

# BESTEMMELSAR TIL AREALDELEN

## 1 Område for bygg og anlegg

- 1.1 I område for bygg og anlegg kan arbeid og tiltak ikkje finna stad før området inngår i godkjent reguleringsplan (pbl §11-9, pkt 1).
- 1.2 Område for bygg og anlegg kan ikkje byggjast ut før tekniske anlegg og samfunnstenester som t.d. veg, trafikksikker skuleveg, kommunaltekniske anlegg, leikeareal for barn, kapasitetsdekning i skulen og forsvarleg handtering av overvatn, som fordrøying, er etablert (pbl §11-9, pkt 4).
- 1.3 For å ta vare på sikkerheit langs vassdrag og sjø skal ny utbygging ikkje skje i område som kan vere utsett for ein 200 års flom eller område som kan vere utsett for stormflo, utan særleg vurdering og eventuell sikring.
- 1.4 Fordi kulturminnemyndighetene har ikkje sagt seg einig i arealbruk på kommuneplannivå, jf lov om kulturminne §8, 4. ledd, gjeld følgjande;

Før reguleringsplanar og bebyggelsesplanar kan blir vedtekne, må kulturminnemyndighetene vurdere om foreslått arealdisponering vil føre med seg konflikt i forhold til automatisk freda kulturminne, jf kulturminnelova §9. Dette gjeld alle område i kommuneplanen som ikkje tidlegare er frigitt av kulturminnemyndighetene. Tilbygg, påbygg og liknande må ikkje kome i konflikt med automatisk freda kulturminne, jf kulturminnelova §3 og 6.

Ikkje alle område med særleg kulturhistorisk verdi er vist på plankartet, sjå kart 2.

Automatisk freda kulturminne som ligg innanfor område vist som utbyggingsområde (bustad og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, i samband med detaljplanlegging av området søkast bevart gjennom hensynssoneregulering i framtidig reguleringsplan.

- 1.5 Ved utbygging av bustadområde skal slik norm leggjast til grunn som retningsgjevande for minimum tetthet (jf Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren):
  - 4,5 bustader pr dekar innan 500 m frå banehaldeplass.
  - 3 bustader pr dekar innanfor gangavstand til kommunesenter.
  - 3,5 bustader pr dekar innanfor hovudtraseane til kollektivtrafikk (300 m frå kvar side av traseen).
  - 2 bustader pr dekar elles i planområdet.
- 1.5.1 Utforming av garasje/uthus og liknande skal tilpassast bustaden. Garasjen/uthuset skal ha eit maksimalt bebygd areal på 50 m<sup>2</sup> BYA, maksimal gesimshøgde på 3 meter og maksimal mønehøgde på 5 meter, begge målt frå overkant garasjegolv. Det kan tillatast fleire bygg innanfor denne ramma dersom det totale arealet ikkje overstiger 50 m<sup>2</sup> BYA (pbl §11-9, pkt 5).

Det kan i tillegg til total tillate utnytting av ei bustadtomt gis løyve til inntil 50 m<sup>2</sup> terrasse når denne er samanbunden med bustad og kor høgda er gjennomsnittleg ikkje

meir enn 50 cm over bakken. Dette i tillegg til tomtas totale tillatne utnytting.

1.6 I prosjekt der bustad er kombinert med anna føremål, skal bustaden ha eigen atskilt parkering og eigen inngang (pbl §11-9, pkt 5).

1.8 Ved regulering av nye bustadområde skal slike areal- og avstandsnormer nyttast:  
- 500 meter som største avstand mellom bustad og nære friområde eller regional/overordna grøntstruktur  
- 20 dekar som minste størrelse på nære friområde  
- 3 km som minste lengde på overordna turveg

Ved regulering skal det som hovudregel leggjast inn rekkefølgebestemmelsar om at turdrag i tettbebyggelse skal opparbeidast. Desse skal tydeleg framstå som offentleg tilgjengelege område.

1.9 Før område nr 28 Engelsvoll kan byggjast ut, må det lagast ein områdeplan som omfattar heile LNFR-området utanfor kjerneområde landbruk på Engelsvoll. Områdeplanen skal innehalde plankrav knytta til skjerming av Engelsvolltjørna med grøntsoner og skjerming mot veg, jernbane og evt næringsområde. Rekkjefølgekrav om at pelsdyrfarm blir fjerna før området kan byggast ut.

1.10 Område 29 på Tjøtta skal ikkje byggast ut før 2022. Område 30 og 31 skal ikkje byggast ut før 2032.

1.11 Generelt bør massedeponering skje i område der det er teke ut byggjeråstoff eller på dyrka mark. Massedeponering skal utførast på ein slik måte at arealet etter avslutta deponering kan dyrkast opp til betre kvalitet enn før deponering.

1.12 Regionalt grøntdrag og restareal som myr, ugjødsle beite m.m., som er verdifulle for biologisk mangfald, vasskvalitet eller landskapselement, skal ikkje brukast til deponering av massar.

1.13 Massedeponi skal i størst muleg grad leggjast til stader i terrenget der deponiet underordnar seg det eksisterande landskapsbiletet i området, og der det kan tilpassast eller aukar kvaliteten for omkringliggjande areal på ein tilfredsstillande måte.

1.14 Matjord frå nye godkjende byggjeområde må brukast som ein ressurs på ein berekraftig og landbruksmessig forsvarleg måte for vidare bruk til matproduksjon.

## 2 Senterområde

2.1 Detaljhandel skal plasserast innanfor dei senterområda som er avmerka i kommuneplanen. Handelstilbodet skal vere dimensjonert for å dekkja det aktuelle senterområdet med omland. For etablering av kjøpesenter med BRA over 3000 m<sup>2</sup> skal behovet dokumenterast. Nærbutikk inntil 1000 m<sup>2</sup> med daglegvareprofil kan etablerast i tilknytning til

bustadområde også utanfor senterområde.  
Forretningar som forhandlar plasskrevjande varegrupper (eks bilar, landbruksmaskinar, trelast, hagesenter) kan også etablerast utanfor senterområde spesifisert i kommuneplan/reguleringsplan.

- 2.2 For Kleppe sentrum gjeld i tillegg egne bestemmelsar vedtekne i Kommunedelplan for Kleppe sentrum.

### **3 Anlegg for samferdsel**

- 3.1 Vegar: Hovudvegar skal gi god framkommelighet for køyretrafikk. Dette skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til nye avkøyringar og vektlegging av planskilt kryssing for andre trafikkantgrupper.
- 3.2 Kollektivtrafikk: Langs hovudårene for kollektivtrafikk skal buss sikrast god framkommelighet, evt gjennom egne felt eller andre prioriteringstiltak.
- 3.3 Gang- og sykkelvegar: Ved ny utbygging skal omsynet til viktige gangforbindelsar tilleggast vekt. Ved etablering av nye bustadområde skal det sikrast trygge gang- og sykkelvegforbindelsar til m.a. skule og idrettsanlegg.
- 3.4 Ved vidareutvikling av kollektivknutepunkt som er markert på kommuneplankartet, skal det vere godt tilgjenge for alle brukargrupper. Det skal lagast effektive omstigningsmuligheter. Det skal leggjast til rette for ulike typar sykkelparkering.
- 3.5 Område som kjem inn i sona for restriksjonsplan for Stavanger lufthamn skal forvaltast i samsvar med denne.

### **4 Område for fritidseigedomar**

- 4.1 Plankravet i 1.1 gjeld ikkje for erstatning av bygg/tiltak som er lovleg oppført, og heller ikkje tilbygg/påbygg/bod til desse under føresetnad at desse ligg innanfor ramma i pkt 1.4, 4.2 og 4.3.
- 4.2 Ved plassering av bygg/tiltak skal det leggjast vekt på tilpassing til terrenghøve, landskap og at natur i området ikkje blir skadelidande. Eksisterande terreng og vegetasjon skal i utgangspunktet bevarast. Eventuell endring av terreng skal framkoma ved søknad om byggjeløyve. Ved val av farge skal det nyttast farge som ikkje framhevar tiltaket frå omgjevnaden. Bygg skal utformast med takfall på tvers av lengste fasadelengde, og parallelt med kotene i terrenget. Omsynet til tilgjenge for allmenheten og tilgjenge til og langs 100-metersbeltet i sjø og vassdrag må sikrast med regulering til friluftsområde. Inngjerding er ikkje tillate.
- 4.3 Fritidsbustader som ligg i eller grensar mot område verna etter naturvernlova eller ligg nærare enn 50 m frå vassdrag, kan ha eit maksimumsareal på 75 m<sup>2</sup> og maksimal mønehøgde på 4 meter. Fritidsbustader elles kan ha eit maksimumsareal på 90 m<sup>2</sup> og maksimal mønehøgde på 5 meter.

## 5 LNFR-område

- 5.1 Innanfor LNFR-områda er det ikkje tillate å foreta tiltak som ikkje er tilknyta stadbunden næring eller dela frå til slike føremål.
- 5.2 Eksisterande lovlege bustader i LNFR-område inngår i planen. Erstatningsbustader, tilbygg, påbygg eller underbygging på eksisterande lovleg etablert bustad kan tillatast med inntil 150 m<sup>2</sup> samla BYA i 100-metersbeltet til vassdrag. Utanfor 100-metersbeltet kan bustader inntil 200 m<sup>2</sup> BYA tillatast. Frittliggjande garasje/uthus på maksimal størrelse 50 m<sup>2</sup> BYA kan tillatast samla eller delt på fleire bygg.
- 5.3 Eksisterande lovlige fritidseigedomar i LNFR-område inngår i planen. For erstatningsbygg, tilbygg, påbygg og bod gjeld tilsvarande som §4.

## 6 Hensynssoner

### **Område langs vassdrag (H530)**

I område langs vassdrag inntil 100 meter frå strandlinja, avgrensa i kommuneplankart, kan arbeid og tiltak, samt frådelling til slike føremål, ikkje finna stad før området inngår i godkjent reguleringsplan.

### **Område for biologisk mangfald (H560)**

Det er forbode å nytte området til landingsplass for luftfartøy når det ikkje er i direkte samheng med tradisjonelt jordbruk, ambulanseteneste eller særlege arrangement/tiltak (etter søknad).

## RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANEN

For område avsett til bustadføremål, skal utbygging skje i slik rekkjefølge:

### **Perioden 2010-2013**

- Nr 19 Kleppestemmen
- Nr 24 Tu
- Nr 12 Orstad
- Nr 23 Haugabakka vest
- Nr 22 Kleppevarden
- Nr 18 Orstad
- Nr 26 Pollestad

### **Perioden 2014-2017**

- Nr 22 Kleppevarden
- Nr 12 Orstad
- Nr 18 Orstad
- Nr 17 Sporafjell
- Nr 11 Åna-Grude
- Nr 26 Pollestad
- Nr 27 Tjøtta

Nr 28 Engelsvoll

### Perioden 2018-2021

Nr 17 Sporafjell

Nr 11 Åna-Grude

Nr 27 Tjøtta

Nr 28 Engelsvoll

## Hensynssoner

### Område langs vassdrag (H530)

For verna vassdrag (Figgjo og Orre) skal dei rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag leggjast til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet (differensieringa er vist i kommuneplankart 2). Det er bare hovudstrengen i vassdraget som er klasseinndelt. Delar av vassdraget som ikkje er klasseinndelt på kart skal forvaltast i samsvar med klasse 2. For tiltak langs Figgjoelva, sjå forvaltningsplan.

Klasse	Innhald	Forvaltning
Klasse 1	Vassdragsbelte i og nær tettstader som er eller kan bli viktig for friluftslivet	Ein må unngå inngrep som er til skade for pedagogiske verdiar, friluftsverdiar, fiske og framkommelighet langs vassdraget.
Klasse 2/2A	Vassdragsbelte med moderat inngrep i sjølve vasstrengen, og der nærområda er utmark, skog og jordbruksområde med spreidd busetnad (klasse 2)  Strekningane har stor opplevingsverdi eller natur-/kulturvitenskapeleg verdi (klasse 2A)	Hovudtrekka i landskapet må oppretthaldast. Ein bør unngå inngrep som endrar forholda i kantvegetasjonen langs vassdraget, i sjølve vasstrengen og i dei områda som blir oppfatta som ein del av vassdragsnaturen. Leveområde for truga plante- og dyreliv og mindre område med stor verneverdi bør ha særleg vern (klasse 2).  Ein må unngå alle former for omdisponering av areal i vassdragsnære område og inngrep som reduserer vassdraget sin verdi. (klasse 2A).
		I både klasse 1 og 2/2A skal det vere ei sone på minst 3 meter langs vasstrengen målt frå strandlinja i horisontalplanet som ikkje

		skal gjødselast eller haustast. I tillegg kjem ei gjødslingsfri sone med breidde 5 meter for grovfôrareal og ei sone med breidde 10 meter for korn-, potet- og grønnsaksareal.
--	--	--

### **Område for biologisk mangfald (H560)**

Området er særleg viktig som randområde for verneområde på begge sider og for fleire fugleartar som er del av verneføremåla. Spesielt må svarthalespove nemnast. Svarthalespove blir truleg *prioritert art* etter Naturmangfaldlova §23 frå 2011. All verksemd innafør området skal så langt som råd ta omsyn til fuglelivet, særleg i hekkesesongen mellom april og august. Tiltak som krev godkjenning frå kommunen skal ha omsyn til fugleliv som grunnleggande premiss. Tiltak vil bli handsama restriktivt dersom dei blir vurdert som konfliktfylte for omsynsføremålet. Døme på tiltak kan vere organisert ferdsel, motorisert ferdsel, tiltak som skal handsamast etter jordlova og dispensasjonar etter PBL. Den samme vurderinga gjeld bruk av aktuelle kommunale og statlege økonomiske tilskot. Tiltak som fremmar fuglelivet vil tilsvarende bli vurdert positivt.

Det kan leggst til rette for planmessige tiltak for å avgrense beite frå skadegjerande gjess i området i samsvar med viltlova sine bestemmelsar. Tiltak kan omfatta til dømes jakt, anna uttak, skremming og styring av beiteområde.

Tilstreккеleg rekruttering av svarthalespove og andre sterkt truga fugleartar er avhengig av at grasslåttan blir utsett til om lag 1. juli i einskilde aktuelle hekkelokalitetar kvart år. Dette må løysast med heimel i Naturmangfaldlova, gjensidige avtalar og bruk av økonomiske verkemiddel.

### **Område verna etter naturvernlova (H720)**

Eigne vernebestemmelsar gjeld

### **Område med særleg kulturhistorisk verdi (H730)**

Område med særleg store kulturhistoriske verdjar. Det må ikkje utførast arbeid og tiltak utan særskilt løyve frå kulturminnestyresmaktene.