38	43			113	TB	Heia	X	Var våningshus, er nå enebolig.
126	38	46		1234914 9	111	TB	Heia	X	
127	40	7		1721532 08	111	TB	Tveit	X	
128	40	27		1722047 32	111	TB	Tveit	X	
129	45	32		1721564 87	111	TB	Fjelde	X	
130	50	10		1960490	111	TB	Dalen	X	
131	50	12		9292845	112	TB	Dalen	X	Ligger innenfor nytt aktsomhetskart for flom fra juni 2025.
132	50	13		1234724 3	111	TB	Dalen	X	
133	50	16		1721989 45	111	TB	Dalen	X	
134	67	9		1722003 54	111	TB	Sørskår	X	
135	68	11		3004476 16	111		Sørskår	X	
136	68	14		1722003 97	111	TB	Sørskår	X	