



RANDABERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANEN
PLANBESTEMMELSER

SEPTEMBER 2018

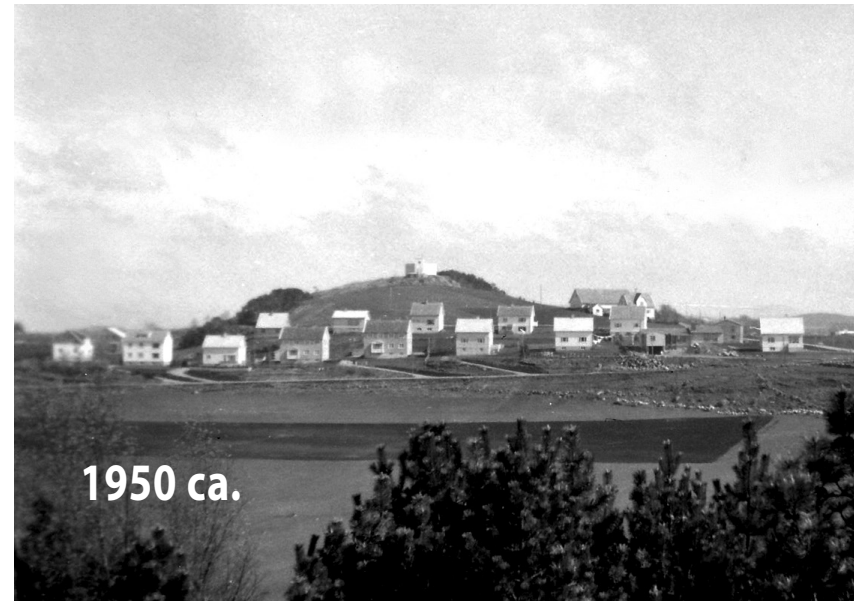




- RANDABERG, VÅR FAGRE BYGD, MED
GRØNE VOLL OG VANGAR. BLÅE HAV
MED ØY OG SKJÆR LIGG RUNDT...

RANDABERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANEN
PLANBESTEMMELSER

SEPTEMBER 2018



Innhold

Forslag til bestemmelser i kommuneplanen	side	6
§ 1 Plankrav og unntak	side	7
§ 2 Planleggingsprinsipper	side	7
§ 3 Rekkefølgekrav	side	9
§ 4 Utbyggingsavtaler	side	10
§ 5 Utnyttelse og bygningshøyder	side	10
§ 6 Uterom og bebyggelse	side	11
§ 7 Parkering	side	14
§ 8 Ferdsel	side	16
§ 9 Detaljhandel	side	16
§10 Kulturminner/kulturmiljø	side	16
§11 Vann- og flomhåndtering	side	19
§12 Bestemmelser for områder	side	20
§13 Grøntstruktur	side	22
§14 LNF-områder	side	22
§15 Sjø- og kystområder	side	25
§16 Hensynssoner	side	26

x Sentrum

☉ Bø

☼ Viste

☼ Tungenes

✓ Randaberg FJELLET

80 Grødem

□ Skiftesvik

☼ Ryggstunda

☼ Rygg

☼ Dalsvika

--- Grense til
Strøminger

Forslag til bestemmelser i kommuneplanen for Randaberg 2018-2030

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.

VIL DU SE ALLE DETALJENE?

På hjemmesiden vår,
Kommuneplanen/
Samfunnsdelen
finner du alle detaljer.

§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 (jf. 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 ivarettatt, 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 sykkelløsninger, snarveier, bedre tra-

fikksikkerhet, 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.

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, bebyggelse og strukturer. Formålet med analysen er at ny bebyggelse skal tilpasses og fungere sammen med omgivelsene på best mulig måte. Bebyggelse, møteplasser og grønnstruktur 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 ivarettatt. 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)

Det skal lages en mobilitetsplan for tiltak og bruksendringer større enn 1.000 m² BRA, eller ved etablering av virksomhet med over 50 ansatte.

I reguleringsplaner skal det utarbeides overordnet mobilitetsplan.

Mobilitetsplanen skal ha mål for hvordan kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltrafikken skal følges opp. Planen skal beskrive tilbudet for gange, sykkel, kollektiv og personbil eller bildelingsordninger.

Følgende skal dokumenteres (se grønne bokser til høyre):

DOKUMENTERING I MOBILITETSPLAN

BOLIG

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

VIKRSOMHETER OG ANDRE FUNKSJONER

- Forventet antall ansatte
- Forventet besøksintensitet
- Forventet omfang av vareleveranser og ev. 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 reise-middelfordeling

2.5 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.

Faktor som skal oppnås: 0,7

BGF beregnes ut fra arealer i utomhusplanen.

2.6 Massedisponeringsplan og massehåndtering (pbl § 11-9, nr. 8)

Det skal lages en massedisponeringsplan for utbyggingsprosjekter som genererer over 10.000 m³ masse. Planen skal ta utgangspunkt i prinsippet om å prioritere reduksjon av massene, gjenbruk og materialgjenvinning fremfor utfylling og deponering.

RETNINGSLINJER

- a) For reguleringsplaner som genererer over 1.000 m³ masse, skal grunnforhold og disponering av masse inngå i planbeskrivelsen.

Det er krav om detaljregulering for deponering av masse, med unntak og retningslinjer som nevnt i bestemmelsene § 14.5.

§3) REKKEFØLGEKRAV

(PBL § 11-9, NR. 4)

Før ny bebyggelse og anlegg kan tas i bruk skal tilstrekkelig samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønstruktur 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.

RETNINGSLINJER

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 lekeplassnorm (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).

RETNINGSLINJER

- 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, sjanse 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.

§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 m² 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 REDULERINGSPLANEN:

Funksjon	Gjelder fra og dekker antall boenheter	Størrelse	Maks avstand fra bolig	Plassering
Nærlekeplass	1-25	150 m ²	50 m	Planormådet
Kvartalslekeplass	25-200	1500-2000 m ²	150 m	Planormådet. Nærområdet
Idrettsområde Aktivitetsflate Ballfelt	100-600	2500-4000 m ²	400 m	Planormådet. Nærområdet

RETNINGSLINJER

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 m² per boenhet dersom den brukes av flere enn 25 boenheter.
- d) Kvartalslekeplass skal utvides med 10 m² 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 trafikksikker vei eller forbindelse mellom bolig og nærlekeplass.
- g) Det skal være gode overganger mellom bygninger og gate-/uterom.

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. SMÅHUS
Krav per boenhet	8 m ²	60 m ²

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

RETNINGSLINJER

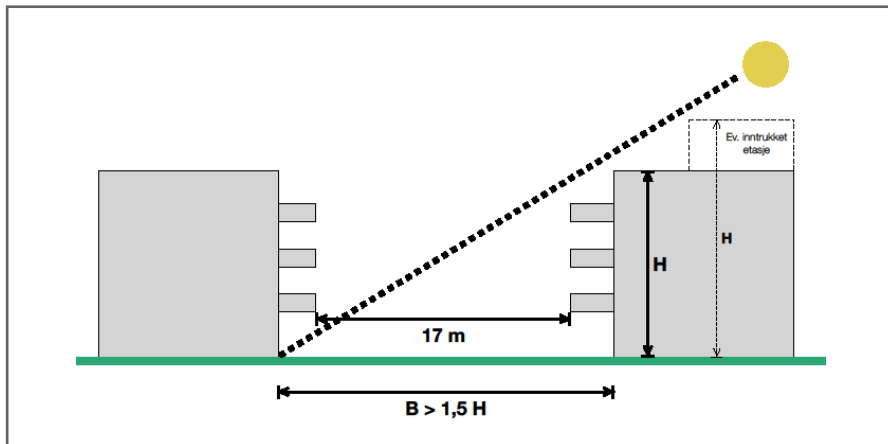
Det skal være sol på minimum 50 prosent av utearealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

6.3 Bebyggelse i sentrums- og boligområder

- a) Tiltakets skala, volum, høyder og fasader bør brytes opp og tilpasses menneskelig skala og øynenivå.
- 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 tilbaketrukne 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 m² 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 nå 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

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)	KATEGORI 2 (ALLSIDIG VIRKSOMH.)	KATEGORI 3 (AREAL- KREVENDE VIRKSOMH.)
Sykkelplasser per 100 m2 BRA næringsareal	Min. 1,0	Min. 0,5	Min. 0,5
Gjesteplasser per 100 m2 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 METER FRA TORGET)	ØVRIGE OMRÅDER
Blokk	Maks. 1,2	Min. 1,2 Maks 1,4
Rekkehus og bygninger med inntil 3 boenheter	Maks. 1,5	Min. 1,2 Maks. 2,0

Min.- og maksparkering 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:

	KATEGORI 1 (SENTRUM)	KATEGORI 2 (ALLSIDIG VIRKSOMH.)	KATEGORI 3 (AREAL- KREVENDE VIRKSOMH.)
Bilplasser per 100 m2 BRA næringsareal	1,0	1,0	0,5
Gjesteplasser per 100 m2 BRA næringsareal	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

Retningslinjer for bilparkering:

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



§8) FERDSEL

RETNINGSLINJER

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

RETNINGSLINJER

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 1.000 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor sentre.

Detaljhandel med biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer kan lokaliseres i områder satt av til næringsbebyggelse. Ikke plasskrevende varer, som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 prosent av salgsarealet, begrenset oppad til 1.000 m² BRA.

§10) KULTURMINNER/ KULTURMILJØ

(PBL § 11-9, NR. 7)

10.1 Generelt

Planer og tiltak som berører kulturminner skal vurderes etter kommunedelplan for kulturminner. Forholdet til undersøkelsesplikten i kulturminnelovens § 9 vil bli avklart

på reguleringsplannivå. Kommuneplanen har derfor ikke direkte juridisk virkning når det gjelder fredede kulturminner.

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 kan fjernes eller modifiseres uten særskilt tillatelse fra kommunen.

RETNINGSLINJER

Retningslinjer for tiltak på nyere tids kulturminner:

- a) Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Til fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, 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.

RANDABERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANEN
PLANBESTEMMELSER

SEPTEMBER 2018



§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 området.

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).

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 tiltaks 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.). Det nye næringsområdet skal ha buffersone langs bebyggelse mot Goaveien. Avgrensing avklares i reguleringsplan. Området kan bygges ut med minimum 60 %-BRA og maksimalt 140 %-BRA. Det tillates ikke detaljhandel i området (jf. § 9).

12.1.2 BN2

Hensikten med arealet er å etablere fremtidig utfylling og næringsområde med havneanlegg. Det kreves detaljreguleringsplan for 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.

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

12.2.1. BKB1

Det tillates bolig og nærbutikk, jf. § 9, i området.

12.2.2 BKB2

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

12.2.3 BKB3

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

12.2.4 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 m² BYA. Maks tillatt gesimshøyde er 3,5 m og maks tillatt mønehøyde er 5 m.

I tillegg kan det oppføres bod/uthus med maksimalt 15 m² 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 40m². Det tillates ikke terrasser høyere enn 0,5 meter over terreng.



§13) GRØNTSTRUKTUR

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

§14) LNF-OMRÅDER

14.1 Boligbebyggelse i LNF (pbl § 11-11 nr.2)

1. Eksisterende og lovlig oppførte og fradelte bygninger i LNF-områder inngår i planen. Bebyggelse som ikke er tillatt innenfor rammene i § 14.1.1 til 14.1.3 er i strid med planen.
2. Det tillates ikke nye boliger eller boenheter.

14.1.1 Boligbebyggelse (pbl § 11-9, nr. 5)

Erstatningsboliger, tilbygg, påbygg eller underbygning på eksisterende lovlig etablert bolig kan tillates med inntil 20 % av samlet BYA. Ved saltak er maksimal tillatt gesimshøyde 5,8 m og maksimal tillatt mønehøyde 8 m. Ved andre takformer er maksimal tillatt gesimshøyde 6,5 m. Høydene måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Erstatningsbolig bør søkes plassert på samme sted som eksisterende bebyggelse. Hagestue og

lignende tillates i samlet størrelse inntil 25 m2 BYA. Drivhus tillates i maks størrelse 15 m2 BYA.

Det tillates oppført maks 50 m2 terrasse sammenbundet med boligens 1. etasje når denne er høyere enn 50 cm over bakken. Terrassen kan ikke være høyere enn 180 cm over terreng. Dette kommer i tillegg til boligens bebygde areal.

14.1.2 Garasje/carport og bod

Bygg tillates i maks én etasje og maks 75 m2 BYA. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3,0 m og maksimal tillatt mønehøyde er 6,5 m, målt fra topp gulv. Det kan tillates flere bygg med totalt samlet areal maks 75 m2 BYA. Bebyggelsen kan være frittliggende eller sammenbygd med boligen.

14.1.3 Andre frittliggende bygninger

Hagestue og lignende tillates i samlet størrelse inntil 25 m2 BYA. Drivhus tillates i maks størrelse 15 m2 BYA.

14.1.4 Terrasse høyere enn 50 cm over terreng

Det tillates oppført maks 50 m2 terrasse sammenbundet med boligens 1. etasje når denne er høyere enn 50 cm over bakken. Terrassen kan ikke være høyere enn 180 cm over terreng. Dette kommer i tillegg til boligens bebygde areal.

14.1.5 Andre tiltak

Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, jf. byggesaks forskriften § 4-1, er tillatt. Tiltakene må være i samsvar med arealbegrensinger i § 14.1.

14.2 Lokalisering og utforming av landbruksbygg (pbl § 11-11, nr. 1)

Nye bygg og anlegg for landbruksvirksomhet skal plasseres ved eksisterende tun/bebyggelse. Alternativ plassering kan vurderes der tunplassering ikke er hensiktsmessig. Nødvendige driftsbygninger skal ikke plasseres på dyrket jord der alternativ plassering er mulig. Ved bygging av nye driftsbygninger skal det vurderes rivning av eldre drifts- For bolighus på landbrukseiendom gjelder de samme bestemmelsene som i § 14.1.1. Dersom en landbrukseiendom har flere godkjente boliger, gjelder reglene i § 14.1.1. for hver bolig.

14.3 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-9, nr. 5)

Eksisterende og lovlig oppførte bygninger på fritidseiendommer i LNF-områder inngår i planen. Det tillates ikke nye hytter.

Erstatningshytter tillates og skal som hovedregel oppføres på samme sted som opprinnelig hytte. Hyttene tillates med maks størrelse 75 m² BRA. I tillegg kan det oppføres bod/uthus med maks samlet bruksareal (BRA) eller samlet bebygd areal (BYA) på 15 m². Maks tillatt gesimshøyde er 3,5 m og maks tillatt mønehøyde er 5 m.

Ved tiltak på fritidsbebyggelse er det krav om tilknytning til offentlig vann- og avløp når nødvendig infrastruktur er tilgjengelig (jf. pbl § 30-6). Det er egne regler for hytter innenfor område båndlagt til naturvern, jf. 16.3.1.

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

I området langs Hålandsvannet, 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 Hålandsvannet 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

Det er krav om detaljregulering for massehåndtering (jf. § 2-6), etter følgende retningslinjer:

- a) Forholdet til kulturminner, landskap, jordbruk, natur, vannhåndtering og nærmiljø skal gis særlig vekt ved vurdering av utfylling eller deponering av masse.
- b) Små utfyllingsprosjekter på mindre enn 5 daa og lavere enn 1,5 m, kan tillates dersom tiltaket ikke er i vesentlig konflikt med miljø og samfunn. Ved tiltak på landbruksjord, skal det være positiv effekt for fulldyrket jord.
- c) Utfyllingsprosjekter på opptil 15 daa kan vurderes som midlertidig dispensasjon fra kommuneplanen, dersom tiltaket ikke er i vesentlig konflikt med miljø og samfunn. Ved tiltak på landbruksjord, skal det være positiv effekt for fulldyrket jord.
- d) Jordforbedring regnes som et landbrukstiltak og er ikke omfattet av kravet om reguleringsplan. Ved jordforbedring tillates det ikke mer masse enn det som er nødvendig av hensyn til god landbruksproduksjon. Maks høyde er 1,5 meter over dagens terreng. Unntaket er ved tydelig avgrensede forsenkinger i terrenget, der høyere terreng vil være til fordel for landbruket. Store og omfattende jordforbedringsprosjekter kan omfattes av krav om regulering, jf. pbl. § 12-1, tredje avsnitt.

e) Flytting av matjord bør skje direkte, uten mellomlagring. Ved behov for mellomlagring, skal jorden lagres i ranker, på en måte som tar vare på strukturen og livet i jorda.

f) Masseutfyllinger skal tilpasses omliggende landskap. Steingjerder og karakteristisk beplantning skal reetableres.

14.6 Kulturlandskap

RETNINGSLINJER

Steingjerder, geiler og andre historiske spor i landskapet skal tas vare på. Steingjerder som viser de gamle gårdsgrensene har spesiell verdi og skal ikke fjernes eller deles opp.

§ 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 tiltales ikke tiltak som er i konflikt med bruken av områdene til ankring. F.eks. 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.

15.3 Akvakultur

Akvakulturanlegg kan plasseres innenfor området, i samsvarende med konsesjon etter særlov. Arealet viser avgrensning av anlegget på vannoverflaten. Anlegget kan fortøyes innenfor sone H190 (jf. § 16.1.1).

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

Formålsgrensene for bebyggelse og anlegg gjelder som byggegrense mot sjø, med mindre byggegrensen er angitt i reguleringsplan. Det er angitt egen byggegrense for fritidsbebyggelse i Vistnesvågen.



§ 16) HENSYNSSONER

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

16.1.1 Sikringssone for fortøyning av akvakulturanlegg – H190

Et akvakulturanlegg etter § 15.3 kan fortøyes 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 naboeidommer, 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 vektas 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 TARE OG FISKE AV LEPPEFISK

a) Naturmangfoldet inkl. 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 ift. bl.a. høyde, form og materialbruk. 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. 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.

RETNINGSLINJER FOR TRÅLING AV TARE OG FISKE AV LEPPEFISK

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

16.3.2 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. Ev. tiltak innenfor områdene må på forhånd avklares med myndighetene, jf. kulturminnel. §§ 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 Detaljeringssone – H910 (pbl § 11-8, f)

I områder markert med H910 gjelder vedtatt reguleringsplan foran kommuneplanen:

- Visteholmen
- Hålandsholmen





Les mer på vår hjemmeside:
www.randaberg.kommune.no/kommuneplan