

# Forslag til bestemmelser i kommuneplanen for Randaberg 2018- 2030

Revidert i tråd med vedtak i KPU-sak 21/19 6.6.2019

# Innhold

<b>RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL</b> .....	<b>4</b>
NY PLAN GÅR FORAN ELDRE PLAN.....	4
<b>§ 1 PLANKRAV OG UNNTAK</b> .....	<b>4</b>
1.1. KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, NR. 1) .....	4
1.2. UNNTAK FRA KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-10, NR. 1).....	4
<b>§ 2 PLANLEGGINGSPRINSIPPER (PBL § 11-9, NR. 5, 6 OG 8) .....</b>	<b>4</b>
2.1 KVALITET .....	4
2.2 TILPASSING TIL OMGIVELSENE .....	5
2.3 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9, NR.5 OG 8) .....	5
2.4 MOBILITETSPLANLEGGING FOR PLAN OG TILTAK (PBL § 11-9, NR. 8).....	5
2.5 FLOMKAPASITET FOR VASSDRAG OG VANNFORVALTNING (§ 11-9 NR.3, 6 OG 8. § 11-11 NR.3) .....	6
2.6 BLÅGRØNN FAKTOR.....	6
2.7 MASSEHÅNDTERING (PBL § 11-9, NR. 8) .....	6
2.8 STØY (PBL § 11-9, NR. 6 OG 8).....	6
<b>§ 3 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9, NR. 4).....</b>	<b>7</b>
<b>§ 4 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9, NR. 2) .....</b>	<b>7</b>
<b>§ 5 UTNYTTELSE OG BYGNINGSHØYDER.....</b>	<b>7</b>
5.1 UTNYTTELSE (PBL § 11-9, NR. 5).....	7
5.2 VOLUM OG HØYDER (PBL § 11-9, NR. 5) .....	7
5.3 HØYDERESTRIKSJON FOR LUFTFART (PBL § 11-10 PUNKT 2).....	8
<b>§ 6 UTEROM OG BEBYGGELSE (PBL § 11-9, NR. 5, 6 OG 8) .....</b>	<b>8</b>
6.1 FELLES OG OFFENTLIGE UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSNORM .....	8
6.2 PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL.....	9
6.3 BEBYGGELSE I SENTRUMS- OG BOLIGOMRÅDER.....	9
6.4 VARIASJON I BOLIGUTVALGET (PBL § 11-9, NR. 5) .....	10
<b>§ 7 PARKERING (PBL § 11-9, NR. 5) .....</b>	<b>11</b>
7.1 SYKKELPARKERING .....	11
7.2 BILPARKERING.....	11
<b>8 FERDSEL .....</b>	<b>13</b>
<b>9 DETALJHANDEL .....</b>	<b>14</b>
<b>10 KULTURMINNER/KULTURMILJØ (PBL § 11-9, NR. 7).....</b>	<b>14</b>
10.1 GENERELT .....	14
10.2 VERNEVERDIGE BYGNINGER OG KULTURMILJØ/NYERE TIDS KULTURMINNER .....	14
<b>11 VANN- OG FLOM- HÅNTERING (PBL § 11-9, NR. 5 OG 8) .....</b>	<b>15</b>
11.1 OVERVANNSHÅNTERING.....	15
11.2 SIKKERHETSSONE FOR HAVNIVÅSTIGNING/FLOM.....	15
<b>12 BESTEMMELSER FOR OMRÅDER .....</b>	<b>15</b>
12.1 NÆRINGSBEBYGGELSE.....	15
12.1.1 BN1 .....	15
12.1.2 BN2 .....	16
12.1.3 BN3 .....	16

12.2 KOMBINERT BEBYGGELSE- OG ANLEGGFORMÅL (PBL §§ 11-9, NR. 5 OG 11-10, NR. 2) .....	16
12.2.1 BKB1 og BKB2 .....	16
12.3 FRITIDSBEBYGGELSE VED VISTNESVÅGEN (PBL § 11-9, NR. 3 OG 5) .....	16
12.4 OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING (PBL §§11-10 NR. 3, 11-9 NR.1, NR. 4, NR.5 OG NR.6) .....	17
12.4.1 O1 (Teknisk lager).....	17
12.4.2 O2 (Barnehage og grøntområde).....	17
<b>13 GRØNNSTRUKTUR .....</b>	<b>17</b>
<b>14 LNF-OMRÅDER.....</b>	<b>17</b>
14.1 BOLIGBEBYGGELSE PÅ EKISTERENDE BOLIGEIENDOMMER I LNF (PBL § 11-7 NR. 5).....	17
14.1.1 Enebolig .....	17
14.1.2 Garasje og carport .....	17
14.2 PLASSERING OG UTFORMING AV BYGNINGER PÅ LANDBRUKSEIENDOMMER (PBL § 11-7 NR. 5) .....	18
14.3 FRITIDSBEBYGGELSE (PBL § 11-7, NR. 5) .....	18
14.3.1 Fritidsbolig .....	18
14.3.2 Andre frittliggende bygninger .....	18
14.4 FORBUD MOT TILTAK, OG BEVARING AV KANTVEGETASJON LANGS HÅLANDSVATNET (PBL § 11-11, NR. 5) .....	18
14.5 MASSEHÅNTERING .....	19
14.6 KULTURLANDSKAP .....	19
<b>15 SJØ- OG KYSTOMRÅDER.....</b>	<b>19</b>
15.1 OMRÅDE FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG – NFFF.....	19
15.2 KOMBINERTE FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG – ANKRINGSOMRÅDE OG RIGGOMRÅDE - FF .....	19
15.3 AKVAKULTUR .....	19
15.4 ETABLERING AV NAVIGASJONSANLEGG.....	20
15.5 FORHOLDET TIL MARINE KULTURMINNER .....	20
15.6 BYGGEGRENSE I 100-METERSBELTET (PBL § 11-9, NR. 5).....	20
<b>16 HENSYNSSONER (PBL § 11-8) .....</b>	<b>20</b>
16.1 SIKRINGS-, STØY OG FARESONER (PBL § 11-8, A).....	20
16.1.1 Sikringszone for fortøyning av akvakulturanlegg – H190 .....	20
16.1.2 Kvikkleire og rasfare – H310 .....	20
16.1.3 Høyspentledning – H370 .....	20
16.1.4 Støysone – H210 og H220 i temakart .....	20
16.2. HENSYNSSONER MED RETNINGSLINJER (PBL § 11-8, C).....	21
16.2.1 Naturmiljø – H560 .....	21
16.2.2 Kulturmiljø – H570.....	21
16.2.3 Grønnstruktur – H540.....	21
16.3. BÅNDLEGGINGSSONER (PBL § 11-8, D) .....	22
16.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern – H720 .....	22
16.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner – H730 .....	22
16.3.3 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven – H710.....	22
16.4. KRAV OM FELLES PLANLEGGING – H810 (PBL § 11-8, E) .....	22
16.5. DETALJERINGSSONE – H910 (PBL § 11-8, F) .....	22

## Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

### Ny plan går foran eldre plan

Etter plan- og bygningsloven § 1-5 går ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse foran eldre plan ved motstrid. Det gjelder så langt ikke annet er fastsatt i den nye planen eller i statlig eller regional planbestemmelse.

Kommuneplanen vil derfor gjelde foran vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplaner, der det er vedtatt andre hovedformål for området. Kommuneplanen angir bare hovedtrekkene og dominerende arealformål i vedtatte reguleringsplaner. Det betyr at mindre formål i reguleringsplaner, som veier og lekeplasser, vil gjelde så lenge hovedformålet i reguleringsplanen er i samsvar med hovedtrekkene i kommuneplanen.

Juridisk bindende bestemmelser er hjemlet i plan- og bygningsloven av 27.6.2008. Bestemmelsene er en konkretisering av arealbruksformålene og hensynssonene som er vist på kommuneplankartet. Retningslinjer er gitt for noen tema og er å betrakte som utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommuneplanen. Retningslinjene legges til grunn for regulering og skjønnsmessige vurderinger i dele- og byggesaker.

## § 1 Plankrav og unntak

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

Arbeid, tiltak og fradeling etter plan- og bygningsloven § 20-1 er ikke tillatt før området inngår i reguleringsplan (jf. unntak i § 1.2).

### 1.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl § 11-10, nr. 1)

Mindre tiltak (jfr. pbl. §§ 20-4 og 20-5) knyttet til eksisterende bebyggelse.

Fradeling til teknisk infrastruktur.

Erstatning av lovlig oppførte bygninger.

Der leke- og møteplasser (jf. § 6.1.) og infrastrukturen (vei, fortau, vann, avløp og renovasjon m.m.) er ivaretatt, kan det tillates inntil 3 nye boenheter per eiendom.

## § 2 Planleggingsprinsipper (pbl § 11-9, nr. 5, 6 og 8)

### 2.1 Kvalitet

Nye planer for boligbebyggelse og sentrumsbebyggelse skal dokumentere at nærmiljøet tilføres kvaliteter. Med kvaliteter menes nye eller forbedrede møteplasser, grøntstruktur, gang- og sykkeløsninger, snarveier, bedre trafiksikkerhet, m.m.

Planer for nye boligområder og sentrumsområder skal utformes med gode felles møteplasser som bærende element. Det skal dokumenteres hvordan kravene i § 6.1 og § 6.3 er fulgt opp i utomhusplan.

Steder skal planlegges slik at de kan oppleves trivelige, trygge og gode for ferdsel og opphold. De skal være egnet til å fremme sosial interaksjon, og fremme helse og trivsel.

Plassering av bebyggelse skal brukes bevisst for å danne gode og varierte gate- og uterom.

Det skal tilrettelegges for gode løsninger for gang- og sykkelstruktur.

## 2.2 Tilpassing til omgivelsene

Det skal dokumenteres hvordan ny plan forholder seg til omgivelsene. Planområdet og nærområder skal analyseres i forhold til natur, landskap kulturminner og kulturmiljø, bebyggelse og strukturer. Formålet med analysen er at ny bebyggelse skal tilpasses og fungere sammen med omgivelsene på best mulig måte. Bebyggelse, møteplasser og grøntstruktur skal i størst mulig grad være skjermet for vind og vær.

### Retningslinjer:

- a) I kommunedelplaner, områdeplaner og større detaljreguleringsplaner skal det gjennomføres steds- og landskapsanalyser, samt vind- og væranalyse. Analysene skal tilpasses planens størrelse.
- b) Uterom og byrom skal ha god sammenheng og forbindelse med eksisterende og planlagt struktur.
- c) Ved omforming og utforming av nye områder bør uterom og midlertidige tiltak brukes strategisk for å aktivere området tidlig.

## 2.3 Universell utforming (pbl § 11-9, nr.5 og 8)

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming både internt i planområdet og til omkringliggende områder er ivaretatt. Lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal utformes slik at alle kan nå fram til apparater, benker/bord og lignende. Områdene skal gis en oversiktlig utforming, og ganglinjer skal utformes med naturlige ledelinjer. Hovedferdselslinjer skal være universelt utformet. Ved planting av busker og trær skal det ikke brukes planter som kan gi sterkt allergifremkallende reaksjoner.

## 2.4 Mobilitetsplanlegging for plan og tiltak (pbl § 11-9, nr. 8)

I reguleringsplaner skal det utarbeides mobilitetsplan.

Mobilitetsplanen skal ha mål for hvordan Nord-Jærens overordnede mål om nullvekst i personbiltrafikken skal følges opp, og sikre prinsippene om rett virksomhet på rett plass. Planen skal beskrive tilbudet for gange, sykkel, kollektiv og personbil eller bildelingsordninger. Følgende skal dokumenteres:

### Bolig

- Forventet antall boenheter
- Forventet antall beboere
- Forventet fordeling av transport gjennom døgnet
- Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel
- Tiltak for ønsket reisemiddelfordeling

### Virksomheter og andre funksjoner

- Forventet antall ansatte
- Forventet besøksintensitet
- Forventet omfang av vareleveranser og eventuelt godstransport
- Forventet transport inn og ut av virksomheten: personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport
- Forventet fordeling av transporten gjennom døgnet

- Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel
- Tiltak for ønsket reisemiddelfordeling

## 2.5 Flomkapasitet for vassdrag og vannforvaltning (§ 11-9 nr.3, 6 og 8. § 11-11 nr.3)

Reguleringsplaner skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for lokal overvannsdiskonering og flomveier. I reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsippløsninger for vann, avløp og flomveier i området samt sammenheng med eksisterende system.

## 2.6 Blågrønn faktor

Retningslinjer:

Blågrønn faktor (BGF) skal brukes for å sikre lokal overvannshåndtering og vegetasjon for uteområder ved ny bebyggelse. BGF skal brukes for å støtte opp om gode uteoppholdsarealer.

Det skal søkes å legge til rette for åpen overvannsløsning.

Faktor som skal oppnås: 0,7

BGF beregnes ut fra arealer i utomhusplanen.

## 2.7 Massehåndtering (pbl § 11-9, nr. 8)

Bygge og anleggstiltak skal planlegges med sikte på intern massebalanse.

For alle tiltak som genererer over 1.000 m<sup>3</sup> masse skal massene i planområdet og disponering av disse beskrives i planbeskrivelsen. Matjord skal beskrives separat. For prosjekter som genererer over 10.000 m<sup>3</sup> skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan.

Massedisponeringsplan utformes i tråd med prinsippene i *Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040*. Fare for spredning av fremmede arter og plantesykdommer skal avklares.

Før igangsettingstillatelse kan gis skal de foreligge dokumentasjon på at overflødig matjord sikres forsvarlig gjenbruk. Matjord skal gjenbrukes i jordbruksområder, og på en agronomisk god måte som gir bedre arealkvalitet og økt produksjonspotensiale.

## 2.8 Støy (pbl § 11-9, nr. 6 og 8)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og grenseverdiene gitt der skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk og etablering av støyende virksomheter.

Retningslinje:

Ved støyskjerming skal det søkes bruk av alternative støytiltak til støyskjermer for å oppnå nødvendig støyskjerming. Det bør søkes arealeffektive løsninger.

### § 3 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9, nr. 4)

Før ny bebyggelse og anlegg kan tas i bruk skal tilstrekkelig samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, som blant annet sykkelvei, vei, vann, avløp, klimatilpassingstiltak, trafikksikker skolevei, skole og friområder, være etablert.

Tekniske planer for vei, vann og avløp og utomhusplan skal være godkjent av kommunen før det gis rammetillatelse for bygninger vedtatt i reguleringsplan.

Trafikksikker adkomst til næringsområder langs Randabergveien skal være etablert før det gis tillatelse til nye bygninger.

Retningslinje for utbyggingstakt i Randaberg:

Rekkefølgen på utbygging i Randaberg skal skje i tråd med vedtatt boligbyggingsprogram.

### § 4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, nr. 2)

Randaberg kommune forutsetter bruk av utbyggingsavtale der dette er nødvendig for å sikre at utbygging skjer i samsvar med kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og utbyggingsplan. Kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak (KST-sak 06/09 og arkivsak 09/25-3) for utbyggingsavtaler skal ligge til grunn for utbyggingsavtaler.

## § 5 Utnyttelse og bygningshøyder

### 5.1 Utnyttelse (pbl § 11-9, nr. 5)

Det skal være høy utnyttelse for å sikre jordvernet og samordnet areal- og transport. Boligtetthet skal vurderes med utgangspunkt i følgende kvalitetskrav:

- Nærhet til sentrum eller kollektivtrasé.
- Tilpasning til nabobebyggelse og landskap i volum og høyder (jf. § 5.2)
- Felles og offentlig uteoppholdsareal og lekeklassnorm (kvaliteter og størrelse) (jf. § 6.1)
- Sol- og skygge-forhold (jf. § 6.1, 6. ledd)
- Privat uteoppholdsareal (jf. § 6.2)
- Bebyggelse (jf. § 6.3)
- Variert boligutvalg (jf. § 6.4)

Retningslinje:

Minimum boligtetthet innenfor sentrum og nær hovedtrasé for kollektiv er 6 boliger per dekar.  
Minimum boligtetthet i øvrige områder er 4 boenheter per dekar.

### 5.2 Volum og høyder (pbl § 11-9, nr. 5)

For planer og tiltak skal volum og høyder minimum ta hensyn til:

- Tilpasning til og konsekvens for landskapet og omkringliggende områder/bebyggelse.
- Solforhold både for eget område og omkringliggende områder/bygninger.

- Utsikt, sjenanse og annen påvirkning for omkringliggende områder/bebyggelse.
- Proporsjoner mellom bygninger og gate-/uterom.

### 5.3 Høyderestriksjon for luftfart (pbl § 11-10 punkt 2)

Ingen nye bygg eller anlegg kan få høyeste punkt over 150 meter over havnivå. Restriksjonen gjelder innflygningsflate fastsatt i restriksjonsplan for Stavanger lufthavn, Sola jf. Temakart 1.

## § 6 Uterom og bebyggelse (pbl § 11-9, nr. 5, 6 og 8)

Bestemmelsen inneholder kvalitetskrav for boligområder og kombinerte bolig- og næringsområder og sentrumsområder.

### 6.1 Felles og offentlige uteoppholdsareal og lekeplassnorm

Krav til minste felles uteoppholdsareal (MFUA) er 30 m<sup>2</sup> per boenhet. Lekeområder skal utformes i tråd med lekeplassnormen.

Felles uterom og lekeplasser skal brukes aktivt for å lage møteplasser for alle aldre, inneholde varierte omgivelser, og gi rom for å skille mellom ulike typer aktiviteter.

I sentrumsområder skal det etableres offentlige uteoppholdsarealer som byrom og gågater o.l. Deler av kravet til felles uteoppholdsareal kan dekkes i offentlig uteoppholdsareal.

Uterommene skal bruke vegetasjon for å skape preg av park og hage. Maks 50 % av uteoppholdsareal og lekeareal kan være underbygget. Det skal etableres jorddekke på minimum 1,2 meter på underbygget areal.

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

Uteoppholdsareal og lekeareal skal ha minimum 50 % sol ved vårjevndøgn (21. mars) kl. 15:00 og ved sommersolverv (21. juni) kl. 18:00. For reguleringsplaner skal det lages solstudier for vårjevndøgn kl. 12:00 og 15:00, og sommersolverv kl. 12:00, 15:00 og 18:00.

Lekeplassnorm:

Vurderes i reguleringsplan:				
Funksjon	Gjelder fra og dekker antall boenheter	Størrelse	Maks avstand fra bolig	Plassering
Nærlekeplass	1-25	150 m <sup>2</sup>	50 m	Planområdet
Kvartalslekeplass	25-200	1500 – 2000 m <sup>2</sup>	150 m	Planområdet / nærområdet
Idrettsområde / Aktivitetsflate / Ballfelt	100-600	2500 – 4000 m <sup>2</sup>	400 m	Planområdet / nærområdet



Retningslinjer for uteoppholdsareal og lekeplasser:

- a) Uteområdet skal være sentralt plassert i planområdet og være sammenhengende.
- b) Lekeområder kan dekkes innenfor minste felles uteoppholdsareal. De ulike leke- og møteplassene kan slås sammen dersom arealet ikke blir redusert.
- c) Nærlekeplasser er først og fremst for barn 0-6 år og skal ligge på egen tomt eller innenfor planområdet. Nærlekeplasser skal utvides med 6 m<sup>2</sup> per boenhet dersom den brukes av flere enn 25 boenheter.
- d) Kvartalslekeplass skal utvides med 10 m<sup>2</sup> per boenhet dersom den brukes av flere enn 200 boenheter.
- e) Det skal være minst mulig veiareal inntil uteoppholdsareal og lekeplasser.
- f) Det skal være trafiksikker vei eller forbindelse mellom bolig og nærlekeplass.
- g) Det skal være gode overganger mellom bygninger og gate-/uterom.
- h) Ved tilgjengelig kvartalslekeplass innenfor avstand angitt i tabell, kan denne vurderes som erstatning for nærlekeplass innen planområdet. Kvaliteter tilsvarende kostnad for nærlekeplass må i så tilfelle tilføres eksisterende kvartalslekeplass.

Retningslinjer for solforhold og vindforhold:

- a) Uteoppholdsarealet skal ha gode sol- og vindforhold, tilpasset funksjonen.
- b) Nærlekeplasser skal ha minimum 75 % sol ved vårjevndøgn kl. 15:00.
- c) Områder for lav fysisk aktivitet, f.eks. sittegrupper, skal plasseres i solrike områder og være skjermet for vind.

## 6.2 Privat uteoppholdsareal

- a) Krav til minste private uteoppholdsareal for nye boenheter:

	Leilighet	Rekkehus og småhus
Krav per boenhet	8 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>

- b) Arealet skal være sammenhengende og direkte tilgjengelig fra boenheten.
- c) Rekkehus og småhus skal ha arealet på bakkeplan på egen tomt.

Retningslinje:

Det skal være sol på minimum 50% av utearealet kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolverv.

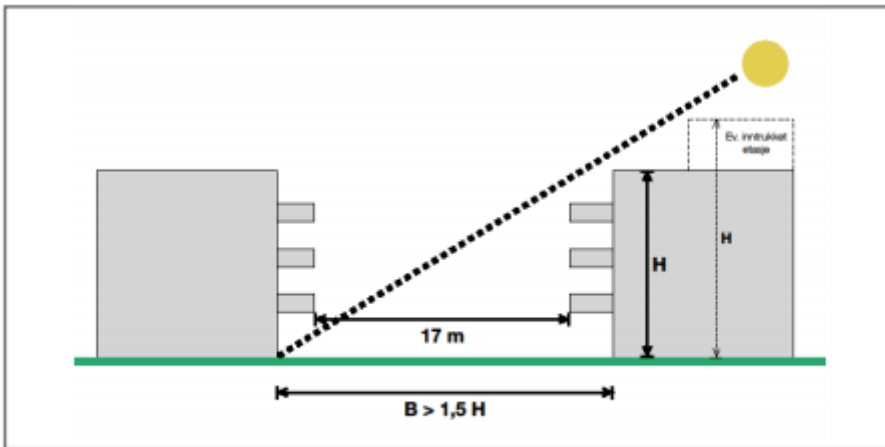
## 6.3 Bebyggelse i sentrums- og boligområder

- a) Tiltakets skala, volum, høyder og fasader bør brytes opp og tilpasses menneskelig skala og øynerivå.

- b) Bebyggelsen skal ha åpne og aktive fasader mot gater og uterom.
- c) I sentrumsområder skal etasje på bakkeplan utformes med publikumsrettede funksjoner. Det kan vurderes bolig på bakkeplan når deler av bebyggelsen ikke vender mot offentlige gågater/publikumsrettede funksjoner.

**Retningslinjer:**

- a) I reguleringsplaner for bolig, bør det være varierte bygningstyper. Det må vurderes felles prinsipper som gir et sammenhengende og harmonisk preg.
- b) Tilliggende bygninger mot felles uteoppholdsareal skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger er 1:1,5. Avstanden bør ikke være mindre enn 17 meter. Dette gjelder også tilbaketrunkne etasjer.



*Illustrasjonen viser hvordan forholdet mellom høyde og avstand til bygninger skal være, 1:1,5.*

#### 6.4 Variasjon i boligutvalget (pbl § 11-9, nr. 5)

- a) Boligområder skal ha varierte boligtyper, både for ulike familiestrukturer, enslige, par, mennesker med nedsatt funksjonsevne, osv.
- b) Maksimalt 20% av alle nye boenheter kan være mindre enn 60 m<sup>2</sup> BRA.
- c) Minimum 15% av blokkleiligheter skal være familievennlige og ha minst 3 soverom.
- d) I boenheter hvor det ikke er krav om heis, skal 50 % av boenhetene være forberedt til tilgjengelig boenhet. De skal være forberedt for å oppfylle bestemmelsene i byggt teknisk forskrift for boenhet med krav om tilgjengelighet. Dette gjelder alle etasjer og tilgjengeligheten mellom etasjene. Det skal settes av plass og gjøres konstruksjonsmessige forberedelser slik at andre etasjer kan nås trinnfritt ved installasjon av heis/løfteplattform internt i boenheten. Det forutsettes at endringen ikke forringer boligens planløsning. Valgt løsning skal vises på tegning og i beskrivelser/dokumentasjon.

**Retningslinjer for variert boligutvalg:**

- a) Bakkeplanet bør prioriteres for familievennlige boliger.
- b) Leilighetsbebyggelse bør ha fellesrom som møteplass for alle beboere. Rommet bør ha kontakt med uteoppholdsarealet.

## § 7 Parkering (pbl § 11-9, nr. 5)

### 7.1 Sykkelparkering

- a) Sykkelparkering for boliger skal ha følgende dekning:

Minimumskrav til sykkelparkering per boenhet:	
Beboerparkering	Min. 1 + 1 per soverom i tillegg
Gjesteparkering	0,5

- b) Sykkelparkering for næring skal ha følgende dekning:

	Kategori 1 (Sentrum og hovedrute kollektiv Grødem)	Kategori 2 (Allsidig virksomhet)	Kategori 3 (Arealkrevende virksomhet)
Sykkelplasser per 100 m <sup>2</sup> BRA næringsareal	Min. 1,0	Min. 0,5	Min. 0,5
Gjesteplasser per 100 m <sup>2</sup> BRA næringsareal	Min. 2,0	Min. 0,5	Min. 0,5

(Kategoriene i tabell over viser til næringskategorier i regionalplan for Jæren.)

- c) Sykkelparkering for beboere og ansatte skal etableres i skjermet anlegg og være lett tilgjengelig og kort avstand til inngangspartiet. Sykkelparkeringsplasser skal være opparbeidet før bygget tas i bruk.
- d) Det skal settes av egen plass til sykkelparkering, i tillegg til bod.
- e) Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel e.l.
- f) Det skal være ladepunkt for elsykkel ved sykkelparkeringsplasser.

### 7.2 Bilparkering

- a) Maks tillatt bilparkering for boligbebyggelse:

Bilparkering (inkl. gjesteparkering) per boenhet:		
	Sentrum (500 m fra torget og 300 m langs hovedrute kollektiv på Grødem)	Øvrige områder

<b>Blokk</b>	Maks: 1,2	Min: 1,2 Maks: 1,4
<b>Rekkehus og bygninger med inntil 3 boenheter</b>	Maks: 1,5	Min: 1,2 Maks: 2,0

Min.- og maksiparkering skal defineres i reguleringsplan. Gode løsninger i mobilitetsplan, og nærhet til kollektivtrase, kan gi grunnlag for minste parkeringsdekning. Fare for negativ gateparkering kan gi grunnlag for maks parkeringsdekning.

b) Maks tillatt bilparkering for næring:

	<b>Kategori 1 (Sentrum og hovedrute kollektiv Grødem)</b>	<b>Kategori 2 (Allsidig virksomhet)</b>	<b>Kategori 3 (Arealkrevende virksomhet)</b>
<b>Bilplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA næringsareal</b>	1,0	1,0	0,5
<b>Gjesteplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA næringsareal</b>	1,0	1,0	0,5

*(Kategoriene viser til næringskategorier i regionalplan for Jæren.)*

- c) For boligfelt med over 25 boenheter skal det etableres felles parkeringsanlegg. Anlegget bør plasseres i bygning eller under bakken.
- d) Minimum 5% av parkeringsplassene for bolig i felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- e) Parkeringsplassene for boligblokker skal ha ladepunkt for elbil. Kravet gjelder ikke gjesteparkering.

Retningslinjer for bilparkering:

- a) For boligfelt med over 10 boenheter bør det etableres felles parkeringsanlegg.
- b) Overflateparkering skal være strukturert og minst mulig oppleves som et trafikkområde.
- c) Ved planlegging av felles anlegg for sambruk mellom bolig og næring, skal det vurderes lavere parkeringsdekning.
- d) Fellesparkering må plasseres slik at størst mulig del av planområdet er bilfritt.

## 8 Ferdse

Retningslinje for sykkelnett:

Hovedrutenettet for sykkel skal utformes i samsvar med sykkelstrategi for Nord-Jæren.

Retningslinjer for veisystem i boligområder:

- a) Atkomstveger skal ikke ha større ÅDT enn 200 kjt/døgn uten separering mellom gående/syklende og kjørende.
- b) Atkomstveger skal utformes slik at bofunksjonen er fremtredende og at vegnettet ikke innbyr til høy hastighet. Ved behov skal det etableres fartsreducerende tiltak i veibanen.
- c) Boligområder skal ikke belastes med gjennomgangstrafikk.
- d) Alle nye boligområder skal gi barn og unge trygg skoleveg.

## 9 Detaljhandel

Detaljhandel tillates kun i områder med sentrumsformål og de kombinerte formålene BKB2 og BKB3 i sentrum, i tråd med vedtatte reguleringsplaner. Nærbutikker med dagligvareprofil og handelsareal inntil 1.250 m<sup>2</sup> BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor sentre.

## 10 Kulturminner/kulturmiljø (pbl § 11-9, nr. 7)

### 10.1 Generelt

Planer og tiltak som berører automatisk fredete og eller nyere tids kulturminner skal vurderes etter kommunedelplan for kulturminner.

Forholdet til undersøkelsesplikten i kulturminnelovens § 9 vil bli avklart på reguleringsplannivå.

Ved plan eller tiltak som berører registrerte kulturminner skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.

Tilbygg og andre tiltak som er unntatt krav om plan eller byggesøknad, må ikke på noe vis komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner i henhold til kulturminnelovens §§ 3 og 6.

Dersom det under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller andre arbeider støtes på kulturminner som ikke er registrert fra før, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven av 9. juni 1978, § 8.

#### Retningslinjer:

- a) Ved saksbehandling etter plan- og bygningsloven, skal det i tillegg til kulturminneplanen brukes oppdatert datasett med kulturminner, som lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (ra.no), for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas.
- b) I arbeid med og behandling av plan- og byggesaker, skal det i størst mulig grad tas vare på:
  - kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner, infrastruktur ifm. energiforsyning mm.
  - antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø/kulturlandskap

### 10.2 Verneverdige bygninger og kulturmiljø/nyere tids kulturminner

Tiltak på kulturminner i verneklasse A etter kommunedelplan for kulturminner, og tiltak på Randaberg kirke og Grødem kirke, tillates bare etter særskilt vurdering. Alle tiltak på byggene skal forelegges kulturminnemyndighetene til uttale. Alle saker som angår kirker, skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven.

Tilbygg- og påbygg på bygninger i verneklasse B etter kommunedelplan for kulturminner, skal utføres på en måte som ivaretar bygningens opprinnelige uttrykk.

Ingen deler av krigsminnene som er prioritert i handlingsplan for kulturminner (delmål 5, punkt 5.1 i kommunedelplan for kulturminner) kan fjernes eller modifiseres uten særskilt tillatelse fra kommunen.

Retningslinjer for tiltak på nyere tids kulturminner:

- a) Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Til fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal det ved nødvendig vedlikehold brukes samme stil og material som originalt.
- b) Ved all planlegging i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.
- c) Krigsminner skal tas vare på ved tiltak og daglig drift av områdene de befinner seg i.

## 11 Vann- og flom- håndtering (pbl § 11-9, nr. 5 og 8)

### 11.1 Overvannshåndtering

Tiltak og planer i bebygde områder skal ikke gi økt belastning på eksisterende avløpssystem i forhold til dagens situasjon.

Tiltak og planer i ubebygde områder skal ikke gi mer avrenning til vassdrag eller på avløpssystemet enn dagens fra område.

Overvann skal håndteres på tomt eller innenfor reguleringsplan. For å oppnå kravet skal det sikres nok areal for infiltrasjon og vegetasjon (jf. § 2.5) eller fordrøyning.

Flomveier skal vises i tekniske planer (jf. § 3).

Retningslinje:

Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier og overordnede blågrønne strukturer. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger bør vurderes. Dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

### 11.2 Sikkerhetssone for havnivåstigning/flom

Det tillates ikke ny bebyggelse lavere enn kote +3. Lavere plassering kan vurderes dersom risiko- og sårbarhetsanalyse godkjent av kommunen viser at det er tilfredsstillende risiko- og sårbarhetsforhold. Analysen skal tilpasses tiltakets størrelse og omfang.

## 12 Bestemmelser for områder

### 12.1 Næringsbebyggelse

#### 12.1.1 BN1

Næringsområdet skal planlegges som en del av det eksisterende næringsområdet ved Randabergsletten (jf. krav om samlet regulering for hele området i § 16.4.)

Området kan bygges ut med minimum 60 %-BRA og maksimalt 140 %-BRA.

Handel med biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer kan lokaliseres innenfor området. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene tillates solgt på maksimalt 15% av salgsarealet, begrenset oppad til 1.000 m<sup>2</sup> BRA.

Det tillates ikke detaljhandel i området (jf. § 9).

#### 12.1.2 BN2

Hensikten med arealet er å etablere fremtidig utfylling og sjørelatert næringsområde med havneanlegg. Det kan ikke foretas utfyllinger innenfor BN2 før Rogfast er åpnet for trafikk. Omfang av utfylling skal avklares gjennom en reguleringsplanprosess der beredskapsbehovet på land og i sjø er en del av planarbeidet.

Det kreves detaljreguleringsplan med konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for tiltaket. Planen må sikre at beredskapshavn ikke blir negativt påvirket av tiltaket. Det må velges en utforming som gir minst mulig negative konsekvenser for naturmangfoldet, spesielt i Randbergbukta. Reguleringsplanen må blant annet ivareta:

- Naturmangfoldet utenfor moloen i Randbergbukta.
- Turvei mellom Randbergbukta og parkeringsplass ved ferjekaien i Mekjarvik.
- Hensynet til landskapsvernområdet i Randbergbukta så godt som mulig.

#### 12.1.3 BN3

Hensikten med arealet er å etablere fremtidig utfylling og kaianlegg. Omfang av utfylling skal avklares gjennom en reguleringsplanprosess.

Det kreves detaljregulering med konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for tiltaket.

### 12.2 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-10, nr. 2)

#### 12.2.1 BKB1 og BKB2

Det tillates bolig, service og detaljhandel i området. Grenseverdier for tillatt areal skal avklares i områderegulering for Sentrum Nord.

#### 12.3 Fritidsbebyggelse ved Vistnesvågen (pbl § 11-9, nr. 3 og 5)

Det er ikke tillatt å fradele tomt for, eller oppføre, nye hytter. Erstatningshytter ved rivning og oppføring av ny hytte er tillatt.

Det tillates én hytte i én etasje per eiendom, med totalt 75 m<sup>2</sup> BRA, eksklusiv parkering. Maks tillatt gesimshøyde er 3,5 m og maks tillatt mønehøyde er 5,0 m.

I tillegg kan det oppføres bod/uthus med maksimalt 15 m<sup>2</sup> BYA. Maks tillatt mønehøyde er 3,5 m.

Terrasser og plattinger skal tilpasses terrenget. Plasseringen skal ikke hindre allmenn ferdsel. Terrasser og plattinger skal totalt ikke være større enn 40m<sup>2</sup>. Det tillates ikke terrasser høyere enn 0,5 meter over terreng.



## 12.4 Offentlig og privat tjenesteyting (pbl §§11-10 nr. 3, 11-9 nr.1, nr. 4, nr.5 og nr.6)

### 12.4.1 O1 (Teknisk lager)

Området avsettes til teknisk lager.

Plassering og arealbehov for teknisk lager, og utforming og ivaretagelse av overvannsbasseng må løses som del av reguleringsplan.

Deler av området er avsatt til midlertidig rigg- og anleggsområde i reguleringsplan for Harestadkrysset. Kommuneplanen opphever ikke reguleringsplanen. Reguleringsplan må ta hensyn til bruk av området til rigg- og anlegg, dersom anleggsperioden ikke er avviklet ved regulering.

### 12.4.2 O2 (Barnehage og grøntområde)

Området avsettes til barnehage og grøntområde. Grøntstruktur skal være godt tilgjengelig for barnehage og boliger på Grødem. Barnehagen skal fortrinnsvis planlegges som seksavdelingsbarnehage. Fordeling og plassering mellom formål avklares i reguleringsplan.

## 13 Grønnstruktur

I områder for grønnstruktur tillates det tiltak som støtter opp om friluftsliv, og om stedets funksjon som møte- og lekeplasser for allmenheten. Ved skjøtsel og tilrettelegging skal naturmangfold søkes bevart.

## 14 LNF-områder

### 14.1 Boligbebyggelse på eksisterende boligeiendommer i LNF (pbl § 11-7 nr. 5)

Med boligbebyggelse menes enebolig, carport/garasje og andre mindre frittliggende bygninger.

1. Eksisterende og lovlig oppførte boligbebyggelse på boligeiendommer i LNF-områder inngår i planen. Boligbebyggelse som ikke er tillatt innenfor rammene i § 14.1.1 og 14.1.2 er i strid med planen.
2. Det tillates tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1. Tiltakene må være i samsvar med arealbegrensningen som er gitt i § 14.1 punkt 4 (260 m<sup>2</sup> BYA).
3. Det tillates kun en boenhet per boligeiendom.
4. Det tillates maksimalt 260 m<sup>2</sup> samlet BYA per boligeiendom

#### 14.1.1 Enebolig

Erstatningsboliger, tilbygg, påbygg eller underbygning på eksisterende lovlig etablert boligbebyggelse kan tillates. For bygninger som har takform med møne er maksimal tillatt gesimshøyde 5,8 m og maksimal tillatt mønehøyde 8,0 m. Ved andre takformer er maksimal tillatt gesimshøyde 6,5 m. Høydene måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 14.1.2 Garasje og carport

Garasje/carport tillates i én etasje og med BYA inntil 70 m<sup>2</sup>. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3,0 m. For bygninger som har takform med møne er maksimal tillatt mønehøyde 6,5 m. Høydene måles i

forhold til topp gulv. Bygningene kan inneholde bod i tillegg til garasje/carport. Bygningene kan være frittliggende eller sammenbygd med boligen.

## 14.2 Plassering og utforming av bygninger på landbrukseiendommer (pbl § 11-7 nr. 5)

Nye bygninger og anlegg for landbruksvirksomhet skal plasseres i eksisterende tun eller ved eksisterende bebyggelse. Bygninger og anlegg skal ikke plasseres på dyrket jord der alternativ plassering er mulig. Ved søknad om nye driftsbygninger skal det vurderes om eksisterende driftsbygninger er nødvendige for landbruksvirksomheten og om de må rives.

For boligbebyggelse-som er nødvendig for landbruksvirksomheten gjelder de samme bestemmelsene som i § 14.1. Dersom en landbrukseiendom har flere boliger som er nødvendige for landbruksvirksomheten, gjelder reglene i § 14.1. for hver bolig.

Retningslinje:

Som hovedregel tillates 1 bolig/boenhet pr. landbrukseiendom. Eventuell bolig nr. 2 skal behovsvurderes i forhold til brukets størrelse og produksjon

## 14.3 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7, nr. 5)

- 1 Eksisterende og lovlig oppførte bygninger på fritidseiendommer i LNF-områder inngår i planen. Bebyggelse som ikke er tillatt innenfor rammene i §§ 14.3.1 og 14.3.2 er i strid med planen.
- 2 Ved tilbygg/påbygg på fritidsbebyggelse er det krav om tilknytning til offentlig vann- og avløp når nødvendig offentlig infrastruktur er tilgjengelig (jf. pbl § 30-6).
- 3 §§ 14.3.1 og 14.3.2 gjelder ikke for fritidsbebyggelse innenfor områder båndlagt til naturvern. Det er egne regler for fritidsbebyggelse innenfor område båndlagt til naturvern, jf. 16.3.1.

### 14.3.1 Fritidsbolig

Fritidsbolig tillates med maks størrelse 75 m<sup>2</sup> BRA. For bygninger som har takform med møne er maks tillatt gesimshøyde 3,5 m og maks tillatt mønehøyde 5,0 m. Ved andre takformer er maksimal tillatt gesimshøyde 3,5 m. Høydene måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

### 14.3.2 Andre frittliggende bygninger

Andre frittliggende bygninger kan ikke være til beboelse. Bygningene tillates med totalt samlet areal på maksimalt 15 m<sup>2</sup> BYA og maksimalt 15 m<sup>2</sup> BRA. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3,0 m. For bygninger som har takform med møne, er maksimal tillatt mønehøyde 4,0 m. Høyden skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

## 14.4 Forbud mot tiltak, og bevaring av kantvegetasjon langs Hålandsvatnet (pbl § 11-11, nr. 5)

I området langs Hålandsvatnet, inntil 100 m fra strandlinjen, tillates det ikke tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a, d, g, j, k, l eller m.

Fjerning av kantvegetasjon langs Hålandsvatnet er ikke tillatt. Tiltak for, og drift av, friluftstilbud og turvei, er unntatt fra forbudet.

Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv er unntatt fra byggeforbudet.

Tiltak tillates dersom de er i tråd med godkjent reguleringsplan.

## 14.5 Massehåndtering

Retningslinjer:

- a) Forholdet til kulturminner, landskap, jordbruk, natur, støv, støy, nærmiljø, vannhåndtering og partikkelavrenning til vassdrag, skal gis særlig vekt ved vurdering av utfylling eller deponering av masse. Landbruksinteressene skal tillegges størst vekt.
- b) Flytting av matjord bør skje direkte, uten mellomlagring. Ved behov for mellomlagring, skal jorden lagres på en måte som tar vare på strukturen og livet i jorda.
- c) Massefyllinger skal tilpasses omliggende landskap. Steingjerder og karakteristisk beplantning skal reetableres.

## 14.6 Kulturlandskap

Retningslinje:

Steingjerder, geiler og andre historiske spor i landskapet skal tas vare på i størst mulig grad.

Steingjerder som viser de gamle gårdsgrensene har spesiell verdi og skal ikke fjernes eller reduseres uten tillatelse fra kommunen.

## 15 Sjø- og kystområder

### 15.1 Område for bruk og vern av sjø og vassdrag – NFFF

Området omfatter arealformålene natur, fiske, ferdsel og friluftsliv.

Området kan brukes som øve- og skytefelt for forsvaret, innenfor området vist i temakart.

### 15.2 Kombinerte formål i sjø og vassdrag – ankringsområde og riggområde - FF

For områder vist som kombinerte formål i sjø «FF» gjelder underformålene ferdsel og fiske.

Innenfor områdene tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av områdene til ankring. Eksempelvis kabler, rør, ledninger eller andre tiltak som kan være til hinder for fiske/sikker forankring.

Områdene kan brukes til øve- og skytefelt for forsvaret, innenfor området vist i temakart 2.

### 15.3 Akvakultur

*Akvakulturanlegg kan plasseres innenfor området, i samsvar med konsesjon etter særlov. Arealet viser avgrensning av anlegget på vannoverflaten.*

*Anlegget kan fortøyes innenfor sone H190 (jf. § 16.1.1).*

*Området er svært værutsatt og nær nasjonal laksefjord, og det kan derfor kun etableres anlegg med godt utprøvd teknologi for de aktuelle værforholdene.*

## 15.4 Etablering av navigasjonsanlegg

Det er tillatt å etablere navigasjonsanlegg i sjø (jf. pbl § 11-11, nr. 3) og i 100-metersbeltet på land (jf. pbl § 11-11, nr. 4).

## 15.5 Forholdet til marine kulturminner

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene iht. KML §§ 9 og 14 og kulturminner og kulturmiljø §10.

## 15.6 Byggegrense i 100-metersbeltet (pbl § 11-9, nr. 5)

Det er angitt egen byggegrense for fritidsbebyggelse i Vistnesvågen, og boligbebyggelse på Grødem og Viste Hageby/Endrestø.

# 16 Hensynssoner (pbl § 11-8)

## 16.1 Sikrings-, støy og faresoner (pbl § 11-8, a)

### 16.1.1 Sikringszone for fortøyning av akvakulturanlegg – H190

*Et akvakulturanlegg etter § 15.3 kan fortøyres innenfor området markert med H190. Det tillates ikke tiltak som kan være til hinder for etablert forankring.*

### 16.1.2 Kvikkleire og rasfare – H310

Sone H310 angir områder med mulig fare for større kvikkleireskred eller område med rasfare.

Det skal dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet før det kan tillates tiltak i områdene. I utgangspunktet skal det gjennomføres geoteknisk vurdering. Dersom det gjennom tiltak og dokumentasjon på naboeiendommer, eller det ved andre forhold kan påvises lav sannsynlighet for fare, kan kravet om egen fagkyndig utredning utgå. Dersom det påvises kvikkleire, må områdets stabilitet dokumenteres. Geoteknisk dokumentasjon må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent.

Ved regulering skal det gjennomføres grunnundersøkelser. Dersom grunnundersøkelsene ikke kan avkrefte fare for kvikkleireskred, må områdets stabilitet og egnethet for utbygging dokumenteres av en geoteknisk fagkyndig.

### 16.1.3 Høyspentledning – H370

Tiltak innenfor faresoner markert med H370 skal behandles etter statlige retningslinjer om utredning av tiltak for å redusere stråling ved ny utbygging.

### 16.1.4 Støysone – H210 og H220 i temakart

I hensynssoner for støy (jf. temakart) skal statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn ved planlegging og tiltak (nybygg, tilbygg og påbygg) av støyfølsom bruk (boliger, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og støyende virksomheter.

## 16.2. Hensynssoner med retningslinjer (pbl § 11-8, c)

### 16.2.1 Naturmiljø – H560

Områder vist med H560 er viktige naturtyper på land og i sjø. Ved forvaltning og tiltak i områdene skal hensynet til naturtypene og naturmangfoldet vektet høyt. Naturverdier og arter i områdene skal kartlegges før det kan vurderes tiltak som kan true/ødelegge hele eller deler av et enkelt område.

Retningslinjer for tråling av tale og fiske av leppefisk:

- a) Naturmangfoldet inkludert tareskogen skal sikres for bevaring av oppvekstområder for fiskeyngel og biologisk mangfold ellers. Høsting av tare og fiske av leppefisk tillates ikke innenfor hensynssonen.

### 16.2.2 Kulturmiljø – H570

Alle tiltak i områder markert med H570 skal tilpasses både naturlige og menneskeskapte omgivelser. Det må tas hensyn til samspill mellom gammelt og nytt i forhold til bl. annet høyde, form og materialbruk.

Bygninger og anlegg innenfor de utvalgte hensynssonene skal bevares og tillates ikke revet. Vedlikeholdsarbeid skal følge antikvariske prinsipper.

Søknader om tiltak i områdene skal oversendes vernemyndighet til uttalelse.

### 16.2.3 Grønnstruktur – H540

Regionalt grøntdrag:

Overordnet grønnstruktur skal ikke nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for felles uteoppholdsareal.

I grønnstrukturen kan det bygges enkle tiltak uten reguleringsplan, jf. Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1.

Forvaltningen av områdene skal vektlegge allmennhetens tilgang til og opplevelse av områdene.

Tursystem «Myrå» - Grødem:

Grønnstrukturen skal ivareta trafiksikker forbindelse mellom boligområdet på Grødem og eksisterende grønnstruktur og sentrum.

### 16.3. Båndleggingssoner (pbl § 11-8, d)

#### 16.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern – H720

I områder vernet etter naturvernloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med verneforskriftene. Forskriftene gjelder i sin helhet og Fylkesmannen i Rogaland skal behandle søknad om tiltak i områdene.

#### 16.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner – H730

Innenfor områdene som er båndlagt etter lov om kulturminner er det ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep. Eventuelle tiltak innenfor områdene må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminners §§ 3 og 8.

#### 16.3.3 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven – H710

Ryggmyra skal reguleres til naturvernformål etter plan- og bygningsloven. Vernet skal ta utgangspunkt i eksisterende forvaltningsplan for området.

### 16.4. Krav om felles planlegging – H810 (pbl § 11-8, e)

Arealer innenfor hensynssoner H810 må reguleres samlet. I felles plan, jf. § 4, skal trafiksikker adkomst til næringsområdet være etablert før det gis tillatelse til ny bebyggelse.

### 16.5. Detaljeringszone – H910 (pbl § 11-8, f)

I områder markert med H910 gjelder vedtatt reguleringsplan foran kommuneplanen:

- Visteholmen
- Hålandsholmen