



Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 19.6.2023

Innhold:

Innhold:	2
Innledning om planens virkninger og virkeområde	5
Planområdet	5
Virkninger og bruk av kommuneplanens arealdel	5
Kommuneplanens arealstrategi og utdypende strategier	8
Senterstruktur og differensierte bestemmelser for bysoner og andre områder	10
1 Generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer	12
1.1 Bestemmelser og retningslinjer om plankrav og andre føringer	12
1.2 Bestemmelser om unntak fra plankrav	13
1.3 Bestemmelser om arkitektur, byforming og stedsutvikling	13
1.4 Bestemmelser og retningslinjer for bysoner, gjennomføringsområder og delområder	13
1.5 Bestemmelser og retningslinjer om lokalisering av virksomhet	15
1.6 Bestemmelser og retningslinjer om samfunnssikkerhet	16
1.7 Bestemmelser og retningslinjer om naturmangfold, blågrønne strukturer, trær og arealnøytralitet for naturverdier	18
1.8 Bestemmelser og retningslinjer om utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav	21
1.9 Retningslinjer om utbyggingsavtaler	21
1.10 Bestemmelser og retningslinjer om miljø-, klima- og energikrav	22
1.11 Bestemmelser om universell utforming	23
1.12 Bestemmelser om barn og unges behov og rettigheter	23
1.13 Bestemmelser om transport og mobilitet	24
1.14 Bestemmelser og retningslinjer for parkering	25
1.15 Bestemmelser og retningslinjer om støy	27
1.16 Bestemmelser om luftkvalitet	28
1.17 Bestemmelser og retningslinjer for utearealer	28
1.18 Bestemmelser om vann og kantsone langs vassdrag	30
1.19 Bestemmelser og retningslinjer om overvannshåndtering og naturbaserte løsninger	31
1.20 Bestemmelser og retningslinjer for blågrønn faktor	31
1.21 Bestemmelser om vannforsyning, avløp, overvannsnett og renovasjon	32
1.22 Bestemmelser om landskap	32
1.23 Bestemmelser om kulturminner og kulturmiljø	33
1.24 Bestemmelser om massehåndtering	33

1.25	Bestemmelser og retningslinjer for anlegg for elektrisitet, antennemaster og mobile kommunikasjonsnett.....	34
1.26	Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger	35
2	Bestemmelser og retningslinjer for arealformål	37
2.1	Retningslinjer for tomtedeling og fortetting i etablerte småhusområder	37
2.2	Bestemmelser og retningslinjer for boligområder	37
2.3	Bestemmelser og retningslinjer for fritidsboliger	40
2.4	Bestemmelser og retningslinjer for sentrums- og forretningsområder og handel.....	41
2.5	Bestemmelser og retningslinjer for offentlig og privat tjenesteyting.....	43
2.6	Bestemmelser og retningslinjer for fritids- og turistformål	44
2.7	Bestemmelser og retningslinjer for råstoffutvinning.....	45
2.8	Bestemmelser og retningslinjer for næringsområder og næringsbebyggelse.....	46
2.9	Bestemmelser for idrettsanlegg.....	47
2.10	Bestemmelser for andre typer bygg og anlegg	48
2.11	Bestemmelser og retningslinjer for brygge- og naustområder	48
2.12	Bestemmelser for grav- og urnelunder	50
2.13	Bestemmelser for kombinerte formål.....	51
2.14	Bestemmelser og retningslinjer for samferdsel	51
2.15	Bestemmelser og retningslinjer for grøntstruktur og friområde	53
2.16	Bestemmelser og retningslinjer for turveier, turstier og turforbindelser (turnett).....	54
2.17	Bestemmelser for forsvarsområder	55
2.18	Bestemmelser og retningslinjer for LNF områder.....	55
2.19	Bestemmelser for LNF-spredd boligbebyggelse og fritidsbebyggelse	58
2.20	Bestemmelser for bruk og vern av sjøområder.....	58
2.21	Bestemmelser for fiskeområder.....	59
2.22	Bestemmelser og retningslinjer for områder for akvakultur	60
2.23	Bestemmelser for småbåthavner	62
3	Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner	64
3.1	Bestemmelser for sikringssoner, restriksjoner for Stavanger Lufthavn Sola H190_Høyde og H190_BRA.....	64
3.2	Bestemmelser for hensynssone H190, forsvarets øvings og skytefelt.....	66
3.3	Bestemmelse for hensynssone H110 Stokkavannet	67
3.4	Bestemmelser for hensynssone støy H290	67
3.5	Bestemmelser og retningslinjer for faresoner - H310, H320, H350 og H370.....	67
3.6	Bestemmelse for hensynssone H410 infrastrukturkrav	68

3.7	Retningslinjer for hensynssone friluftsliv og grøntstruktur	69
3.8	Retningslinjer for hensynssone landskap H550	71
3.9	Retningslinjer for hensynssone naturmiljø	73
3.10	Bestemmelser for båndlagte områder etter naturmangfoldsloven.....	75
3.11	Retningslinjer for bevaring kulturmiljø H570	75
3.12	Bestemmelser for båndlagte områder etter kulturminneloven	76
3.13	Bestemmelser for hensynssone H710 båndlegging i påvente av vedtak etter PBL eller andre lover 77	
3.14	Bestemmelser for hensynssone H740 militære forbudsområder i sjø	78
3.15	Bestemmelser og retningslinjer for hensynssone felles planlegging og omforming	78

Politisk behandling i kommunestyret 20.6.2022:

Kommunestyret gjorde vedtak om å legge planforslaget på første gangs høring i møte 20.6.2022. Se protokollen fra møte her [Politiske møter - Møter - Stavanger kommunestyre \(20.06.2022\) \(360online.com\)](#).

1. gangs høring (hovedhøring) fra 1.7 – 16.9.2022:

Det ble tatt inn nye bestemmelser og retningslinjer i dokumentet som følge av kommunestyrets vedtak under pkt. 1.14 og 2.22.

Tilleggshøring fra 10.11 – 6.01.2023:

Flere bestemmelser og retningslinjer ble endret og justert i forbindelse med tilleggshøringen. Se omtale av endringene i vedlegg 1 til tilleggshøringen.

Politisk sak vurdering av innsigelser og høringsinnspill i kommunalutvalget 14.2.2023:

Kommunalutvalget som politisk styringsgruppe gjorde vedtak om at en skal se nærmere på bestemmelser og retningslinjer og ta stilling til disse ved endelig planvedtak, bl.a 1.7 pkt 1 om uteromskrav/MUA. [eInnsyn - Vurdering av høringsinnspill og innsigelser til kommuneplanens arealdel 2023-2040 med delprosjekt – Kommunalutvalget \(14.02.2023\) – Politisk sak](#)

Sluttbehandling og egengodkjenning av kommuneplanen i kommunestyret 19. juni 2023:

[eInnsyn - Kommuneplanens arealdel 2023-2040 - endelig vedtak av planforslaget med delprosjekt – Stavanger kommunestyre \(19.06.2023\) – Politisk sak](#)

Dokumentet er oppdatert i tråd med kommunestyrets endelige vedtak.

Innledning om planens virkninger og virkeområde

Planområdet

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan og bygningslovens (pbl.) § 11-5. Planområdet omfatter hele Stavanger kommune, og er vist med plangrense i plankartet. Stavanger kommune fikk en ny arealavgrensing 1.1.2020 da tidligere Stavanger, Rennesøy og Finnøy kommune ble sammenslått. I tillegg ble det gjennomført grensejustering slik at hele Ombo ble innlemmet i Stavanger kommune, også den østlige delen som tidligere tilhørte Hjelmeland kommune.

Kommuneplanens arealdel 2023-2040 for Stavanger erstatter kommuneplanens arealdel i de tre kommunene som ble sammenslått, og kommuneplanens arealdel i Hjelmeland for østre del av Ombo.

Kommuneplanens arealdel 2023-2040 med disse bestemmelsene og retningslinjer ble vedtatt og egengodkjent ved kommunestyrets vedtak 19. juni 2023.

Virkninger og bruk av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel består av en planbeskrivelse med arealstrategi, hovedplankart, temakart, bestemmelser og retningslinjer, samt konsekvensutredning og ROS-analyse. I tillegg er det utarbeidet en samlingsrapport med alle innspill, merknadshefte som viser innspill i forbindelse med høringene, og flere tilhørende dokumenter som fremstiller planens intensjoner og føringer.

Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, jf. pbl. §11-6. Tiltak etter loven må om annet ikke er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser gitt i planen. Det samme gjelder tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen. Arealdelen viser hovedtrekkene i arealdisponeringen, gir rammer og vilkår for nye tiltak, ny arealbruk og sikrer viktige hensyn som skal ivaretas ved bruk og forvaltning av arealene i kommunen.

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel viser kommunens målsettinger, og hvordan nasjonale og regionale mål og retningslinjer for arealbruk blir ivaretatt. Plankartet og bestemmelsene i arealdelen er rettslig bindende. Arealplankartet skiller mellom gjeldende og framtidig arealbruk. Videre er arealbruken synliggjort og presisert med farger, bokstavkoder, tegn og skravur, i samsvar med nasjonal kartforskrift.

Arealdelen har rettsvirkning fra den dato den vedtas av kommunestyret. Kommunen kan gi dispensasjon fra planen etter søknad i tråd med kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

Retningslinjene er veiledende og utdyper bestemmelsene. Retningslinjene gir holdepunkt og føringer for hvordan planen bør praktiseres, og gjelder også for uregulerte byggeområder, og så langt de er anvendelige i LNF-områdene.

Plan- og bygningslovens prinsipp om forrang av siste planvedtak er gitt i lovens § 1-5 virkninger av planer: *«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.»*

I nyere områderegeringsplaner og andre arealplaner kan det være aktuelt å stille strengere krav enn kommuneplanen innen noen tema som for eksempel parkeringskrav for bil, klimakrav m.v.

Kommuneplanbestemmelsene har ikke til hensikt å ikke være til hinder for dette.

Når kommuneplanen rulleres, oppdateres arealvisningen slik at den gjenspeiler reguleringsplaner vedtatt etter forrige rullering. Plankartet og i noen grad også bestemmelser og retningslinjer, er derfor harmonisert med reguleringsplaner fra tidligere perioder. Kommuneplanen angir hovedtrekkene i arealbruken. Når kommuneplankartet oppdateres i samsvar med nyere reguleringsplaner gjengis dominerende arealformål. For eksempel vil mindre arealer med annet formål enn de omkringliggende ikke vises i kommuneplankartet. Kommuneplanens visning av hovedformål for slike områder, har ikke til intensjon å overstyre mindre arealer med ikke-dominerende formål. For eldre reguleringsplaner betyr prinsippet om forrang at der kommuneplanen angir ny føring for arealbruk eller utnyttelse, skal de delene av reguleringsplanen som er i motstrid med kommuneplanen tilsidesettes. I mange tilfeller vil reguleringsendring være nødvendig for at det skal kunne gjennomføres tiltak der det er motstrid. Til sluttbehandlingen er kommuneplanen i hovedsak oppdatert og harmonisert i forhold til reguleringsplaner som er vedtatt før 1.5.2023.

Der det ikke foreligger reguleringsplan eller blir stilt krav om slik plan (jf. pbl. § 12-1 andre ledd), skal kommuneplanens arealdel følges ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak, jf. pbl. § 11-6, tredje ledd, om rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.

Digital kartportal for kommuneplanens arealdel:

Det digitale plankartet viser den juridisk bindende arealbruken gjennom arealformål og hensynsoner og kan lastes ned her <https://www.kommunekart.com/klient/stavanger/planer> .

Plankartet viser hensynssoner der det er restriksjoner og hensyn som må ivaretas ved bruk av arealene. Noen steder går flere hensynssoner over det samme arealet. Det er gitt bestemmelser og retningslinjer til hensynsoner i tråd med pbl. § 11-8, andre ledd bokstav a til f. Det er mulig å skru av og på hensynsoner i det digitale plankartet.

De juridisk bindende bestemmelsene er i dette dokumentet vist med **normal skrift**. Retningslinjene er vist med **skrå skrift**. Bestemmelsene og retningslinjer er i hovedsak inndelt etter arealformål og type hensynsoner etter inndelingen i plan- og bygningsloven.

I kommuneplanen har en tatt stilling til arealbruken på et overordnet nivå. For de fleste utbyggingsareal i kommuneplanen er det behov for videre detaljering gjennom kommunedelplan, områdereguleringsplan eller detaljreguleringsplan. I bestemmelse 1.1 er det stilt plankrav til noen utbyggingsområder og delområder.

Alle tiltak i 100 m belte i strandsonen skal behandles som dispensasjonssak, der arealbruken ikke er tydelig avklart i plan. For eldre reguleringsplaner der byggegrense i strandsonen ikke er fastsatt i plan viser ny kommuneplan byggegrense i regulerte områder i Rennesøy og Finnøy kommunedeler. For reguleringsplaner av nyere dato gjelder byggegrense fastsatt i reguleringsplan.

De fleste byggetiltak i LNF områdene skal også behandles som dispensasjonssak. Tiltak her vil kunne kreve behandling etter jordlov, delingslov, forurensingslov m.v. i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven.

Byggetiltak i utbyggingsområder skal utformes i tråd med gjeldende lover og forskrifter, kommuneplanbestemmelser og retningslinjer, krav i reguleringsplan og gjeldende kommunale normer. En oversikt over normer for utbygging er vist i startpakken for private reguleringsplaner. Her ligger også ny veileder for stedsanalyse som det er krav om i bestemmelse 1.3 pkt. 2. [Startpakke private planer | Stavanger kommune](#).

Det er vist 2 bestemmelsesområder i plankartet med tilhørende bestemmelser i dette dokumentet.
 Til bestemmelsesområde «Golfbanen» er det gitt en bestemmelse i kap 2.15 pkt 9
 Til bestemmelsesområde jernbaneformål ved Paradis er det gitt bestemmelse i kap. 1.4 pkt. 1

Selv om det i LNF-områdene og i tabeller i kapittel 2 er vist områder der det er unntak for plankrav skal det i byggesaksbehandlingen undersøkes om det er sikker byggegrunn eller annen fare som kan påvirke tiltaket. Uavhengig om det er plankrav eller ikke må bestemmelsene om samfunnssikkerhet i 1.6 ivaretas, og det må undersøkes om det er vist hensynsone fare i kommuneplankartet eller nasjonale kartløsninger. Det gjøres oppmerksom på at det i områdene nord for Hundvåg og de nordre delene av kommunen ikke finnes tilstrekkelig utredet nasjonale aktsomhetskart «mulig marin leire» for områder under marin grense. Det kan derfor forekomme områder her med kvikkleire. Norges- vassdrags- og energidirektorat utarbeider nye aktsomhetskart som vil kunne «friskmelde» deler av områdene fra 2024. Fram til disse foreligger må det gjøres sakkyndige vurderinger basert på et sett kriterier tilpasset tiltaket og hvilket område det gjelder. Se linker til NVE sine veiledere under.

Link til relevante veiledere og normer:

Startpakke private reguleringsplaner: [Startpakke private planer | Stavanger kommune.](#)

Veileder private utbyggingsområder: [Veileder for private utbyggingsområder | Stavanger kommune](#)

Veinorm: https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/vei-og-trafikk/vegnorm-for-sor-rogaland/vegnorm-versjon-nr.-3_-20.desember-2017_nr.-1.pdf

Skybruddsplan for Stavanger kommune: <https://www.stavanger.kommune.no/nyheter/skybruddsplan/>

Norm skoler og barnehager (vedtas 19.6.23)

Gatenorm: [Gatenorm for Stavanger | Stavanger kommune](#)

Uteromsnorm: [Norm for utomhusanlegg | Stavanger kommune](#)

Renovasjonsforskrift: [Renovasjonsforskrift for håndtering av husholdningsavfall, Stavanger kommune, Rogaland - Lovdata](#)

Lokal havneforskrift: <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2021-04-21-1357>

Lokal ferdselsforskrift fritidsbåter: <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2021-04-21-1373>

Klimavurderinger og klimakriterier i plan:

MD klima og miljø: [Kvalitetsprogram for klima og miljø i reg.planer - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](#)

Veileder klimagassberedning Bergen kommune: [Bergen kommune - Kommunen har fått sin første veileder for klimagass-beregninger](#)

NVE sine veiledere for utredning av naturfare:

Skred i bratt terreng: [Veileder - Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak \(nve.no\)](#)

Kvikkleire: [NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)

Flomfare: [NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak](#) og [NVE Veileder 3/2015: Flaumfare langs bekker : råd og tips om kartlegging](#)

Overvann (denne kan brukes, men det kommer en mer teknisk veileder i 2024): [NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar : korleis ta omsyn til vassmengder?](#)

Stavanger kommune sitt forutsigbarhetsvedtak vedr. bruk av utbyggingsavtaler ligger i utbyggingsplanen fra 2011 som nå er utgått. Nytt forutsigbarhetsvedtak for nye Stavanger er vedtatt som en del av kommuneplanens arealdel 2023-2040. Kommunens forventninger til bruk av utbyggingsavtaler er vist i retningslinje 1.9.

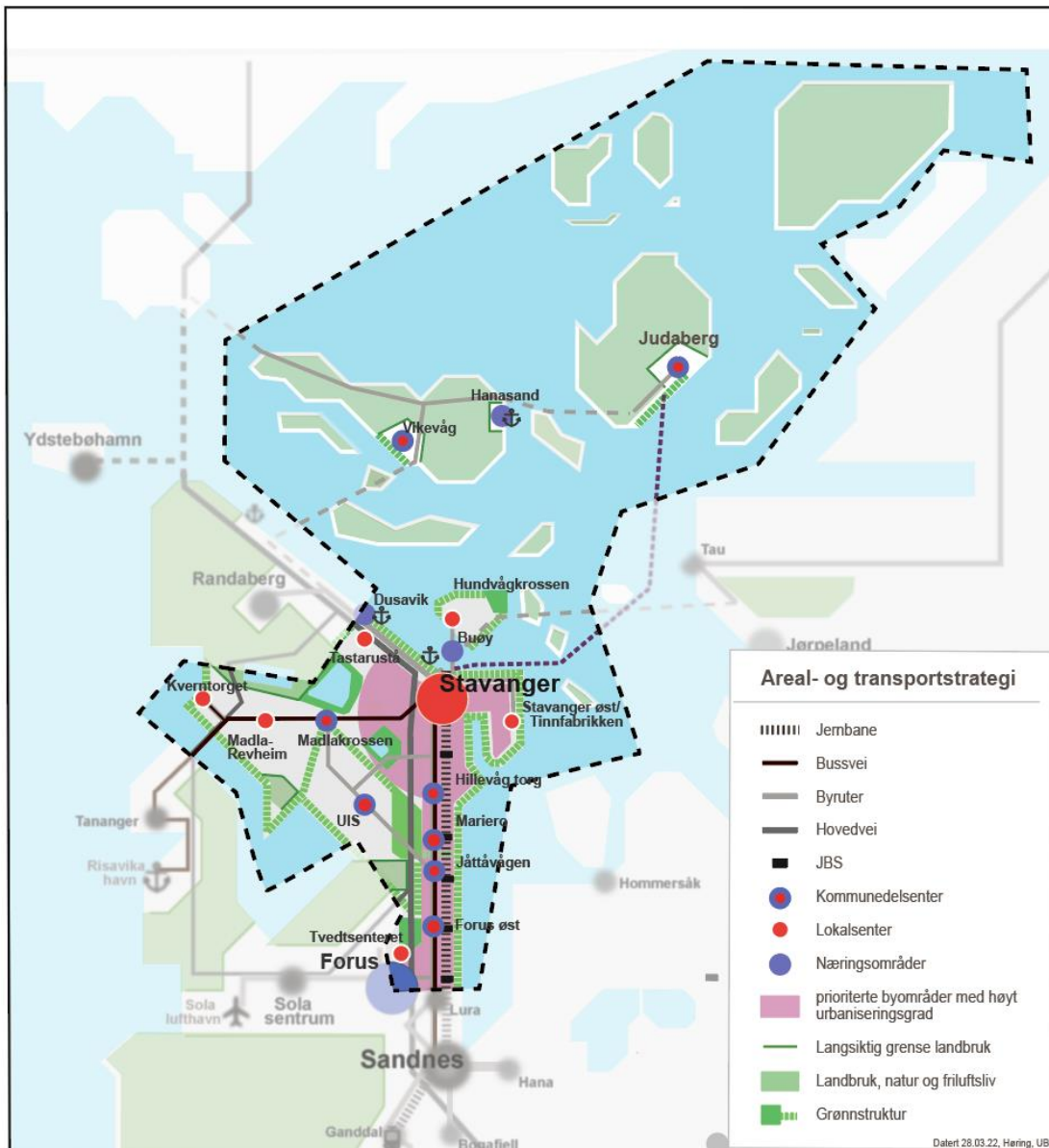
Kommuneplanens arealstrategi og utdypende strategier

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er sammen med handlings- og økonomiplanen kommunens viktigste styringsdokumenter. Arealstrategien er bindeleddet mellom samfunnsdelen og arealdelen og gir overordnede føringer for framtidig arealbruk og arealutvikling. Arealstrategien viser hvordan man gjennom en mer bærekraftig arealforvaltning kan bidra til å nå samfunnsmålene. Arealstrategien gir føringer for utvikling og byggevirksomhet i kommunen, og supplerer de juridisk bindende bestemmelsene og plankartet. Arealstrategien består av en strategisk kartillustrasjon og tekstpunkt vist under.

Arealstrategi for perioden 2023-2040:

For å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel, FNs bærekraftsmål, målene i klima- og miljøplanen, og forpliktelser i EU-prosjektet klimanøytrale byer vil vi i arealforvaltningen:

1. Utbyggingsrekkefølge: Bygge byen innenfra og ut, (i og ved Stavanger sentrum, rundt jernbanens holdeplasser) og rundt bussveitraseen. Gjennomføringsområdene i bysone A (det sentrale byområdet) og i bysone B (bybåndet) opprettholdes med høyeste prioritet, i henhold til kartillustrasjon. I kommunedelene som ligger utenfor byområdet skal fortetting i kommunedelssentrene prioriteres.
2. Jordvern og arealnøytralitet for naturverdier: Skjerme landbruksjord og naturverdier mot omdisponering og utbygging i tråd med kommunens jordvernmål og mål om arealnøytralitet for naturverdier. Vurdere muligheter for ytterligere tilbakeføring av byggeområder til landbruk. Bosettingshensyn kan bli tillagt vekt på ikke-landfaste øyer.
3. By- og stedsutvikling: Bygge videre på og forsterke det enkelte steds særegenhet og identitet i fremtidig arealutvikling i kommunen, herunder arkitektur, natur-, kultur- og landskapsverdier.
4. Gode bomiljø/nærmiljø: Utvikle bo- og nærmiljø med grønne og inkluderende uterom der alle føler trygghet og tilhørighet. Bebyggelse skal utformes slik at den stimulerer til aktiv bruk av uterommene. Øke variasjon i boformer, boligtyper, -størrelser, og -priser.
5. Grønnstruktur: Bevare og videreutvikle Stavangers grønnstruktur som bruks- og rekreasjonsområder for mennesker, for naturmangfold, og for å bidra til klimatilpasning. Grønnstrukturen skal være sammenhengende, nær, variert og naturbasert.
6. Aktiv transport: Utvikle byen og kommunen slik at kortreist hverdagsliv blir mulig for de fleste som bor i by eller tettsted. Hensynet til de myke trafikantene skal komme først i drift og planlegging, og være strukturerende for arealutviklingen.
7. Næringsutvikling: Sikre arealer som gir utviklingsmuligheter for framtidens næringer. Bidra til at rett virksomhet etableres på rett sted mtp transport og næringsklynger. Kontorvirksomhet i sentrumsnære områder og utpekte områder langs bybåndet.
8. Sjøområder og strandsoner: Bruke sjøarealene på en bærekraftig måte, og slik at det er åpent for ulike bruk, som friluftsliv, naturmangfold og næringsvirksomhet. Sikring av økosystem og marint liv for framtidige generasjoner gis høy prioritet. Det skal være en restriktiv tilnærming til utbygging i strandsonen.



Figur 1: Strategisk kartillustrasjon til arealstrategien

Utdypende strategier og plangrunnlag fra delprosjekt

Plangrunnlag og utdypende strategiske dokumenter fra tre delprosjekt gir også føringer for videre plan- og byggesaksbehandling.

Stavanger kommune sin [strategi for arkitektur og byforming](#) og [boligpolitikk](#) er utarbeidet i arbeidet med delprosjekt 1 Bolig og byutvikling. Kortversjon av arkitekturstrategien og tilhørende veileder stedsanalyse som det er vist til i planbestemmelse 1.3 kan lastes ned fra kommunens nettsider. Kommunens helhetlige boligpolitikk legger føringer for en god og variert boligsammensetning i kommunens boligområder. Se bestemmelser og retningslinjer om boligområder og variert boligsammensetning under bestemmelse 2.2.

Stavanger kommune sine strategier for [transport og mobilitet](#) er lagt fram som en del av delprosjekt 2 Transport og mobilitet, der mobilitetspyramiden er førende. Strategien vektlegger prinsipper for fysisk tilrettelegging. Den løfter også betydningen av mobilitetspåvirkende tiltak for å nå målene. Bestemmelser

og retningslinjer som gjelder mobilitet og transport er revidert og det er utarbeidet nye temakart til bruk i planleggingen, se bestemmelser og retningslinjer 1.14 og 1.15 om mobilitet og parkering, og 2.14 om samferdsel.

Stavanger kommune sine føringer for grøntområder og naturverdier har vært prioriterte oppgaver i delprosjekt 3. Grønn plan vedtas også som en egen temaplan. Flere reviderte og nye bestemmelser om naturmangfold, arealnøytralitet for naturverdier, utearealer m.m. er innarbeidet i kommuneplanen etter forslag fra arbeidet med grønn plan.

Senterstruktur og differensierte bestemmelser for bysoner og andre områder

Noen bestemmelser og retningslinjer gjelder for hele kommunen, mens andre gjelder for deler av kommunen. Med variert struktur og utbyggingsmønster er det differensiert mellom hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder for sentrum av Stavanger (kommunedelplan sentrum), bysone A, B og C, gjennomføringsområder, kommunedelsentra og ikke landfaste øyer. Differensiering i gjeldende kommuneplaner er i hovedsak videreført i ny kommuneplan.

Senterstrukturen i tidligere Stavanger kommune er videreført og tilpasset nye kommunedeler og regionalplan for Jæren og søre Ryfylke. Se bestemmelse 2.4 pkt. 2.

Disse begrepene fra byutviklingsstrategien i Stavanger sin arealdel fra 2019 videreføres som en del av arealstrategien, og brukes bl.a i tabell om utnyttingsgrad (retningslinje 1.4):

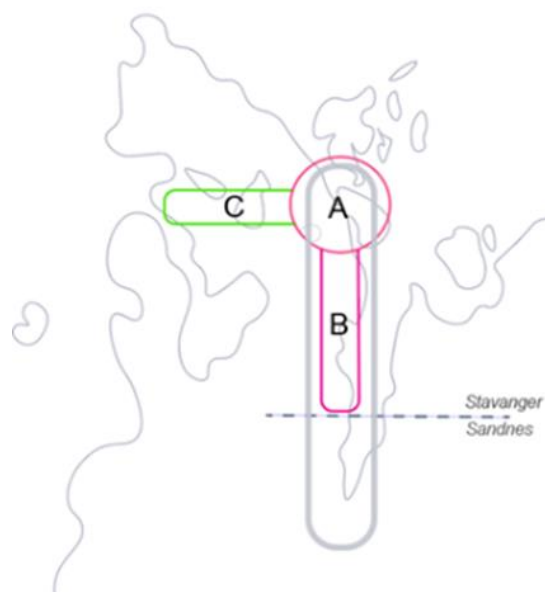
Bysoner:

Brukes for å differensiere byområder med ulik karakter, innhold og grad av urbanitet

Bysoner A - den sentrale byen

Bysoner B – den primære byutviklingsaksen

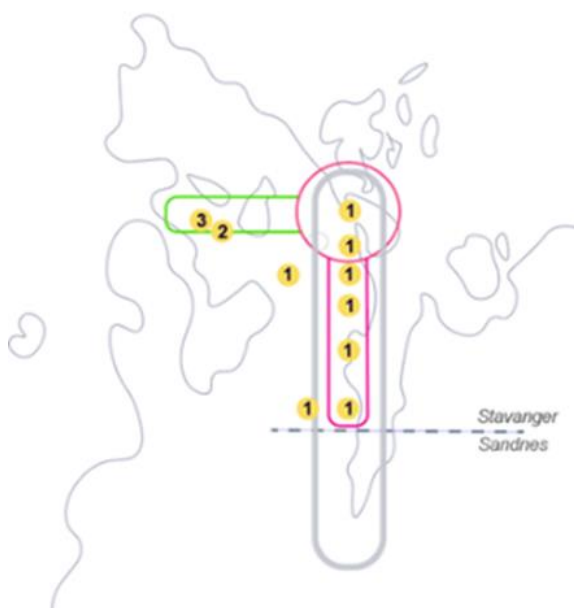
Bysoner C – den sekundære byutviklingsaksen



Figur 2: Bysoner – prinsipiell inndeling

Gjennomføringsområder:

Definerer kommunens strategiske utbyggingsområder og inngår som redskap i kommunens prioriteringer av utbyggingsrekkefølge i byområdet. Gjennomføringsområdene er områder som har kapasitet, egnethet og gjennomførbarhet for byutvikling med høy utnyttelse. Gjennomføringsområde GF10 er redusert og GF11 og GF12 utgår i ny arealdel. Se figuren under og temakart i digital kartportal for detaljert avgrensing av gjennomføringsområdene.



Figur 3: Gjennomføringsområder

Langsiktig grense landbruk viser grensen mellom utbyggingsområder og områder forbeholdt landbruksvirksomhet og matproduksjon. Grensen er satt mellom viktige og sammenhengende landbruksområder. Innenfor langsiktig grense skal en være svært restriktiv til utbygging til andre formål enn landbruksrelatert virksomhet.

Bosettingshensyn gjelder på de ikke landfaste øyene Sjernarøyane, Ombo, Halsnøy, Fogn og Fisterøyane. Her kan bosettingshensyn vektlegges i dispensasjonssaker i LNF-områdene når det søkes om fradeling eller bygging av bolig eller mindre næringsvirksomhet. Se bestemmelser og retningslinjer 2.18 for hva som kan vektlegges i vurderingene. Bosettingshensynet gjelder så lenge øyene ikke er landfaste.

Juridisk bindende bestemmelser og retningslinjer er vist i kapittel 1, 2 og 3 i dette dokumentet.

Det er utarbeidet 2 versjoner av plandokumentet bestemmelser og retningslinjer. En versjon med endelig forslag uten fargekoder er lagt ved den politiske saken til sluttbehandlingen. Versjonen med fargekoder som viser endringer etter 1. gangs behandling av planforslaget kan lastes ned fra planens nettside.

1 Generelle og tematiske bestemmelser og retningslinjer

1.1 Bestemmelser og retningslinjer om plankrav og andre føringer

(Pbl. § 11-9, pkt 1)

Bestemmelser:

1. Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. For tiltak unntatt plankrav vises til bestemmene 1.2.
2. Det skal foreligge områdereguleringsplan (ORP) før detaljregulering for følgende utbyggingsområder:
 - a. ORP Sykehusområdet Våland sør. Det skal settes av arealer til nødvendige offentlige formål i områdeplanen.
 - b. ORP Hillevåg
 - c. ORP Paradis
 - d. ORP Bekkefaret
3. I «enhetlig utbygde områder» - områder utbygd etter detaljreguleringsplan/ bebyggelsesplan med formål å oppnå et enhetlig arkitektonisk uttrykk, kan tilbygg, påbygg, garasjer og fasadeendringer med mer ikke tillates før disse tiltakene inngår i reguleringsplan.
4. Det skal utarbeides områdereguleringsplan eller en plan der en ser arealbruken i sammenheng for Judaberg sentrum. Planen skal fastsette rammer for videre stedsutvikling, handel, boligbygging, klimatilpasning, rasfare og overvannshåndtering m.m.
5. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan (DRP) for følgende områder:
 - a. DRP Tastamyra, (hensynsone felles plan H810-6)
 - b. DRP Kampen (VID/Misjonshøyskolen hensynsoneomforming H820-10)
 - c. DRP Vikingsenter Møllebukta
 - d. DRP Revheim (T88, KBA 40)
 - e. DRP «Karusellen Hinna» (Hensynsone omforming H820-3)
6. Det skal utarbeides kommunedelplan eller reguleringsplan med fullstendig konsekvensutredning før eventuell realisering av Øyfastprosjektet.
7. Arealbruk i travbaneområdet (H820-2) på Forus skal avklares i interkommunal kommunedelplan for Forus før detaljregulering.
8. Det skal igangsettes et arbeid med en kommunedelplan for et hurtiggående skinnegående kollektivtilbud til Ullandhaug, Forus og Stavanger lufthavn, Sola. Arbeidet omfatter utredninger og avklaringer av mulige traseer og konsept og hvordan disse kan knyttes til etablerte og planlagte transportsystem. Avklaringer og arbeider gjøres i samarbeid med fylkeskommunen og nabo-kommuner. Aktuelle arealer i Stavanger kommune sikres med hensynsone H710 i senere revisjoner av kommuneplanens arealdel.

Retningslinje:

1. *Dersom områder avsatt til utbyggingsformål for boliger, husklynger, fritidsboliger eller reiselivsanlegg ikke er regulert, fradelt eller tatt i bruk innen 8 år etter at det ble tatt inn i kommuneplanens arealdel, skal området vurderes tilbakeført til LNF-formål når kommuneplanen revideres.*

1.2 Bestemmelser om unntak fra plankrav

(Pbl. § 11-10, pkt 1)

Bestemmelser:

1. Deling og tiltak for å sikre og videreutvikle friområdene og grønnstrukturen og der forholdet til automatisk fredede kulturminner er avklart er unntatt fra krav om reguleringsplan.
2. «Mindre tiltak» (iht. PBL og byggesaksforskrift) på eksisterende boligbebyggelse i tråd med kommuneplanen, plan- og bygningslovens generelle bestemmelser og områdets karakter er unntatt fra krav om reguleringsplan.
3. Tildekking av forurenset sjøbunn der private interesser ikke er berørt og der tiltaket skjer i samråd med aktuelle sektormyndigheter er unntatt plankrav.
4. For erstatningsbygg og definerte unntak fra krav om reguleringsplan for husklynger, områder for fritidsboliger, småbåthavner, LNF områder m.m. i kapittel 2 kan det gis unntak fra plankrav dersom området ikke er vist med hensynssone fare (H310, H320) eller ligger på løsmasser under marin grense.

1.3 Bestemmelser om arkitektur, byforming og stedsutvikling

(Pbl. § 11-9, pkt 1, 5, 6)

1. Strategi for arkitektur- og byforming for Stavanger skal legges til grunn ved planlegging, utvikling og utbygging av alle typer tiltak i Stavanger kommune.
2. I tilknytning til reguleringsplaner skal det utarbeides innledende stedsanalyse før oppstartsmøte i tråd med Stavanger kommune sin veileder for stedsanalyser. Kravet til stedsanalyse kan i særlige tilfeller utgå for detaljreguleringer, når det etter kommunens vurdering allerede foreligger en relevant stedsanalyse for området.
https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/start_pakke-privat-plan/stedsanalyse_veileder.pdf

1.4 Bestemmelser og retningslinjer for bysoner, gjennomføringsområder og delområder

(Pbl. § 11-9, pkt 1, 5, 6)

Se avgrensingen av gjennomføringsområder (GF) i den digitale kartløsningen under temakart gjennomføringsområder <https://www.kommunekart.com/klient/stavanger/planer> .

Bestemmelser:

- Bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan for sentrum vedtatt 11.3.2019 (GF01) gjelder foran kommuneplanens bestemmelser med unntak av bestemmelse 3.12.3, jfr. hensynssone H730-83 Middelalderbyen i plankartet. I bestemmelsesområde «jernbaneformål» for vertikalnivå under bakken ved Paradis skal det være jernbaneformål. [Byromstrategi](#) og [Lysplan for Stavanger Sentrum](#) skal vektlegges og tas hensyn til i plan- og byggesaksbehandlingen innenfor planområdet.

Retningslinjer om utnyttingsgrad i bysoner og gjennomføringsområder

- Ved regulering av utbyggingsprosjekter med minst 10 boenheter, eller med mer enn 1000 m² BRA, bør utnyttelsesgrad¹ være i tråd med anbefalinger vist i tabell 1.

Tabell 1: Anbefalt utnyttelsesgrad i soner og gjennomføringsområder

Bysoner	GFomr	Område	Boligformål		Bebyggelse uten bolig	
			Min. tillatt utnytt. i %BRA	Maks. tillatt utnytt. i %BRA	Min. tillatt utnytt. i %BRA	Maks. tillatt utnytt. i %BRA
BS-A	Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:					
	BS-A	Bysoner A	75	150	120	240
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-01	KDP sentrum	Iht KDP sentrum 90	Iht KDP sentrum 180	Iht KDP sentrum 180	Iht KDP sentrum 400
	GF-02	Paradis og indre Hillevåg inkl. SUS	90	150	150	300
BS-B	Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:					
	BS-B	Bysoner B – primær byutviklingsakse	60	150	90	180
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-03	Hillevåg	75	180	150	300
	GF-04	Mariero	60	150	150	300
	GF-05	Jåttåvågen og Jåttå Nord	60	150	150	300
	GF-06	Østlige Forus,	60	150	150	300
BS-C	Generell utnyttelse i bysonen, utenom gjennomføringsområdene:					
	BS-C	Bysoner C – sekundær byutviklingsakse	60	120	75	180
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområdene:					
	GF-09	Madla Revheim,	75	150	120	240
	GF-10	Revheim	60	150	90	180

¹ Som grunnlag for å beregne utnyttelsesgraden skal interne vegger og lekeplasser (kvartalslek), utomhusarealer og parkering på bakkenivå som ligger innenfor utbyggingsområdet regnes med. Friområder og andre fellesfunksjoner som gjelder for flere byggeområder regnes ikke med.

Bysone	GFomr	Område	Boligformål		Bebyggelse uten bolig	
			Min. tillatt utnytt. i %BRA	Maks. tillatt utnytt. i %BRA	Min. tillatt utnytt. i %BRA	Maks. tillatt utnytt. i %BRA
Andre områder	Generell utnyttelse utenfor bysonen:					
			30	100	60	180
	Høyere utnyttelser innenfor gjennomføringsområder utenfor bysonene:					
	GF-07	IKDP Forus	Iht IKDP Forus	Iht IKDP Forus	Iht IKDP Forus	Iht IKDP Forus
GF-08	Universitetsomr.	0	0	150	300	

2. For prosjekter med en blanding av bolig- og andre formål bør det gjøres en konkret vurdering av hvilken utnyttelsesgrad som det enkelte prosjekt kan ha. Der områderegulering har fastsatt bestemmelser om utnyttelsesgrad og boligandel for områder med blandet formål, bør disse legges til grunn.
3. Høyhus defineres i denne planen som bygg som er høyere enn 8 etasjer. Høyhus kan oppføres innenfor bysone A og bysone B der kommunedelplaner eller områdereguleringer åpner for dette.

1.5 Bestemmelser og retningslinjer om lokalisering av virksomhet

(Pbl. § 11-9, pkt 8)

Bestemmelse:

1. Nye offentlige og private virksomheter med publikumsrettede eller besøk-/arbeidsplassintensive funksjoner som utløser større transportbehov skal primært lokaliseres ved hovedkollektivtraseer innenfor bysone A og B og ved bussveien på Ullandhaug og i Forus næringsområde.

Retningslinjer:

1. Kommunale og regionale funksjoner som dekker behov for hele befolkningen bør ligge innenfor bysone A eller B, det sentrale Stavanger.
2. Offentlige og private servicefunksjoner bør lokaliseres i sentrum, i kommunedelsentra eller lokalsentra. Det bør legges til rette for at kulturfunksjoner og offentlig/privat tjenestetilbud kan lokaliseres i disse områdene. Sambruk og samlokalisering av ulike offentlige funksjoner skal vurderes. Se også pkt. 2.5 om arealer for offentlige tjenestetilbud
3. Arbeids- og besøksintensive virksomheter bør lokaliseres slik (i prioritert rekkefølge):
 - a. Bysone A, innenfor det sentrale Stavanger.
 - b. Bysone B, innenfor den primære byutviklingsaksen.
 - c. Bysone C, innenfor den sekundære byutviklingsaksen.
 - d. Kommunedelsentrene Vikevåg og Judaberg
4. I nye planer bør ikke industri- og lagervirksomheter plasseres innenfor bysone A. Industri- og lagervirksomheter bør lokaliseres i avsatte næringsområder.

1.6 Bestemmelser og retningslinjer om samfunnssikkerhet

(Pbl. § 11-9, pkt 5, 8)

Bestemmelser vedr. klimarisiko og flom:

1. Konsekvenser av klimautfordringer skal vurderes ved planer og byggetiltak. Langs sjø og vassdrag skal det tas særlige hensyn til havnivåstigning, stormflo, bølgepåvirkning og flomrisiko. Flomveier, overvannsystem eller andre tiltak skal dimensjoneres i forhold til utfordringene.
2. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Der det er nødvendig skal det settes av areal til nye flomveier.
3. Flomrisiko og overvannshåndtering for vassdrag skal vurderes i alle planer og byggesaker. NVEs aktsomhetskart for flom skal legges til grunn for vurderingene. Avrenningslinjer og analyser/funn fra skybruddsplanen skal også vurderes.
4. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal flomforhold og flomveier inn mot og gjennom området og til resipient kartlegges. Kommunens til enhver tid gjeldende kartlegging over dreneringslinjer og avrenning skal inngå som en del av vurderingsgrunnlaget. I tillegg skal det tas hensyn til analyser/funn i kommunens skybruddsplan. [Skybruddsplan | Stavanger kommune](#).
5. Utredning av fare for flom skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot flom (2022 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot flom, jf. veilederen og TEK17. Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

Bestemmelser vedr. risiko ved sjø – havnivåstigning, stormflo, bølger, m.m.:

6. Alle byggverk og byggetiltak som er lokalisert lavere enn kote +3,0 m, skal vurderes særskilt med hensyn til risiko for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning (analysesonen). En sakkyndig utredning skal ivareta fremtidige klimautfordringer, og tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas ved utbygging. Fare skal også vurderes i områder over kote 3 i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) og byggt teknisk forskrift (TEK17). Dette avklares ved gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalysen for planområdet. Jf. pbl § 4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.
7. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal faresone flom mot sjø (hensynssone H320_1) innarbeides med bestemmelser om håndtering og avbøtende tiltak. Når konsekvensene av forventede klimaendringer skal vurderes, skal høye alternativ og nasjonale tall for havnivåstigning legges til grunn.

Som tillegg til havnivåstigning skal følgende returnivåer for stormflo benyttes (i cm over NN2000):

- a. 20 år: 99;
 - b. 200 år: 127
 - c. 1000 år: 149;
8. Bølgepåvirkning skal ivaretas ved at det beregnes et tillegg til beregnet stormflonivå påplussert nasjonale tall for havnivåstigning. Utredningen skal ta utgangspunkt i EurOtop Manual.

Tillegget skal beregnes slik at overskyllingsraten blir akseptabel. Ved vanlige tiltak kan rate 10 l/(sm) aksepteres som tillatt overskyllingsrate, ikke-essensielt publikumsområde. I spesielle tilfeller kan kravet

være strengere, eksempelvis for beredskap og evakuering, der tillatt overskyllingsrate settes til 1.0 l/(sm).

9. I reguleringsplaner skal det vurderes om ekstreme bølger og ekstrem stormflo kan inntreffe samtidig. Likeledes skal vurderes samtidighet mellom vannstand og nedbør. I forbindelse med ekstrem nedbør aksepteres samtidighet med 1 års stormflo, og vice versa, 200 års stormflo kan vurderes mot 1 års nedbør.
10. Ved planlegging av ny bebyggelse nær sjø skal bygninger ha tilstrekkelig avstand til sjø for å unngå risiko for skade ved pårenning av skip.

Bestemmelser vedr. risiko for skred, rasfare og naturrisiko:

11. Ved planlegging i områder med fare (Faresone H310_1 og i aktsomhetssone H310_2) for steinsprang, skred, marin leire eller annen naturrisiko, skal område undersøkes og risiko vurderes og tilstrekkelig sikkerhet ivaretas. Sakkyndig utredning skal foreligge før første gangs høring av ny plan.

Utredning av skredfare skal følge NVE sin veileder: Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17. Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

12. I områder under marin grense med fare for kvikkleire (kartlag mulig marin leire, områder nord for Hundvåg kartlag marin grense) er det krav om sakkyndig geologisk/geoteknisk utredning før vedtak av plan, og igangsetting av nye bygge- og anleggstiltak.

Utredning av fare for kvikkleireskred skal følge NVE veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (2019 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Det kan ikke gjøres unntak fra plankrav i områder med potensiell fare for marin leire uten at det er gjort vurderinger ihht. [NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) kap. 3.2, prosedyre for utredning av områdeskredfare, og dokumentert at det ikke er skredfare.

Ved påvisning av kvikkleire skal områdestabilitet dokumenteres i plan- og byggesaksbehandlingen. Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

Andre samfunnsikkerhetsbestemmelser:

13. Ved planlegging og utbygging skal det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet for slokkevann og sikres egnet oppstillingsplass for brannvernkjøretøy. Ved utbygging med mer enn 3 etasjer må tiltakshaver dokumentere brannsikring utover normale brannkrav.

14. Ved byggeaktivitet i LNF-områder og områder uten plankrav skal det gjøres egne konsekvens- og risiko- og sårbarhetsvurderinger av naturfare og annen fare, og tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen.

I områder vist med hensynssone fare eller som ligger på løsmasser under marin grense, skal det utarbeides reguleringsplan, og sakkyndig utredning skal foreligge til første gangs behandling av planen.

Sakkyndig utredning skal foreligge også ved byggetiltak i LNF-a områder med stadbunden næring i områder vist med hensynssone fare eller som ligger på løsmasser under marin grense.

15. Dispensasjon fra bestemmelser og retningslinjer av samfunnssikkerhetsmessig karakter skal ikke gis uten at konsekvenser, herunder overfor fremtidige klimautfordringer, er risikovurdert. Jf. plan- og bygningslovens kap. 4-3 (ROS), § 28.1 (sikker byggegrunn) og § 19-2 (dispensasjon).

1.7 Bestemmelser og retningslinjer om naturmangfold, blågrønne strukturer, trær og arealnøytralitet for naturverdier

(Pbl. § 11-9, pkt 6, 8)

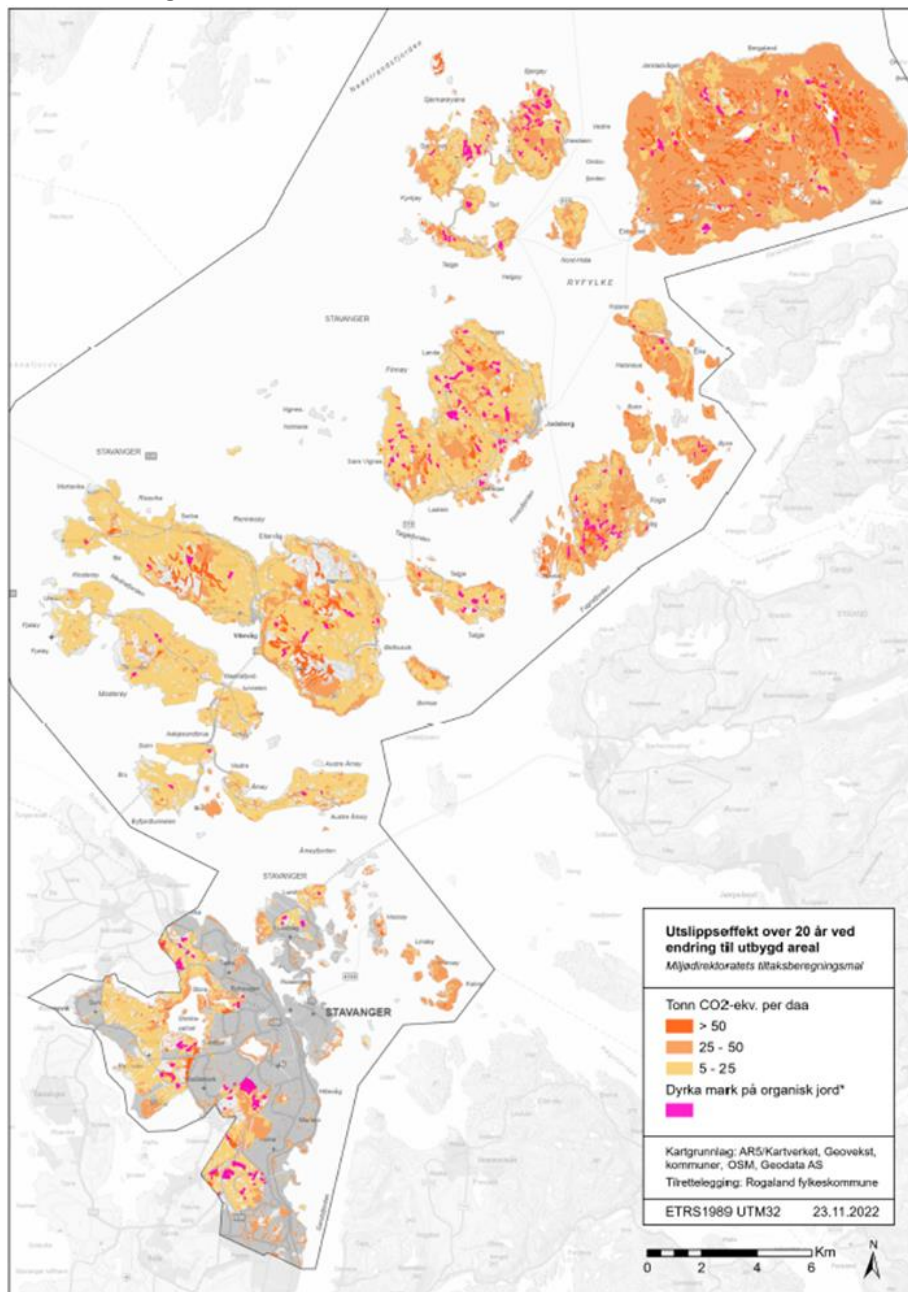
Bestemmelser om naturmangfold og blågrønne strukturer:

1. Konsekvenser for naturmangfold og landskapsøkologiske sammenhenger skal utredes og vurderes i alle planer og prosjekter. Temakart naturmangfold (flere kartbaser), og illustrasjonskart/temakart for karbonrike arealer skal legges til grunn for vurderingene og plan- og byggesaksbehandlingen.
2. For temakart naturverdier (flere kartbaser) gjelder: I områder med svært stor verdi tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene. I områder med stor verdi skal det foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdier. I områder med middels verdi skal tiltak som kan forringe naturverdiene søkes unngått.
3. Temakart grønnstruktur legges til grunn for planlegging, utvikling og forvaltning. Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas, og vurderes etablert der det mangler sammenhenger. Konsekvenser for blågrønne strukturer skal vurderes i alle plan- og byggesaker.

Bestemmelser om trær:

4. Hule eiker: Eiketrær med en stammeomkrets på minst 200cm i brysthøyde eller hule eiketrær med stammeomkrets på minst 95cm, frittstående eller i skog, skal bevares i forvaltning og ved tiltak.
5. Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng samt kollede/formskårne trær i boligområder, byrom og gater i bysone A 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.
6. Ved tiltak i offentlige områder skal eksisterende vegetasjon og trær bevares fremfor å erstattes.

7. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal alltid eksisterende vegetasjon og trær inkludert rotsone kartlegges. Verdifull vegetasjon skal legges til grunn for planen og sikres i plankart og bestemmelser. Det skal 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.
8. Fremmede arter skal bekjempes. I forbindelse med regulering skal fremmede arter registreres. Plan for håndtering og bekjempelse av fremmede arter skal fastsettes i reguleringsbestemmelsene. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal håndtering av masser foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer.

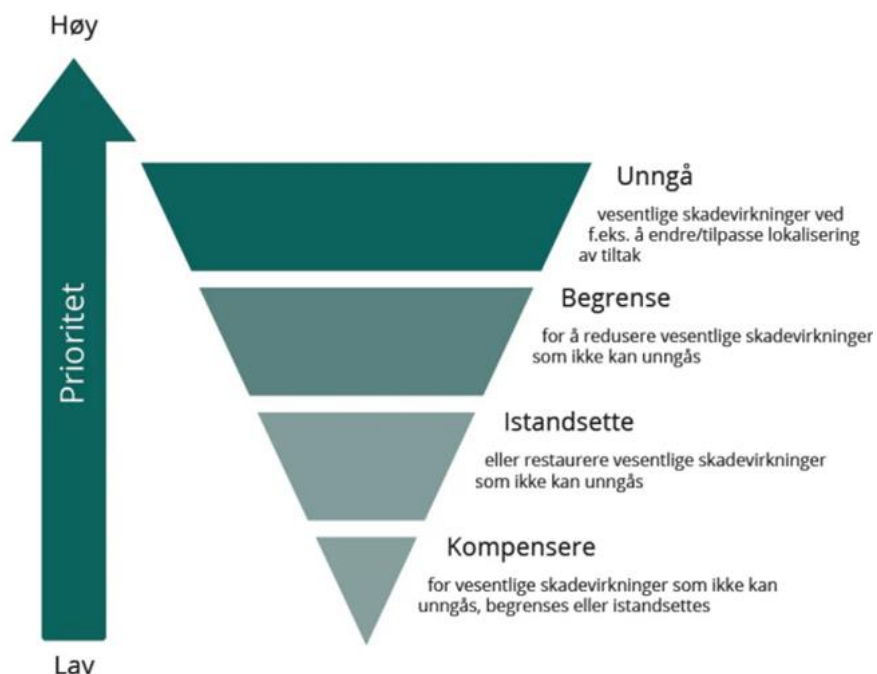


Figur 4: Illustrasjonskart karbonrike arealer. For temakart se digital kartportal.

Forklaringer til kartet: Rosa areal er dyrka mark på organisk jord. Ifht metodikk fra IPCC gir disse arealene store utslipp pga mineralisering av organisk materiale og utslipp av kortlivede klimagasser fra grøftesystem. Jorda sitt næringsinnhold og graden av jordbearbeiding har mye å si for om denne typen areal vil ha netto opptak eller utslipp av karbon. Denne arealtypen har fått egen fargekode inntil vi har bedre kunnskap om lokale forhold.

Retningslinjer:

1. Prinsippet om arealnøytralitet for naturverdier bør legges til grunn og dokumenteres i planleggingen
2. Viktig natur-som myrområder og viktige naturtyper som boreonemoral regnskog, kystlynghei, myr, slåtteenger og naturbeitemark, særlig sukkertareskog (sterkt truet) og andre rødlista naturtyper på land og i sjø bør ivaretas og skjermes mot inngrep (Jf. rødlisten for naturtyper, Artsdatabanken)
3. Ved planlagte tiltak på karbonrike arealer (jf. Illustrasjonskart/temakart) bør klimagasseffekten fra arealbruksendringer kvantifiseres og beregnes ihht. anerkjent metodikk (direkte utslipp og redusert opptak).
4. Vedtatt strategi for bytrær [Forvaltningsplan for bytrær | Stavanger kommune](#) legges til grunn for bevaring og videreutvikling av bytrær som en del av bynaturen.
5. Ved behandling av byggesaker eller dispensasjoner bør det foretas en vurdering av om berørte trær kan felles eller utsettes for inngrep i krone eller rotsone.
6. Langs gatestrekninger hvor det i dag ikke er trær bør det ved større tiltak plantes nye trær.
7. Prinsippene fra «tiltakshierarkiet» om å unngå, avbøte, redusere 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 forringes/ødelegges.



Figur 5: Tiltakshierarkiet om å unngå, avbøte, redusere, kompensere.

1.8 Bestemmelser og retningslinjer om utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav

(Pbl. § 11-9, pkt 4)

Bestemmelser:

1. Utbygging kan ikke skje før teknisk infrastruktur, samfunnsservice og grønnstruktur er etablert eller sikret opparbeidet.
2. Nødvendige rekkefølgekrav er angitt i kommunedelplan eller reguleringsplan. Egne rekkefølgekrav gjelder for følgende områder (tas ut av KPA når videreført i reguleringsplan):

Tabell 2: Rekkefølgekrav

Område:	Rekkefølgekravet:
B336 Austre Åmøy	For byggeområdet for bolig på Austre Åmøy skal reguleringsplan angi rekkefølgebestemmelser om etappevis utbygging fordelt på kommuneplanens tidshorisont.
Reilstad	Delområder på Reilstad, inkl. områder som inngår i detaljreguleringsplan kan ikke bygges ut før gang- og sykkelveg til Judaberg, enten langs fv. 519 eller gjennom boligområdene på Reilstad er planlagt og sikret etablert. Før utbygging av delområder skal en forholdsmessig del av tursti være sikret etablert.
FTU12 Låder	Område FTU12 (turistanlegg på Låder, Reianes) kan ikke bygges ut før vei og teknisk infrastruktur fram til området er tilstrekkelig oppgradert.
Østhusvik	For områder i nedslagsfeltet til vassdraget i Østhusvik kan regulering ikke starte før utredning av flomsituasjonen/kapasiteten for hele vassdraget er gjennomført.

Retningslinjer:

1. *Utbyggingsrekkefølgen i arealstrategien bør legges til grunn for kommunens investeringer og utbyggingspolitikk.*
2. *Ved planlegging av utbygginger på mer enn 10.000 m² BRA i kommunedelene i Stavanger og mer enn 5000 m² BRA i kommunedelene Rennesøy og Finnøy skal behovet for å stille rekkefølgekrav for å sikre bedre framkommelighet for gående, syklende, kollektivtransport og bil vurderes.*

1.9 Retningslinjer om utbyggingsavtaler

(Pbl. § 11-9, pkt 2)

1. *Utbyggingsavtale i tråd med plan- og bygningslovens kapittel 17 kan inngås der det er nødvendig for å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, utbyggingsplan og handlings- og økonomiplan.*
2. *Stavanger kommune sine forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17.3, der utbyggingsavtale vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.*

3. *Utbyggingsavtaler kan inneholde alle forhold som inngår i pbl § 17-3, herunder:*
 - *Kommunens muligheter for å erverve en andel av boligene til markedspris.*
 - *Kommunal tilvisningsrett til en andel av boligene*
 - *Krav til utforming av utearealer*
 - *Fordeling av kostnadene til teknisk og grønn infrastruktur.*
 - *Krav til gang- og sykkelforbindelser i tilliggende områder definert i temakart*
4. *Hovedprinsipp for kostnadsfordeling og gjennomføring: De enkelte utbyggingsområder skal selv gjennomføre og bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur.*

1.10 Bestemmelser og retningslinjer om miljø-, klima- og energikrav

(Pbl. § 11-9, pkt 6, 8)

Bestemmelser:

1. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal virkninger for miljø, klimagassutslipp og energibruk vurderes og omtales i planbeskrivelsen og saksbehandlingen. Det skal gjøres rede for hvordan de valgte løsningene bygger opp om Stavanger kommune sine klimamål.
2. Ved reguleringsplaner for byggeprosjekter over 10.000 m² BRA skal områdekvaliteter og klimakonsekvenser og tiltak for å ivareta kommunens klimamål dokumenteres gjennom miljøprogram/miljøoppfølgingsplan iht. NS 3466 eller tilsvarende. Miljøprogram/miljøoppfølgingsplan skal godkjennes av klima og miljøavdelingen ifm plan- og byggesaker. Der miljøprogram/miljøoppfølgingsplan er utarbeidet som en del av en områderegulering kan det legges til grunn ved videre detaljregulering. Klimagassberegninger skal utarbeides som en del av miljøoppfølgingsplanen.

Innslagspunktet for krav om miljøoppfølgingsplan kan bli 1000 m² BRA etter ny høring og vedtak. Jf. vedtaket i kommunestyret 19.6.2023.

3. Klimakonsekvenser av byggesøknader for nybygg, tilbygg, totalrehabilitering eller bruksendring over 1000 m² BRA skal dokumenteres gjennom klimagassberegninger iht. NS 3720. Det skal også beregnes klimakonsekvenser av vesentlige terrenggrep. Alle søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. Kommunen kan kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres.
4. Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA skal energibehov og energiløsning dokumenteres i detaljregulering og det skal synliggjøres hvordan byggene tilrettelegges for energifleksible løsninger. Tiltak for å redusere byggets behov for tilført energi fra eksisterende system skal redegjøres for i planforslaget. Planer for energitilførsel skal søke å redusere energi- og effektbehov og vurdere lokale energikilder og energifordelinger.
5. Ved regulering av tomt med eksisterende bygningsmasse eller andre konstruksjoner skal ombrukspotensialet kartlegges. Ved avgjørelse om rivning, rehabilitering eller vedlikehold skal total miljøbelastning for alternativene vektlegges og klimagassberegninger skal benyttes i vurderingene. Planforslag skal også redegjøre for hvordan bygg kan prosjekteres og bygges slik at det er tilrettelagt for senere demontering.

6. I områder vist med hensynssone infrastrukturkrav gjelder egen bestemmelse, se 3.6.

Retningslinjer:

1. *Før oppstart av bygge- og anleggsprosjekter bør det tilrettelegges infrastruktur for, og tilstrebes bruk av utslippsfrie løsninger både i byggefase og driftsfase.*

1.11 Bestemmelser om universell utforming

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

1. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og ved gjennomføring av tiltak. God tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper skal sikres i samsvar med tilgjengelighetskriteriene i gjeldende lover, forskrifter, veinormaler og andre standarder.
2. I reguleringsplaner skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt internt i planområdet og til omkringliggende områder.
3. Offentlige bygg og uteområder inkl. gang- og sykkeltraseer og turveger skal utformes slik at de kan brukes av alle i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing eller spesiell utforming. Sentrale gangforbindelser skal planlegges uten trapper og ha stigning som ikke er brattere enn 1:20.
4. Ved regulering og utbygging av nye boligområder skal det tilrettelegges for eldre og for barnefamilier. Minimum 50 % av boligene være universelt utformet. Ved nye boligprosjekt tilpasset eldre skal 100 % av boligene være universelt utformet.
5. 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.

1.12 Bestemmelser om barn og unges behov og rettigheter

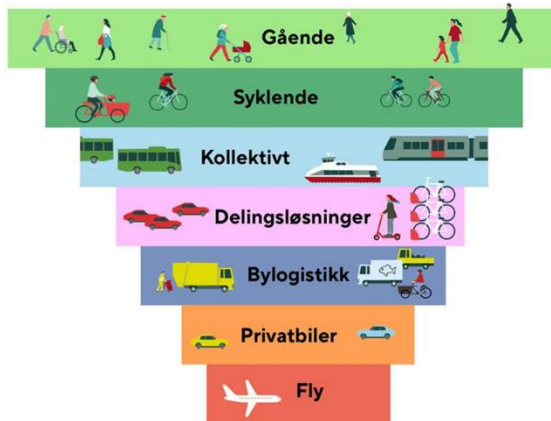
(Pbl. § 11-9, pkt 5)

1. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. Registrerte barne- og ungdomstråkk skal legges til grunn i planleggingen.
2. Det skal særlig planlegges for attraktive og trafiksikre gang- og sykkelforbindelser og snarveier samt varierte aktivitetsområder.
3. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom (fellesareal, friområder eller uteområde til skoler og barnehager), som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen. For arealer som omdisponeres skal det skaffes fullverdige erstatningsarealer i rimelig nærhet som har tilsvarende størrelse, kvaliteter og bruksmuligheter.

1.13 Bestemmelser om transport og mobilitet

(Pbl. § 11-9, pkt 3, 4, 5, 8,)

1. Behovet for arealer til transportformål og mobilitetspunkt skal ivaretas i alle planer i tråd med kommunens arealstrategi, og transport- og mobilitetsstrategistrategi. Prioriteringer i mobilitetspyramiden gir føringer for arealplaner. Iht mobilitetspyramiden i arealstrategien gis gående, høyest prioritet i transportsystemet.



Figur 6: Mobilitetspyramiden i arealstrategien.

2. I gater og veier som inngår i temakart bil skal hensynet til biltransport og effektiv næringstransport ivaretas og stedstilpasses. Avsatt areal til gate og vei skal være lavest mulig, og arealeffektive løsninger skal velges.
3. Det skal utarbeides mobilitetsplan ved alle etableringer og bruksendringer for mer enn 50 ansatte, og for byggetiltak større enn 1 000 m² BRA. Bestemmelsen gjelder alle plannivå og søknader om tiltak. Mobilitetsplanen tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen, og utarbeides i tråd med kommunens mobilitetsplanveileder.
4. Mobilitetsplanen skal vise hvordan planen eller tiltaket bidrar til å følge opp kommunens arealstrategi, og oppnåelse av målet om aktiv transport og nullvekst i personbiltransporten. Arealer til transport og organiseringen av sykkel- og bilparkering skal konkretiseres ved planlegging og prosjektering. [Mobilitetsplanveileder | Stavanger kommune](#)
5. Det skal planlegges mobilitetspunkt i alle senterområder definert i kommuneplanens arealdel, knutepunkt, stasjoner og viktige holdeplasser. Det kan etableres mobilitetspunkt i nabolag. Det vil si steder der mange passerer i et boligområde og lokale målpunkt som lokal service/nærbutikk, kollektivholdeplass, skole, idrettsområde, kirke, miljøstasjon osv. Det skal settes av areal til felles sykkelordning, sykkelparkering, felles bildeleordning (i eller i nærheten) og informasjon om transport og mobilitets-tjenestene i området. Det kan settes av areal til hentested for pakker, servicestasjon for sykkel, ladepunkter mv.
6. Det skal planlegges slik at frakt av varer, tjenester og avfall (bylogistikk) ivaretas og kan foregå på en effektiv og smidig måte, og til minst mulig hinder for sentrum og steders liv og aktivitet. Det skal settes av tilstrekkelig areal til varemottak, losse- og lasteareal for leveranser og utstyr (varleveringslommer) og avfallshåndtering.

Se også andre bestemmelser og retningslinjer, for parkering 1.14, støy og luftforurensing 1.15 og 1.16, samferdsel og samferdselsformål under pkt. 2.14.

1.14 Bestemmelser og retningslinjer for parkering

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

Generelle bestemmelser:

1. For nærings- og boligbebyggelse skal det settes av plass for biler og sykler iht. tabell 3 og 4. Parkeringssoner omtalt i tabellene er illustrert i temakart parkeringssoner, se digital kartløsning [Planer i Stavanger \(kommunekart.com\)](#). I overgangen mellom soner fastsettes parkering etter en konkret vurdering.
2. For Forus avklares parkeringsnorm i egen interkommunal plan. Inntil kommuneplanens parkeringsbestemmelse blir avløst av ny plan, gjelder parkeringsbestemmelsene i gjeldende reguleringsplaner. I nye reguleringsplaner skal parkeringsbestemmelsene følge Regionalplan Jæren og søre Ryfylke frem til ny interkommunal plan er vedtatt
3. For annen bebyggelse (skoler, barnehager, kirker, idrettsanlegg m.m.) skal parkeringskrav fastsettes med begrunnelse i mobilitetsplan.

Bestemmelser for sykkelparkering:

4. Sykkelparkering skal ha enkel tilkomst og etableres nærmest inngang/målpunkt. Gjesteparkering skal være ved hovedinngang/inngangsparti.
5. Minimum 15 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for større sykler/sykkelhengere/lastesykler.
6. Sykkelparkering skal følge kommunens norm for offentlig sykkelparkering og prinsippene i sykkelparkeringsveileder, se [Gatenorm for Stavanger | Stavanger kommune](#), <https://www.stavanger.kommune.no/vei-og-trafikk/stavanger-pa-syssel/sykkelparkeringsveileder/>

Tabell 3: Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Arealkategori	Grunnlag per parkeringsplass	Sone 1 *	Sone 2***	Sone 3 og 4
Bolig over 60 m2 BRA	Boenhet	Min. 2,5	Min. 2,5	Min. 2,5
Bolig under 60 m2 BRA	Boenhet	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Gjesteparkering bolig	Boenhet	Min. 0,5	Min. 0,5	Min. 0,5
Næringsbebyggelse	100 m ² BRA	Min. 3	Min. 2	Min. 0,5

Antall parkeringsplasser for hhv. beboer- og gjesteparkering skal rundes av oppover.

- * Innenfor kommunedelplan for sentrum (KDP sentrum) gjelder parkeringsnorm for KDP sentrum.
 ** Ved etablering av besøks- eller arbeidsplassintensive virksomheter innenfor sone 3 og 4, gjelder parkeringskrav for sone 2.
 *** Judaberg og Vikevåg inngår i sonen (sone 2)

Bestemmelser for bilparkering:

7. I parkeringsanlegg skal inntil 10% av plassene være reservert for forflytningshemmede med parkeringstillatelse (HC-plasser). Antall parkeringsplasser skal rundes av oppover. Antallet HC-plasser kan reduseres ned til 4% i større prosjekter. Tilstrekkelig antall plasser vurderes og beregnes i mobilitetsplan. Jf. også skiltforskriftens §1.14.1
8. I parkeringsanlegg skal hver plass være minimum 2,5x5 m. For individuell parkering skal det avsettes 3x6 m pr. plass. HC-plasser skal være minimum 4,5x6 m og plasseres nær inngangsparti. I private lukkede anlegg kan HC-plasser være minimum 4,5x6 m. Behovet for større parkeringsplasser reservert beredskapskjøretøy, vare- og tjenestelevering, beboere med varebil e.a. vurderes i hvert prosjekt og vurderes i mobilitetsplan med grunnlag i gjeldende forskrifter og normer.
9. Parkeringsplasser i parkeringsanlegg for bolig skal etableres enten med ladepunkt eller med opplegg som gir mulighet for senere etablering av elbillading.
10. Det kan etableres areal til bildeling som supplement ved lav parkeringsdekning
11. Innenfor sone 1 kan boligsoneparkering brukes for å ivareta bomiljø og trafikksikkerhet for gående og syklende, og for å løse parkeringsbehov for eldre bebyggelse.
12. Det kan i områdereguleringer stilles strengere parkeringskrav, som da gjelder foran kommuneplanens bestemmelser om parkering.

TABELL 4 - KRAV TIL ANTALL PARKERINGSPLASSER FOR BIL****

Arealkategori	Grunnlag per parkeringsplass	Sone 1 *	Sone 2	Sone 3	Sone 4 **
Bolig	Boenhet	0,5	Min 0,5 – maks 0,8	1	Min 1 Maks 1,6
Gjesteparkering for bolig	Boenhet	0,2	0,2	0,2	0,2
Næringsbebyggelse	100 m ² BRA	Min. 0,3 – maks 0,5	Min 0,3 - maks 0,9	Min. 0,2 – Maks 0,5	Min. 0,2 Maks 0,5

Antall parkeringsplasser for hhv. beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes av oppover.

Gjesteparkeringsplasser skal være plassert synlig skiltet og merket.

* Innenfor planavgrensningen til kommunedelplan for sentrum gjelder egen parkeringsnorm. Kommunen kan samtykke til frikjøp i tråd med planen bestemmelser.

** Judaberg og Vikevåg inngår i sone 4.

Ved etablering av besøks- eller arbeidsplassintensive virksomheter innenfor sone 4, gjelder parkeringskrav for sone 2.

Retningslinjer for sykkelparkering:

1. *Gjesteparkering for sykkelparkering bør være under tak.*
2. *Boligprosjekter bør tilby sykkelboder for hver boenhet*

Retningslinjer for bilparkering:

1. *I by og tettsted bør parkering planlegges samlet i parkeringsanlegg og plasseres ved inngang til felt. Det tillates ikke bakkeparkering, med unntak av HC-plasser. Parkeringsanlegg bør plasseres slik at gangavstand fra bebyggelse til kollektivholdeplass er kortere eller like lang som avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.*
2. *Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon. Ramper bør løses i bebyggelsen.*

1.15 Bestemmelser og retningslinjer om støy

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

Bestemmelser:

1. Anbefalte støygrenser i den til enhver tid gjeldende plan eller veileder (T1442/2021) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager), og etablering av støyende virksomheter.
2. Ved behov skal det utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Det vil være behov for støyprognose ved planlegging av prosjekter hvor bygge- og anleggsfase medfører støyende arbeid, krever anleggsvirksomhet utenom ordinær arbeidstid eller har lang varighet og berører støyfølsom bebyggelse.
3. Avvik fra anbefalingene i støyretningslinje/veileder kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger gjøres, og krav til avbøtende tiltak stilles.
4. Det skal ikke tillates tiltak som medfører økning i støynivået utover grensene i statlig veileder i friområder/grønnstruktur. Støyskjerming skal føre til at støybelastningen reduseres ift. utgangpunktet. For områder med hensynsone H190 stilleområder skal det ikke etableres støykilder som øker støynivået.

Retningslinjer:

1. *Tiltakets plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer bør være mest mulig absorberende.*
2. *Som hovedregel skal støyskjerming langs bygater løses ved hjelp av bebyggelsen. Gjerder kan brukes unntaksvis der andre løsninger ikke er mulig.*
3. *Det bør ikke bygges støyfølsom bebyggelse i rød støysone.*

1.16 Bestemmelser om luftkvalitet

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

1. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (eller den til enhver tid gjeldende retningslinje), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.
2. Avvik fra anbefalingene i veilederen kan bare gjøres gjennom plan der nødvendige vurderinger er gjort, og avbøtende tiltak er iverksatt.

1.17 Bestemmelser og retningslinjer for utearealer

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

Bestemmelser:

1. I prosjekter eller planer for mer enn 5 boliger skal det avsettes minimum 30 m² felles og offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor utbyggingsområde. Arealbehov kan være større for å oppfylle funksjons- og kvalitetskravene. I områder avsatt til sentrumsformål i byområdet er kravet minimum 16 m² pr. boenhet.

[1-17 pkt 1 - alternativ 3: Kan bli vedtatt i egen sak etter høring. Se omtale og vedtak i politisk sak i kommunestyret 19.6.2023](#)

I prosjekter eller planer for mer enn 5 boliger skal det avsettes minimum 30 m² felles og/eller offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor utbyggingsområde. Arealbehov kan være større for å oppfylle funksjons- og kvalitetskravene. I områder avsatt til sentrumsformål i byområdet er kravet minimum 16 m² pr. boenhet.

I eksisterende bystruktur og utbyggingsprosjekter i bysone A og B i en bredde av 200 m fra bussvei mellom Stavanger og Sandnes, kan det unntaksvis aksepteres utearealer ned mot 20m² MUA pr. boenhet dersom krav til blågrønn faktor er løst på egen grunn. Det må i tillegg dokumenteres at resterende 10 m² pr. boenhet kan dekkes med sambruk på nærliggende, egnede byrom eller offentlige grøntarealer. Arealene som skal sambrukes må ha kapasitet og ha passende funksjoner. På areal som skal sambrukes må det gjennomføres eller sikres gjennomført kvalitetshevingstiltak før det gis brukstillatelse.

Disse arealene kan ha en avstand på maksimalt 150 meter fra senter av plan-/utbyggingsområde, være innenfor 200 m fra bussvei, og ha en trafiksikker tilkomst.

2. Offentlig uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. I særlige tilfeller tillates det maks. 50% av areal for nabolagspark på bakkeplan som underbygget areal. Grøntareal som ligger på dekke skal ha jordtykkelse på 1,2 m, slik at det kan plantes vegetasjon og større trær. Dekke må tåle akseltrykk iht. gjeldende normer. Felles uteoppholdsareal (iht. pkt. 1) skal ikke ligge på tak, men kan legges på underbygget areal. Felles uteoppholdsareal på tak kan ikke regnes med i regnskapet for uteoppholdsarealet.
3. Felles og offentlig uteoppholdsareal skal være egnet for lek, opphold og rekreasjon for ulike brukergrupper. Areal avsatt til privat uteareal, ikke sammenhengende småarealer, areal brattere enn 1:3 eller fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelparkering, brannbiloppstillingsplass o.l. medregnes ikke i oppholdsarealet.
4. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.

Bestemmelser for arealtyper og funksjoner i utearealene (funksjonskrav):

5. Stedsanalyse med anbefalingskart skal legges til grunn for lokalisering av utearealer. Tabell 5 viser ulike arealtyper med funksjoner som skal være tilgjengelig innenfor gitte avstander. Dersom funksjonene og

areal typer ikke er etablert, skal de opparbeides av prosjektet. Samme areal typer i ett område bør tilrettelegges med varierte funksjoner som supplerer hverandre. Utearealene skal utformes iht. kommunens til enhver tid gjeldende utomhusnorm.

- Nabolagsparker i Stavanger sentrum er definert i vedtatt kommunedelplan sentrum, og i tilhørende byromstrategi.

Tabell 5: Areal typer funksjoner og uteromskrav

Areal type	Areal størrelse og plassering	Brukergruppe/ funksjonskrav	Maks. gang-avst fra bolig, trafikk. vei	Merknad
Nærmøteplass (sandlekeplass)	180 m ² egnet areal på bakkenivå, Nærmøteplass tillates plassert over bakkenivå i bysone A og B.	Brukergruppe: alle beboere, særlig småbarn 1-6 år og eldre Fleksible arealer som kan reprogrammeres avhengig av brukergrupper	70 m	Dersom mer enn 30 boliger skal bruke nærmøteplassen, må størrelsen økes med 6m ² pr bolig. Nærmøteplassene kan slås sammen til større områder.
Nabolagspark (kvartalslek)	2 daa egnet areal på bakkenivå	Bruksområde: Møteplass for alle, leke- og aktivitetsområde, særlig barn 6-12 år og ungdommer. Flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper. Min. til rettelegging: Skal inneholde min. 5 ulike lekeaktiviteter og areal for fri lek. Tak bør vurderes	200 m	Dersom mer enn 200 boliger bruker nabolags-parken, må størrelsen økes med 10 m ² pr. bolig, eller området må bearbeides for å tåle økt bruk (ekstra kvaliteter). Det må tilføres flere lekefunksjoner og aktiviteter.
Nærmiljøpark (ballfelt)	Min. 3 daa på bakkenivå Kan legges i tilknytning til skolegård.	Bruksområde: Aktivitetsområde for ulike typer ballspill og aktivitet Min.: Ballfelt på min. 20x40 meter + sikkerhetssone	400 m	Krav dersom mer enn 150 boliger.
Områdepark/ sentralt lekefelt	Min. 6 daa	Bruksområde: Møteplass for alle, og flere brukergrupper samtidig, særlig eldre barn og ungdommer. Variert aktivitetstilbud, særlig plasskrevende aktivitet		Samlet større lekefelt for 600-1200 boenheter. Fastsattes i områderegulering.
Overordnet grønnstruktur	Tilgang til turveinett som leder til større grøntområder	Avstand fra boliger til nærturområde eller grønn korridor som fører ut til disse skal være maks. 300m. Fra boligområder, skoler og barnehager skal det være god tilgang til områder for lek og aktivitet.	300 m	

Bestemmelser om kvalitetskrav:

- Alle felles og offentlige uteoppholds- og lekeareal skal opparbeides iht. kommunens til enhver tid gjeldende norm for utomhusanlegg.
- Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av utearealene. Utearealene skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper, og utformes slik at de kan brukes til alle årstider.
- Utforming av utearealene skal bygge opp under de stedlige kvaliteter og identitet (jf bestemmelser 1.3) og ivareta sammenheng med omkringliggende landskap og byrom. Verdifull eksisterende vegetasjon, terreng og eksisterende bekker og dammer skal søkes bevart.

10. Vegetasjon som skal bevares skal vises og sikres i plankart og i bestemmelser. Bestemmelsene skal stille krav til utarbeiding av tiltaksplan for ivaretagelse av eksisterende trær i plan- og byggefasen.
11. Uteoppholdsarealene skal ha grønne kvaliteter som trær og annen vegetasjon. Naturbaserte løsninger skal brukes for å ivareta og styrke naturmangfold, bynatur, landskap, økosystemer og for å håndtere overvann.
12. Felles og offentlige utearealer skal ha trafiksikker gangadkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensing og støy. Støynivå skal ligge under grensen for gul støysone, jf. T-1442-2021. Arealene skal oppfylle kravene for luftkvalitet i T-1520. Jf. også bestemmelser 1.14 og 1.15.
13. Utearealene skal ha gode solforhold. Det skal dokumenteres at minst 50% av utearealet har sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Dette gjelder også naboeiendommer. Det skal tas hensyn til skygge fra omkringliggende bebyggelse og eksisterende skog/trær.
14. Offentlige utearealer skal ha belysning iht. gjeldende utomhusnorm, lysplan for Stavanger sentrum og lysnorm for Stavanger kommune. Belysning på utearealer må ta hensyn til omgivelser og natur, og utformes slik at utearealet oppleves som trygt og attraktivt.

1.18 Bestemmelser om vann og kantsone langs vassdrag

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

1. Flerbruksverdien av vann og vassdrag som landskapselement, ressurs for rekreasjon/friluftsliv, biologisk mangfold og vannforsyning skal ivaretas i planleggingen. Alt vann skal forvaltes med sikte på beskyttelse og bærekraftig bruk av vannet og vannets økosystemer.
2. Innenfor nedbørsfelt til sårbare vannforekomster skal arealene forvaltes slik at god økologisk tilstand kan oppnås.
3. Kantsone langs vassdrag skal tas vare på. For områder inntil 50 meter langs vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt å oppføre bygninger og anlegg. I tråd med vannressurslovens §11 krever inngrep i kantsone egen avklaring hos statsforvalteren.
4. Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes en minst 10 m bred naturlig vegetasjonssone som motvirker avrenning, ivaretar vassdragets økologiske funksjon og gir levested for planer og dyr. I alle nye planer og prosjekter i nærheten av vassdrag skal det tilstrebes å utvikle en lignende kantsone på minst 10 m.
5. 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 og restaureres.

Retningslinjer

1. *Det tilstrebes å utvikle kantsonevegetasjon langs alle vassdrag der de naturlige forholdene ligger til rette for vegetasjon. Bredden på kantsonevegetasjon bør vurderes ift. det som er nødvendig for å*

styrke kantsonens økologiske funksjon. Dette bør hensyntas ved tiltak eller driftsendringer i nærheten av vassdrag.

1.19 Bestemmelser og retningslinjer om overvannshåndtering og naturbaserte løsninger

(Pbl. § 11-9, pkt 3)

Bestemmelser:

1. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå en kartlegging av avrenningsforholdene på terreng før og etter regulering i planområdet og tilliggende arealer.
2. Overvann skal fordrøyes og håndteres lokalt, fortrinnsvis gjennom naturbaserte løsninger. Det skal sikres tilstrekkelig areal for åpen overvannshåndtering, infiltrasjon og vegetasjon innenfor planområdet, primært på egen grunn. Dersom forholdene ligger til rette for det kan tilliggende offentlig grønnstruktur inngå i løsningene.
3. Naturbaserte løsninger som er lagt til grunn for blågrønn faktor og lokal overvannshåndtering skal ikke fjernes eller endres uten kompenserende tiltak.
4. Utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til innsjø, vassdrag eller eksisterende avløpssystem. Utbygging skal ikke medføre utslipp til sjø, innsjø eller vassdrag som kan ha negativ påvirkning på vannmiljøet. Tiltak for å forebygge flom og forurensing kan være infiltrasjon og fordrøyning. Naturbaserte åpne løsninger bør benyttes.
5. Ved større byggetiltak (over 1000 m² BRA) i LNF-områdene skal det redegjøres særskilt for håndtering av overvann.
6. Alle overvannstiltak skal dokumenteres og stedfestes digitalt i tråd med kommunens til enhver tids gjeldende praksis for dokumentasjon og stedsfesting av overvannsanlegg. For søknadsppliktige tiltak vil kravet gjelde før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis. God funksjon, drift og vedlikehold skal være sikret.

1.20 Bestemmelser og retningslinjer for blågrønn faktor

(Pbl. § 11-9, pkt 3)

Bestemmelser:

1. Blågrønn faktor (BGF) skal bidra til å ivareta og øke blågrønne kvaliteter i uterom, slik som åpen, naturbasert overvannshåndtering og bevaring/planting av vegetasjon.
2. Blågrønn faktor skal fastsettes i områdereguleringer og detaljreguleringer. Behovet for å fastsette blågrønn faktor vurderes i byggesak dersom dette ikke er fastsatt i plan.
3. For dokumentasjon av BGF-tiltak skal skjema i Stavanger kommunes til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor anvendes.

Retningslinjer:

1. Ved fastsetting av blågrønn faktor bør følgende norm legges til grunn:
 - Innenfor bysone A, B og C: minimum 0,7
 - I alle andre områder: minimum 0,8
 - Allment tilgjengelige gater og plasser: minimum 0,3

1.21 Bestemmelser om vannforsyning, avløp, overvannsnett og renovasjon

(Pbl. § 11-9, pkt 3)

1. Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal rammeplan for vann og avløp inngå. Planen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.
2. Der det etableres vann- og/eller avløpsanlegg som skal overtas av kommunens vann- og avløpsavdeling for drift og vedlikehold, skal anleggene planlegges, etableres og dokumenteres i tråd med de til enhver tid gjeldende normer og krav for kommunale vann- og avløpsanlegg.
3. I alle områder hvor offentlig vann- og avløp er eller blir gjort tilgjengelig, er det i henhold til pbl. §§ 27-1 og 27-1, 2. og 4. ledd, tilknytningsplikt. Dette gjelder også for fritidsbebyggelse jfr. pbl. § 30-6. Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende normer og regelverk.
4. Tiltak skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem. Overvann skal håndteres etter gjeldende krav og må ikke tilføres offentlig ledning uten kommunens samtykke.
5. Overordnet infrastruktur knyttet til vann- og avløpsledninger skal detaljreguleres med hensynssone i henhold til IVAR sine retningslinjer for å sikre at hovedledninger blir ivaretatt både i detaljreguleringer og oppfølging av byggesaker.
6. Arealer til renovasjon skal vurderes og avsettes i reguleringsplan og tilpasses kommunens til enhver tid gjeldende normer for avfallshåndtering og renovasjonsforskrifter. [Renovasjonsforskrift for håndtering av husholdningsavfall, Stavanger kommune, Rogaland - Lovdata](#)

1.22 Bestemmelser om landskap

(Pbl. § 11-9, pkt 6)

1. Alle tiltak skal lokaliseres og utformes slik at de underordner seg hovedlinjer og karaktertrekk i det eksisterende natur- og bylandskapet og tilpasses eksisterende terrengform.
2. Ved nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om tiltaket vil endre eller forringe landskapskvaliteter i området.
3. I landskap med høy konsentrasjon av spor etter tradisjonell landbruksdrift som åkrer, slåtteeenger, beitemarker, lynchheier og lauvingslier, steingarder, piggsteinsgjerder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift, skal disse tas hensyn til og bevares.

1.23 Bestemmelser om kulturminner og kulturmiljø

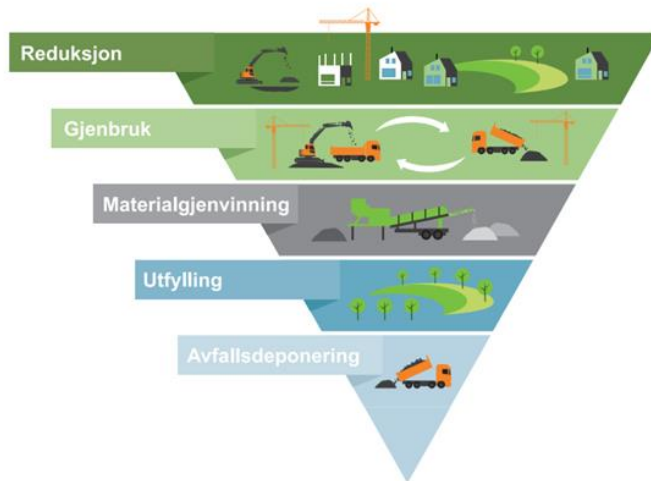
(Pbl. § 11-9, pkt 7)

1. Forskriftsfreda, automatisk freda, vedtaksfreda, og marine kulturminner krever vurdering etter kulturminneloven. Det er meldeplikt ved automatisk freda kulturminner i grunnen i hele kommunen. Kulturminnemyndigheten har ikke tatt stilling til arealbruken på kommuneplannivå (jf. KML § 8.4). Arealdelen har derfor ikke direkte rettsvirkning for freda kulturminner.
2. I alle plan- og byggesaker, også i sjø, skal konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø redegjøres for og vurderes. Gjeldende kulturmiljøplan skal legges til grunn for plan- og byggesaker.
3. Viktige kulturminner og kystkulturminner, og miljøer der disse inngår skal ivaretas. Dette gjelder:
 - i. Nøttørker
 - ii. Naust, båthus og sjøbu fra før 1950
 - iii. Båttøer fra før 1950
 - iv. Rutebåtkaier fra før 1950
 - v. Sjøhus fra før 1950
 - vi. Bakgårdsindustribygg fra før 1950
 - vii. Landhandel, krambu fra før 1950
 - viii. Bygninger med steinvegger og/eller helletak
 - ix. Gårdsbebyggelse fra før 1900
 - x. Bakkemurer/jord-/potetkjellere
 - xi. Kirker og bedehus
 - xii. Skolebygg
 - xiii. Krigsminner
 - xiv. Hermetikkindustribygg (jf. Hermetikkplanen)
 - xv. Øvrige bygninger og anlegg fra før 1850, jf. kulturminnelovens §25
4. Ved vedlikehold og restaurering på og ved nybygg nær de samme viktige kulturmiljøene og kulturminnene skal disse beholde sine særpreget og estetiske kvaliteter i både detaljer og hovedform.

1.24 Bestemmelser om massehåndtering

(Pbl. § 11-9, pkt 6, 8)

1. Arealer for massehåndtering og mellomagring skal vurderes ved nye planer og byggetiltak. Håndtering av masser skal skje med utgangspunkt i massehåndteringspyramiden, jf. figur under. Ved planlegging og prosjektering av tiltak skal det søkes å oppnå intern massebalanse.
2. For alle bygg, anlegg- og samferdselstiltak og infrastrukturtiltak som generer over 1 000 m³ masse skal grunnforhold og disponering av masse vurderes og omtales i byggesøknad eller planbeskrivelse.
3. For prosjekter som genererer over 10 000 m³, skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan. Det skal i tillegg søkes om godkjenning etter annet relevant lovverk, som jordlov, lov om forurensing og avfall, minerallov jf. pbl. § 11-9 nr. 8. m.m.



Figur 7: Ressurspyramiden (avfallspyramiden). Illustrerer prioriteringene i norsk og europeisk avfallspolitikk. Fra regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 – 2040.

1.25 Bestemmelser og retningslinjer for anlegg for elektrisitet, antennemaster og mobile kommunikasjonsnett

(Pbl. § 11-9, pkt 3, 6)

Bestemmelser:

1. Ved lokalisering og regulering av større næringsetableringer og utbygginger skal kapasiteten i strømnettet og kommunikasjonsnettet inkl. fibernett vurderes. Ved behov for oppgraderinger skal det avsettes arealer til formålene i arealplan. Større anlegg for strøm og kommunikasjonsnett skal plasseres i områder avsatt til formålet annen bebyggelse og anlegg.
2. Plassering av master og kommunikasjonsanlegg skal ikke etableres i vernede og naturbeskyttede områder, bevaringsverdige områder eller på verneverdige bygninger.

Retningslinjer:

1. Anlegg for kommunikasjonsnett bør ikke plasseres i ubebygde friområder og i strandsonen.
2. Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål og andre operatører så langt det er mulig. Utskifting av eksisterende master bør være hovedregel fremfor anlegg av nye master.
3. Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg bør gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig. Teknikkrom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger eller i tilknytning til mobilitetspunkt.
4. Plassering av mobilmaster på steder for langvarig opphold for barn og unge, som skoler, barnehager og idrettsanlegg, bør unngås.

1.26 Bestemmelser om skilt og reklameinnretninger

(Pbl. § 11-9, pkt 5)

Generelle bestemmelser om søknadsplikt, utforming og plassering:

1. Bestemmelsene gjelder for alle skilt og reklameinnretninger, både frittstående og på bygninger. De gjelder også for skilt og reklamer på og i vinduer, plakater, maling og folie, og for skiftende digital reklame.
2. Skilt og reklameinnretninger skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til bygningen, bakgrunnen og omgivelsene. Skilt skal utformes universelt og ha gode kontraster.
3. På byggverk skal skilt og reklame være underordnet og harmonere med bygningens utforming, proporsjoner og karakter. Det skal tas hensyn til nabobebyggelse. Dominerende reklame tillates ikke.
4. Skilt skal ikke være, eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. De skal fortrinnsvis plasseres lavt på fasaden, normalt ikke over 1. etasje på småhus, og ikke over vinduer i 2. etasje på større bygg. Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims.
5. Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område eller en bygning under ett.
6. Skilt, reklameinnretninger o.l. på over 0,7 m² kan ikke settes opp uten at kommunen etter søknad har gitt tillatelse. Uthengsskilt, lysreklame og digital reklame er alltid søknadspliktig.
7. Skilt, reklamer o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene. Plasseringen må ta hensyn til siktlinjer og fotgjengertrafikk. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 100 cm, og horisontal avstand til veikant må være minst 50 cm. Fri høyde over grunnen skal være minst 250 cm.
8. Midlertidige reklameinnretninger som tversoverreklame (over gate, plass mv.), løsfotreklame, transparente, seil, flaggstenger, flagg, vimpler, bannere, ballonger, mv. er tillatt for kortvarige perioder. Punkt 1, 2, 3, 4 og 9 gjelder også for kortvarig reklame.
9. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Antallet kan økes for arealkrevende virksomheter og for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.
10. I industri- og næringsområder hvor det er flere virksomheter, skal skilting så langt som mulig være samlet i felles presentasjon, fortrinnsvis på bygning.
11. Skilt og reklame som retter seg mot boligmiljøer tillates ikke dersom det virker sjenerende eller skjemmende for boligmiljøet.

12. I naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameinnretninger.

Bestemmelser for bevaringsverdige og særpregede miljøer

13. Innenfor særpregede, bevaringsverdige og historisk interessante miljøer er all skilting og reklame søknadspliktig. I slike områder skal det legges spesiell vekt på at størrelse, utforming, materialbruk, utførelse og farger er underordnet og tilpasset miljøets karakter. Det skal også tas hensyn til innbyrdes forhold og skala mellom de aktuelle skilt og reklameinnretninger.
14. I de bevaringsverdige områdene er det ikke tillatt med digital reklame. Det kan gjøres unntak for offentlig eide reklamepunkter etter nærmere vurdering.

2 Bestemmelser og retningslinjer for arealformål

2.1 Retningslinjer for tomtedeling og fortetting i etablerte småhusområder

(Pbl. § 11-9, pkt 1,5,6)

Ved søknader om reguleringsendring, dispensasjon (fra plan eller plankrav), deling og bygging i utbygde småhusområder med frittliggende ene- og/eller tomannsboliger gjelder følgende retningslinjer sammen med krav i gjeldende reguleringsplaner:

1. *Tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, parkering, uterom og forholdet til nærområdets karakter og bebyggelsesstruktur skal vurderes og vektlegges og dokumenteres når det fortettes i etablerte småhusområder.*
2. *For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne godkjennes, bør størrelsen på gjenværende og nye tomter normalt ikke være mindre enn 500 m². For tomannsboliger bør tomtestørrelsen normalt ikke være mindre enn 700 m².*
3. *Utnyttelsesgrad bør normalt ikke overstige BYA=30%. I områder uten høydebestemmelser bør byggehøyder tilpasses eksisterende bebyggelse.*
4. *Der det er åpnet for tilleggsleilighet i reguleringsplan, kan det tillates en underordnet leilighet på inntil 60 m² BRA. En slik leilighet utløser krav til parkering og uterom.*

For hver boenhet bør det opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan. For boliger med tilstrekkelig tilgang til uteoppholds- og lekeareal på egen tomt frafaller krav om felles og offentlig uteoppholds-/lekeareal. For hver boenhet bør det normalt opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 meters dybde på solrikt areal (mot vest/syd).

2.2 Bestemmelser og retningslinjer for boligområder

(Pbl. § 11-10 og 11-9, pkt 1, 5,6)

Bestemmelser:

1. Bestemmelsene gjelder for byggeområder for boliger med tilhørende anlegg, jf. pbl. § 11-7 nr. 1. Det skal utarbeides reguleringsplan for boligområder der utnyttingsgrad og byggehøyder m.m. fastsettes. Bestemmelsene gjelder også husklynger uten krav om reguleringsplan, og for boliger i LNF-spredd i den grad de passer.
2. Ved regulering av boligområder skal det reguleres for et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser. Levekårsundersøkelser og kommunens utbyggingspolitikk og boligpolitikk skal legges til grunn ved vurderinger av boligsammensetningen i hver enkelt plansak.
3. I nye boligprosjekter skal alle boliger ha en størrelse på minimum 40m² BRA. Minimum 50% av boligene skal ha større BRA enn 55 m² og ha min. 2 rom. Minimum 40% av boligene skal ha større BRA enn 80 m² og være tilpasset barnefamilier (min. 3 rom, fortrinnsvis direkte utgang til terreng). Minimum 50% av boligene skal være universelt utformet.

4. På eneboligtomter kan det etableres frittliggende garasjer. Det skal i tillegg settes av areal til biloppstillingsplass og muligheter for å snu på egen grunn.
5. Ved regulering for boligbygging nærmere enn 300 m til større næringsområder skal konsekvensene for videre næringsutvikling vurderes.
6. For boligområder/husklynger nevnt i tabellene under gjelder særlige bestemmelser. I områdene kan det bare oppføres frittliggende helårsboliger med tilhørende anlegg. I områder uten krav om reguleringsplan skal søknader om tiltak sendes kulturminnemyndighetene /byantikvar for uttale før nye tiltak eller inngrep. For krav om tilknytning til infrastruktur se pkt. 1.20 og pbl. kap 27.

Tabell 6: Særskilte bestemmelser til boligområder med krav om reguleringsplan

Områdenavn:	Om plankrav m.m.
B451 Skorpefjell	B451 Skorpefjell: Før utbygging av boliger innenfor området skal det utarbeides og vedtas reguleringsplan for hele området. I planen skal det tas særlig hensyn til automatisk freda kulturminner i tilknytning til vestre delen av området. Eksisterende tjern øst for feltet skal tas vare på og tilknyttes fellesarealene i B14.
B364 og B361 Gangstø	Ved utbygging av område (B364, B361) Gangstø, Talgje er det krav om reguleringsplan.
B388 Kinningstad	For område B388 Kinningstad Finnøy skal det utarbeides reguleringsplan. Avstandskrav, forebyggende trafikksikringstiltak , støydempende tiltak avklares i planarbeidet.
B414, B416 Steinnesvåg	For område B414, B416 Steinnesvåg Finnøy skal det utarbeides reguleringsplan.
B412 Golhaug	For nordre del av område B412 Golhaug Finnøy skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplan for området skal ta hensyn til kulturlandskap og naturverdier på Golhaug, og vise en klar grøntstruktur. NB. Flere hule eiker innen området.
B443 Kvelland	For boligområde B443 Kvelland Bjergøy skal det utarbeides reguleringsplan med ROS-analyse og konsekvensutredning for å avklare eventuell risiko ved ras, ustabile marine avsetninger m.m.
B424 Skartveit	For boligområde B424 på Skartveit Halsnøy skal det utarbeides reguleringsplan.
B427 Nord Talgje	For boligområde B427 på Nord Talgje skal det utarbeides reguleringsplan der en tar hensyn til automatisk fredet kvernsteinsbrudd id. 129681. Omfang av kulturminneregistreringer skal avklares i reguleringsplan.
B425 Øksnes	For boligområde B425 Øksnes Halsnøy skal det utarbeides reguleringsplan. Ved plassering av boliger skal det legges vekt på landskapstilpasning. Båtplasser bør legges i tilknytning til framtidig næringsområde innenfor ferjekaien.

Tabell 7: Boligområder/husklynger uten krav om reguleringsplan

Flate id.	Sted	Maks antall tomter	Status 2023	Vedtaksår
B406	Område på Bokn	3 tomter	Deling er gjennomført, et hus er bygd	2003/2019
B438	Område på Nord-Hidle	2 tomter		2003
B380	Søravåg, Fogn	4 tomter (5)	Fem tomter fradelt, et hus bygd	2007
B403	Sæbø, Fogn	2 tomter (3)	Tre tomter fradelt, to hus bygd	2007
B442	Bjerga N, Bjergøy	3 tomter	Deling gjennomført, et hus bygd	2007
B449	Norheimsberget, Kyrkjøy	3 tomter (5)	Seks tomter, fem hus bygd.	2007
B386, B385, B387	Selvåg, Fogn (reduisert i høringsforslag 2022)	3 tomter	Tre tomter fradelt i 2022. Plankart stemmer ikke med eiendomsgrenser	2023
B405	Vignes Finnøy, kan bygge husklynge med 5 boliger. Krav om felles lekeplass.	5 tomter	Fem tomter fradelt, fire hus bygd, liten felles lekeplass er etablert	2007
B426	Nord for Skartveit	2 tomter		2019
B444	Norheim, Kyrkjøy	3 tomter	Et hus under oppføring	2019
B434	Helgøy	2-3 tomter	Tre tomter fradelt	2019
B415	Husklynge Steinnes	2-3 tomter	to tomter og to hus	2019
B420	Nedre Eike Halsnøy	2-4 tomter	To eksisterende boliger fra før 2019	2019
B382	Nedre Fognaveien 55, Fogn	2 tomter	Et eksisterende hus, ei fradelt tomt	2019

Retningslinjer for boligområder:

1. I private boligprosjekt bør det rettes henvendelse til kommunen om interesse for kjøp av inntil 10% av boligene.
2. Summen av privat og felles bruksareal for hver bolig i bofellesskap bør være minimum 55m².
3. Deling av boliger i sentrumsnære områder med levekårsutfordringer bør unngås.

2.3 Bestemmelser og retningslinjer for fritidsboliger

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1, 5,6)

Bestemmelser:

1. Formålet gjelder byggeområder for fritidsboliger med tilhørende tekniske anlegg, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.
2. Det skal utarbeides reguleringsplan for områder for fritidsboliger. Områder kan fradeles gardsbruk når det foreligger godkjent reguleringsplan.
3. Frittliggende fritidsboliger kan ha maks samlet 120 m² BYA utenfor 100-metersbelte. I 100-metersbeltet kan fritidsboliger ha maks 90 m² BYA. Mønehøyde /øvres gesims skal ikke være over 5,5 meter og gesimshøyde skal ikke være over 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
4. Uthus/utvendig bod skal ligge under same tak som hytten/leilighetsbygget. Frittliggende uthus, anneks og lignende er ikke tillat.
5. Særskilte bestemmelser for delområder er vist i tabellen under.

Tabell 8: Særskilte bestemmelser for områder for fritidsbebyggelse

Områdenavn:	Bestemmelser, plankrav m.m.	Plankrav
FB25Brimse FB26 Fjøløy FB19 Askje Vest	<p>Innenfor fritidseiendommene FB25 på Brimse, FB26 på Sørstrand-Fjøløy og FB19 Askje Vest gjelder følgende:</p> <p>I eksisterende utbygde områder for fritidsbolig som ikke omfattes av reguleringsplan tillates erstatningsbygg, tilbygg/påbygg, fasadeendring og mindre tiltak uten krav om reguleringsplan. Tiltak som nevnt tillates innenfor følgende rammer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maks BYA=110m² inkl. innvendig bod - Maks gesimshøyde 3,5 m, maks mønehøyde 5 m - Det tillates kun en boenhet pr. tomt - Opparbeidelse av utearealer skal skje på terrengnivå. Det tillates ikke vesentlige terrenginngrep. Uteplasser skal ikke hindre ferdsel i strandsonen. - Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse 	NEI
FB 33 Byre	<p>For område FB33 Byre skal det utarbeides reguleringsplan. Byggegrense til sjø fastsatt i KPA gjelder ved fortetting. Ved fortetting på vestsiden av Byre må nye hytter plasseres i bakkant av de eksisterende, og neset ved Åsen må holdes fri for nye hytter. Nye hytter må ikke plasseres på markante høyder eller på en slik måte at de blir godt synlige i landskapet. På østsiden skal nye hytter plasseres 50 m fra sjøen, og Kuneset må skjermes mot utbygging. Hyttene må få en god plassering i landskapet og samles i mindre klynger. Rammene som har vært for de andre eiendommene på Byre (tidligere hytteplan) skal legges til grunn ved utbygging i området. Utforming av flere SH områder tilknyttet H1 Byre skal ha landskapsmessig og estetisk god utforming og være tilpasset behovet, dvs. tallet på hytter.</p>	JA

Norheimneset FB75, FB76, SH111	For område FB75 og FB76 Norheimneset Sjernarøyane skal det utarbeides reguleringsplan. Eksisterende hytter innenfor tidligere strandplanområde skal ha båtplass i SH111. Innenfor H2 kan det føres opp 4 hytter med båtplass i SH15 uten krav om reguleringsplan. H2 og H14 kan ikke bygges ut uten at det foreligger godkjent plan for småbåthamn for nye hytter (ut over de 4 hyttene nevnt over). Småbåthamn kan ikke plasseres på Nordheimsneset mellom Grønevik og indre del av Norevågen. Dersom ny båthavn ikkje blir plassert i Grønevik, må veien mellom H2/H14 og ny båthavn oppgraderes vesentlig slik at økt trafikk ikke medfører trafikkfare for mennesker og dyr som ferdes på veien. Grense for byggeområde i reguleringsplan for H2 kan vurderest utvidet i nordøstlig retning mot eksisterende hytter, dersom tilfredsstillende løsning for småbåthamn foreligger.	JA
Rosså, Ombo FB54 FB53 FB47	For område FB54 (gbnr. 6/1 og 4/5) er det krav om reguleringsplan. Det kan bygges inntil 30 hytter innen områder. Det er det krav om tilkomst fra vest, samt felles plan og grunneiersamarbeid m.h.t. vei/avkjørsel og båthavn. Hyttene skal terrengtilpasses og det skal aktivt tilrettelegges for allmenn ferdsel. Innen hensynssone felles plan skal felles småbåthavn enten etableres innenfor regulert båt /naustområde i FB53 eller i regulert område ved Vestersjø kai FB47.	JA
FB83 Grunnstølvatnet, Ombo	I område FB83, gbnr. 8/13, 11/8 Gunnstølvatnet kan det bygges 3 hytter.	NEI
FB52 Vestersjø	I område FB52 gbnr. 4/3,4 mfl Vestersjø, Ombo kan det bygges 5 ny hytter i tillegg til eksisterende hytter. Det er krav om felles plan for flere eieendommer. Planen skal inkludere eksisterende hytter i området. Dersom en skal ha båtplasser må disse knyttes til regulert/godkjent båthamn øst for Vestersjø kai.	JA

Retningslinjer:

1. *Det bør ikke skilles ut hyttetomter større enn 1000 m² i nye hyttefelt. Nausttomt tilknyttet samme matrikkelenhet kommer i tillegg.*

2.4 Bestemmelser og retningslinjer for sentrums- og forretningsområder og handel

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor arealer avsatt til sentrumsformål kan det etableres sentrumsfunksjoner som handel, kontor, nærings- og servicevirksomhet, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud og boliger. Det kan ikke etableres plasskrevende varehandel, industri eller lager innenfor områdene.
2. Detaljhandel (handel til privat sluttbruker) skal lokaliseres i senterområder slik de er vist i kommuneplankartet og innenfor rammene av m² BRA gitt i tabellen under. Engroshandel (salg for videresalg til andre) omfattes ikke av bestemmelsen.

Tabell 9: Arealrammer for senter

SENTRA	SENTERTYPE	MAKS m ² BRA TIL DETALJHANDEL	MERKNAD
Stavanger sentrum	Regionalt senter, kommunesenter, kommunedelssenter for Eiganes-Våland, Storhaug	Fri etablering	
Vikevåg	Kommunedelssenter	10.000	
Judaberg	Kommunedelssenter	10.000	
Hundvågkrossen	Kommunedelssenter	10 500	Økte rammer vurderes i neste KPA
Tastarustå	Kommunedelssenter	10 000	
Madlakrossen	Kommunedelssenter	30 000	
Madla-Revheim	Lokalsenter	10 000	
Kvernevik	Lokalsenter	4 500	
Stavanger øst/Tinnfabrikken	Lokalsenter	8000	
Hillevåg torg	Kommunedelssenter	40 000	
Mariero	Lokalsenter	15 500	Justert i tråd med områdereguleringsplan vedtatt 20.6.2022
Universitetet i Stavanger	«Lokalsenter»	3 000	
Jåttåvågen	Kommunedelssenter	10 000	
Forus Øst	Lokalsenter	10 000	
Tvedtsenteret (Forus Vest)	Kjøpesenter	47.000	Vedtatt KMD 2020
Askjesenteret		3000	Gj. rammer KPA R

- I bruksareal (m² BRA) for detaljhandel inngår summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine- og kontorareal som er nødvendig for driften av butikkene. Areal til parkering, fellesarealer og varelevering regnes ikke med (jf. RP JSR).
- Endringer i avgrensning eller dimensjonering av tillatt bruksareal til handel i senterområder gjøres i kommuneplanens arealdel. Avgrensningen av arealer for handel i lokalsentra kan justeres i områdereguleringsplan.
- Bygningsarealer på gateplan i senterområder skal reguleres til publikumsrettet virksomhet med åpne, aktive fasader.
- Langs fv. 44 på strekningen fra Hillevågstunnelen til Skjæringen kan det reguleres inntil 5000 m² BRA detaljhandelsareal på gateplan ut mot fylkesvegen med fordeling på felt i tråd med tabell 10 under.

Tabell 10: Feltfordeling i kommunedelplan for Hillevåg

	Feltangivelser i kommunedelplan for Paradis-Hillevåg – 116K							
Felt	H2	H19	H23	H24	H27	H29	H30	H40
Tillatt detaljhandelsareal m ² BRA	500	500	500	500	1000	500	1000	500

7. Detaljhandel med plasskrevende varer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, kan lokaliseres i områder vist som næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500 m² BRA. (Jf. def. plasskrevende varer RP JSR)
8. Nærbutikker (med dagligvareprofil) og nærservice på inntil 1250 m² bruksareal handel og inntil 500 m² bruksareal tjenesteyting kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder utenfor definerte senterområder. Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det lokale bomiljøet og bør ikke etableres hvis det vurderes å konkurrere med etablerte sentre.
9. Innenfor områder avsatt til forretningsformål kan det etableres handels- og servicevirksomhet. Nye tilbud skal dimensjoneres i forhold til innbyggere og handelsomland. Forretninger som forhandler plasskrevende varegrupper kan tillates etablert i områdene (biler, motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast, andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre).
10. For område NÆ100 Søravåg Fogn skal det utarbeides reguleringsplan. Risiko i forbindelse med eksisterende virksomhet og krav om konsekvensutredning skal vurderes.

Retningslinjer for områder avsatt til sentrumsformål og forretninger:

1. *Det bør legges til rette for blandet arealbruk i senterområdene med forretning, offentlig og privat tjenesteyting og boliger. Det skal være offentlige møteplasser tilrettelagt for lek og aktiviteter.*
2. *Sentrene bør være konsentrert og ikke større enn at det sikres korte avstander og god oversikt. Senterområder bør planlegges med bymessig kvartalsstruktur. Innelukkede kjøpesenterbygg bør unngås.*
3. *Interne gater og plasser bør forbeholdes fotgjengere og syklistene og opparbeides med høy standard. Sentrene bør planlegges med oversiktlige atkomstforhold og felles kundeparkering. Det bør sikres tilfredsstillende forhold for varelevering og tilkomst for renovasjon, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.*

2.5 Bestemmelser og retningslinjer for offentlig og privat tjenesteyting

(Pbl. § 11-10 pkt. 3 og 11-9 pkt. 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting kan det etableres kommunale og private tjenestebygg, bygg for religionsutøvelse, forsamlingslokaler og tilhørende arealer.
2. Offentlige tjenestebygg skal lokaliseres nær sentra, lokalsenter og kollektivknutepunkt. Flere tjenestebygg bør lokaliseres i tilknytning til hverandre slik at effektiv sambruk kan oppnås. Bygninger og ubebygde arealer skal utformes slik at det blir gode funksjonelle sammenhenger mellom byggene og med overordnet grøntstruktur/friområder.

3. Ved regulering av arealer til boligbebyggelse eller sentrumsformål skal det foreligge en vurdering av behovet for arealer til barne- og ungdomsskole, barnehage og annen offentlig tjenesteyting.
4. Skole- og barnehagetomter skal lokaliseres i tilknytning til offentlige friområder, turdrag, idrettsanlegg eller marka-områder. Skoler og barnehager bør av hensyn til støy- og støvproblematikk ikke lokaliseres i direkte tilknytning til sterkt trafikkerte trafikkarer eller fareområder. Ved nybygg og rehabilitering av skoler og barnehager skal den til enhver tid gjeldende areal- og kvalitetsnorm for skoler og barnehager i Stavanger følges.
5. Helse- og velferdssentre skal primært lokaliseres innenfor eller i tilknytning til sentra/lokalsentra. Universelle og tilrettelagte løsninger som sikrer eldre og funksjonshemmede sine behov skal ivaretas ved utbygging og rehabilitering.
6. For område T193 Talgje kirke skal en ved regulering og utbygging vurdere tilsig til brønn og om eksisterende anlegg bør tilkoples kommunalt vannforsyningsnett. Infiltrasjonskapasitet og dybde på jordsmonn må undersøkes, og nødvendige avbøtende tiltak iverksettes.
7. Område T194 Reilstad kan brukes til barnehage eller andre offentlige formål.

Retningslinjer:

1. *Størrelsen og utformingen av utearealene for barnehager skal følge anbefalingene gitt i gjeldende areal- og kvalitetsnorm for barnehager.*
2. *Størrelsen og utformingen av utearealene for barne- og ungdomsskoler skal følge anbefalingene gitt i gjeldende areal- og kvalitetsnorm for skoler.*
3. *Ved helse- og omsorgssenter og bofelleskap bør det settes av minimum 25-30 m² godt egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal.*
4. *Kravene i bestemmelser og retningslinjer 1.17 om utearealer gjelder også for utearealene ved barnehager, skoler og helse- og omsorgssentre.*

2.6 Bestemmelser og retningslinjer for fritids- og turistformål

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor områder avsatt til fritids- og turistformål kan det etableres bygg og anlegg for kommersiell aktivitet rettet mot turister og reisende som overnattingstilbud, servering, kurslokaler, salg av varer og tjenester, opplevelse- og aktivitetstilbud, gards- og bygdeturisme.
2. Ved etablering av nye reiselivsbygg og overnattingsvirksomhet skal det utarbeides reguleringsplan for områder med utleieenheter og andre tilknyttede tilbud.
3. Byggegrense mot sjø og vann fastsettes i reguleringsplan etter en konkret vurdering av hvilke funksjoner som bør ligge til sjø og strandsoneinteressene i området.

4. I byggeområder som er en del av landbrukseiendom, gjelder jordlovens § 9 om bruk av dyrket og dyrkbar mark, og § 12 om deling. Det tas stilling til hvordan jordlovens bestemmelser skal gjelde i forbindelse med godkjenning eller endring av reguleringsplan.
7. Særskilte bestemmelser gjelder for områdene vist i tabellen under.

Tabell 11: Bestemmelser for områder for fritids- og turistanlegg:

Områdenavn:	Bestemmelser:
FTU2 Sørstrand, Vestre Åmøy	FTU2 Sørstrand: I området tillates to nye utleiehytter i tillegg til eksisterende bebyggelse. Ved regulering av området skal det legges til rette for fri ferdsel forbi området. Bebyggelsen skal fargesettes i jordfarger slik at de går mest mulig i ett med omgivelsene. Området tillates ikke fradelt som egen eiendom.
FTU12 Låder	FTU12 Låder: I området tillates et reiselivsbygg med utleieenheter samt fellesanlegg som er basert på naturkvalitetene i området. Området skal ikke bygges ut med enkeltstående hytter.
FTU27 Morkjå, Nord Hidle	FTU27 Morkjå, skal reguleringsplan omfatte tilgrensende og tidligere godkjent reiselivs-område FTU31. Ved regulering må tjern skjermes. Tjernet skal innlemmes i friluftsområde.

2.7 Bestemmelser og retningslinjer for råstoffutvinning

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1, 6)

Bestemmelser:

1. I områder avsatt til råstoffutvinning kan arbeid og tiltak ikke iverksettes før området inngår i reguleringsplan.
2. Uttak av over 500 m³ masse er meldepliktig i tråd med minerallovens §42. Melding skal sendes Direktoratet for mineralforvaltning senest 30 dager før oppstart av drift.
3. Uttak av masser over 10 000 m³ og alle uttak av naturstein omfattes av konsesjonsplikt etter minerallovens § 43. Drift skal skje i samsvar med bestemmelsene i mineralloven med forskrifter, samt vilkår gitt i tillatelser etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter mineralloven.
8. Særskilte bestemmelser gjelder for områder vist i tabellen under.

Tabell 12: Særskilte bestemmelser for råstoffområder

Områdenavn:	Bestemmelse:
RU2 Bjerga, Rennesøy	For område RU2 Bjerga skal det utarbeides reguleringsplan før området kan tas i bruk til steinbrudd. Konsekvenser for Førsvollvatnet naturreservat må utredes og naturverdier kartlegges som en del av reguleringsarbeidet. I reguleringsplanen skal det inngå plan for tilbakeføring av landskap. Innenfor området kan det tillates mellomagring og deponering av rene masser. Området skal så langt mulig tilbakeføres til landbruksformål som fulldyrka areal umiddelbart etter at uttaket av stein er ferdig. Det skal settes tidsbegrensning for driften i reguleringsplanen.

RU6 Kjipaneset Helgøy	Det skal utarbeidet reguleringsplan for område RU6 Kjipaneset. Område og uttaksmengde av skifer skal avgrensnes i reguleringsplan. Det skal sikres gode estetiske løsninger som tar hensyn til landskapsbilde.
RU5 I sjø sør for N.Talgje	I råstoffområde i sjø sør for Nord Talgje kan det tas ut skjellsand dersom konsesjon blir gitt.
Rosså, Ombo	Område RU8 gbnr. 306/1, Rosså Ombo er avsatt til uttak av stein (steinbrudd)

Retningslinjer:

1. Ved regulering til uttak av råstoff må det tas hensyn til landskapsbilde og sikres estetisk gode løsninger. Randsoner og kantvegetasjon, spesielt inntil sjø og vassdrag, skal så lang som mulig tas vare på.
2. Ved regulering til råstoffutvinning må sikkerhetshensyn til nærmiljøet ivaretas og sikres.
3. Områder kan tas ut etappevis. Det bør utarbeides tilbakeføringsplan av uttaket til landbruksformål når uttaket opphører.
4. Ved regulering til råstoffutvinning skal framdrift av uttak, etterbehandling av terreng og etterbruk gå fram av planen.
5. Uttak av skjellsand i sjø er ikke tillatt utenfor områder avsatt til råstoffutvinning og uten godkjent tillatelse/konsesjon for uttak.

2.8 Bestemmelser og retningslinjer for næringsområder og næringsbebyggelse

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Formålet gjelder områder for næringsvirksomhet med tilhørende tekniske anlegg, veier, parkering og annet fellesareal.
2. Ny virksomheter skal ikke plasseres slik at den blir til vesentlig ulempe for omkringliggende boliger, offentlig eller privat tjenesteyting, sentrumsområder og uteområder med tanke på støy, forurensing eller andre negative konsekvenser for miljøet.
3. Det skal etableres buffersone, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermer nærliggende omgivelser. Buffersone skal ligge innenfor areal som er avsatt til byggeformålet.
4. Særskilte bestemmelser for næringsområder er gitt i tabellen under.

Tabell 13: Særskilte bestemmelser for næringsområder

Områdenavn:	Bestemmelse, plankrav m.m.
NÆ88 Vaula, Askje	Det kan tillates salg av biler og landbruksmaskiner innenfor område
NÆ83 Vestre Åmøy	Området kan brukes som tilleggsareal til eksisterende næringsområde og småbåthavn. Ved regulering av arealet skal det tas særlig hensyn til de automatisk freda kulturminnene

	id. 44681 og id. 133233. Det skal ikke tillates bebyggelse eller andre tiltak som kan virke utilbørlig skjemmende på kulturminnene, jf. kulturminneloven § 3.
NÆ92 Fenes, Vikevåg	Næringsdriften på området skal ikke påføre boligene rundt vesentlig ulempe. Det tillates etablering av kai som en del av næringsdriften etter regulering.
FTU24 Halsnøy Ferjekai	Område FTU24 er ikke konsekvensvurdert for type næringsvirksomhet. Ved regulering må krav om konsekvensutredning vurderes.
NÆ102 Ladstein næringsområde	For NÆ102 må KU-krav vurderes. Det må tas hensyn til event påvirkning på hovedvannforsyning. Dersom utbygging medfører ombygging av hovedvanninntak, skal ombyggingsløsning godkjennes av IVAR og kommunen. Fare for akutt forurensing og brudd på hovedvannledning må vurderes særskilt. Utvidet område for utfylling i sjø (KPA 2023) avklares endelig gjennom revidert eller ny reguleringsplan.
NÆ114 Eidsneset	For næringsområde NÆ114 Eidsneset, Ombo skal det utarbeides reguleringsplan.
NÆ121 Vestersjø	Gbnr. 307/6 - Næring, lett industri. Område kan utvikles uten reguleringsplan.
NÆ122 Skår/Aukland	Gbnr. 308/27 - Lager og utskipingsområde for framtidig råstoffutvinning på Aukland. Ved regulering av industriarealet skal det legges vekt på at fornminnet i området blir sikret. Fornminnet skal være en del av reguleringsplanen og industriarealet skal holde god avstand til fornminnet. Industriarealet skal opparbeides på en estetisk god måte, med minst mulig inngrep i strandsonen.
NÆ119 Saltøy, Rosså	Gbnr. 306/1 - Næring-og forskingstasjon, hummer. Ved etablering av kaien skal det tas hensyn til tareskogen.

Retningslinjer:

1. *Nærings- og industriområder til sjø bør forbeholdes sjørettet næringsvirksomhet.*
2. *I framtidige og etablerte næringsområder bør det tilrettelegges for alternative energikilder og energireducerende tiltak. Utnytting av lokale avfallsressurser og områdets samlede og langsiktige behov for energi bør vurderes.*
3. *Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner bør næringsområdets fortettpotensiale, profil og visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, skilt og reklame vurderes.*

2.9 Bestemmelser for idrettsanlegg

(Pbl. § 11-10 og 11-9, pkt 5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor områder avsatt til idrettsformål kan det etableres idrettsanlegg med tilhørende anlegg og bebyggelse som idrettshaller og klubbhus.
2. Det skal etableres turveier og turforbindelser gjennom områdene som binder friområder og overordnet grøntstruktur sammen. Turdrag skal ha en korridorbredde på minimum 10 meter.
3. I område for idrettsanlegg på T269 Leikvoll (offentlig og privat tjenesteyting) kan det etableres fotballbane/idrettsanlegg med tilhørende anlegg.
4. I områder for idrettsanlegg IDR30 på Finnøy og IDR31 Ombo kan det etableres skytteranlegg med tilhørende bygg og anlegg. Oppdatert støykart for anlegget på Finnøy skal tas hensyn til ved ny bebyggelse i rød og gul støysone.

2.10 Bestemmelser for andre typer bygg og anlegg

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1,5,6)

1. Innenfor arealer avsatt til andre typer bygg og anlegg ABA136 Judaberg er det tillatt med formålene bolig, tjenesteyting og næring. Det kan plasseres skoler, idrettshall, svømmehall, kulturhus og forsamlingshus innenfor byggeområde, i tråd med arealbruk vist i gjeldende reguleringsplaner.
2. Innenfor areal avsatt til bygg og anlegg BA01 Nord Hidle er det tillatt med bolig, fritidsbolig, tjenesteyting/næring. Det skal utarbeides reguleringsplan før bygging av flere bygg på eiendommen.

2.11 Bestemmelser og retningslinjer for brygge- og naustområder

(Pbl. § 11-10 pkt 2 og 11-9 pkt. 5,6)

Bestemmelser:

1. Innenfor formålet andre typer bygg og anlegg - brygge- og naustområder, kan det bygges naust, landfaste flytebrygger m/landgang, uteliggere og kaier dersom dette er tilstrekkelig avklart i plan, jf. pbl. 1.8. Andre tiltak enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.
2. Naust er lagerbygg og tillates ikke innredet eller brukt til annet formål og varig opphold. Naust og brygger skal som hovedregel legges til eksisterende naustmiljø, eller lokaliseres til områder der det ligger til rette for fellesanlegg.
3. Landskapstilpasning: Ved bygging av naust eller brygger skal det som hovedregel ikke graves, sprenges eller fylles opp slik at opprinnelig terreng endres vesentlig. Enkeltbrygger skal være i tre eller naturstein og i dimensjon tilpasset omgivelsene. Der det er mulig, skal nødvendige fundamenteringer finne sted ved peling eller punktfundament.
4. Plassering og størrelse: Naust skal ikke ha grunnflate større enn 30 m² BYA. Naust skal ha sadeltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Maksimal mønehøyde er fem meter målt fra topp ferdig gulv. Naust skal oppføres med en enkel bygningskropp, enkeltvis eller i grupper, og kan legges i eiendomsgrense. Nye naust skal tilpasses eksisterende terreng. Ved fornying eller gjenoppbygging skal nye naust normalt ha samme plassering og størrelse som opprinnelig bygning. Det samme gjelder fornying eller gjenoppbygging av brygge. Det kan gjøres unntak for kravet om maks. grunnflate ved behov tilknyttet sted-bunden næring som gardsdrift eller fiske.
5. Utforming og materialbruk: Naust skal utføres i tre eller naturstein, og med tegl eller skifer som taktekkingsmaterial. Overgang mellom tak og vegg skal utformes med vannbord og vindskie. Naust skal ha treporter i enkel utførelse, dører med glassfelt tillates ikke, heller ikke bak treport/skodder. Naust kan ha maksimalt tre stk. vinduer med inntil 0,75 m² karmmålt. Vinduene skal plasseres slik at de visuelt ikke framstår som et samlet vindusfelt. Ved rehabilitering videreføres eksisterende materialbruk. Brygger skal være i tre eller naturstein, og i dimensjon tilpasset omgivelsene.
6. Alle naustområder anses som fullt utbygd i kommunedelene i tidligere Stavanger kommune med unntak av der plassering av nye naust/brygger er spesifikt markert i gjeldende reguleringsplan.

7. Særskilte bestemmelser gjelder for områder vist i tabellen under.

Tabell 14: Særskilte bestemmelser for brygge- og naustområder

Områdenavn:	Bestemmelser:
Naustområder uten krav om reguleringsplan i kommunedel Finnøy	Følgende naustområder er unntatt krav om reguleringsplan dersom øvrige krav i bestemmelser og retningslinjer er oppfylt: ABA123 - Fogn ABA 150, ABA149, ABA146, ABA143 – Nord Hidle ABA128, ABA129 Finnøy, sør for Judaberg SH70 Østbø, Talgje Andre mindre naustområde med lite utviklingspotensiale og der det ikke er særlige kulturverninteresser kan vurderes unntatt fra plankrav.
SH73 Sørsvåg, Fogn	For område SH73 Sørsvåg skal det utarbeides reguleringsplan. Ny småbåthavn skal lokaliseres til vestsiden av vågen, i område fra kaien og nordover. Nærmere avklaring av arealbruken vil framgå av reguleringsplan, der hensynet til den kommunale kaien, tilgjengelighet og ferdsel i strandsonen, naustmiljøet i området, friluftinteressene og parkeringsforhold må ivretas.
SH105 Aubø, Sjernerøyane	For område SH105 Aubø skal det utarbeides reguleringsplan. Arealbruken skal avklares nærmere gjennom reguleringsplan i LNF-område som ivaretar naturvern- og friluftinteressene, ferdsels- og naustretter i området, og videreutvikling av eksisterende molo.
SH70 Østbø, Talgje	For område SH70 Østebø skal det utarbeides reguleringsplan. I forbindelse med regulering for større båthavn må tiltakshaver gjennomføre ROS-analyse og legge fram relevant tiltaksplan for brann.
ABA123 Bøsvågen, Fogn	For område ABA123 Bøsvågen skal det utarbeides reguleringsplan. Det kan oppføres inntil 5 naust i område for bruk i forbindelse med yrkesfiske. Maksimal tillatt størrelse på naust er 40m ² BRA. Ved større behov kan det åpnes for flere enheter som henger sammen. Brygger skal være tilpasset næringsbehovet. Vindu er bare tillat i endevegger. Samlet glassflate skal være maks 0,4 m ² og naust skal ha saltak med vinkel 30-45°. Naust skal primært bygges på eksisterende naustmurer og være tilpasset stil og størrelse til øvrige naust i området. Nye naust skal ligge tett på eksisterende naust. Naust og brygger skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel.
SH89 Nedre Eike, Halsnøy	For område SH89 Nedre Eike skal det utarbeides reguleringsplan. Det kan reguleres for småbåthavn i forbindelse med husklynge B421.
ABA150, ABA149, ABA146, ABA143 Hidlesundet	Område ABA150, ABA149, ABA146, ABA143 Hidlesundet er unntatt krav om regulering innenfor følgende rammer: Det kan oppføres inntil 5 naust og brygger i området. Størrelse naust maks 30m ² BRA, brygger maks 5 x 1,8 m. Større naust (over 30 m ²) knyttet til servicetjenester for båtturister (ikke overnatting) kan vurderes innenfor byggeområde. Naust skal primært være rekonstruksjon på grunnlag av eksisterende

	murer. Nye naust skal ligge tett på eksisterende naust. Det skal ikke bygges på areal med naturlig sandstrand.
SH84 Steinnesvåg	For område SH84 Steinnesvåg skal det utarbeides reguleringsplan.
ABA126, ABA127 Vignes, Finnøy	I område ABA126, ABA127 Vignes Finnøy kan det oppføres inntil 5 naust i de to naust-områdene i Skarabergsvågen. Maksimal størrelse på naust er 30m ² BRA. Brygger maks 5 x 1,8 m. <i>Vindu er bare tillat i endevegger. Samlet glassflate skal være maks 0,4 m². Naust skal ha saltak med vinkel 30-45°.</i> Naust skal primært bygges på eksisterende naustmurer og være tilpasset stil og størrelse til øvrige naust i område. Nye naust skal ligge tett på eksisterende naust. <i>Naust og brygger skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel.</i>
SH111 Norheimneset	Område SH111 Norheimneset bør reguleres til småbåthavn. Hytteområdet FB76 og FB75 kan ikke bygges ut uten at det foreligger godkjent reguleringsplan for småbåthavn til nye hytter i SH111
SH99 Saltøyna, Rosså	På gbnr. 306/1 SH99 Saltøyna, Rosså, Ombo kan det bygges kai for nærings- og forskningsstasjon (hummerstasjon).
ABA154 Aukland, Skipavik, Ombo	På gbnr. 8/6 ABA154 Aukland, Ombo, kan det bygges 1 båtgarasje, maks 45 m2

Retningslinjer:

1. *Naust, brygger, fortøyninger, moloer og lignende skal plasseres slik at hensynet til allmenheten sin ferdselsrett i strandsonen ivaretas. Landskaphensyn skal tillegges stor vekt.*
2. *Større båthavner/naustområder bør reguleres til småbåthavn (i sjø) og samferdselsanlegg, havn eller molo (på land). Områder med båtplasser som skal knyttes til bolig- eller hytteeiendommer bør reguleres til felles småbåthavn. Det skal fremgå av reguleringsplan hvilke eiendommer småbåthavnen er felles for.*
3. *Ved tilrettelegging for bygging av naust og båtplasser i kommunedelene Rennesøy og Finnøy skal det stilles krav til opparbeiding av parkeringsplasser for bil tilsvarende 1/3 plass pr naust/ båtplass. Kravet kan frafalles dersom naustet ligger i direkte tilknytning til bolig/fritidsbolig.*
4. *Ved søknad om dispensasjon fra plankrav og/eller § 1-8 skal det vektlegges om hensynet til allmenhetens ferdselsrett, natur og landskap er tilstrekkelig ivaretatt. Det samme gjelder om naustet/bryggen passer inn i et samlet naustmiljø. Utforming bør være i tråd med bestemmelser om utforming m.m. som gitt over.*

2.12 Bestemmelser for grav- og urnelunder

(Pbl. § 11-10, pkt 3 og 11-9 pkt. 1,5,6)

1. Innenfor områder avsatt til grav- og urnelund gjelder gravplassloven med forskrifter. Områder til grav- og urnelund skal avsettes i tråd med gjeldende gravlundplan utarbeidet av Stavanger kirkelige fellesråd som gravlundmyndighet, og reguleres og utbygges etter samme plan. Innenfor områdene kan det settes opp nødvendige bygg og anlegg for virksomheten.

2. For grav- og urnelunder som er underlagt hensynssone båndlegging av kulturmiljø (H730) gjelder kulturminneloven. For grav- og urnelunder i nærhet til andre (ikke freda) kirker vises det til bestemmelse 1.23 punkt 3 og 4.

2.13 Bestemmelser for kombinerte formål

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 1,5,6)

Bestemmelser:

1. Arealbruk innenfor områder avsatt til kombinert formål i gjennomføringsområder skal avklares i reguleringsplan, se bestemmelse 1.1 om plankrav.
2. Innenfor gjennomføringsområde GF10 på Revheim tillates formålene bolig, tjenesteyting og næringsbebyggelse. Ved behov skal det innpasses arealer til skole, idrettshall og svømmehall innenfor byggeområdene.
3. Innenfor arealer avsatt til kombinert formål merket KBA62 på Austre Åmøy tillates formålene bolig og tjenesteyting. Det skal planlegges for varierte boligtyper og boligstørrelser for alle aldersgrupper.
4. Innenfor arealer avsatt til kombinert formål KBA63 Kyrkjøy kan det etableres næring, forretning, kontor, bolig, fritidsbolig eller en kombinasjon av disse formålene. Det skal utarbeides reguleringsplan for område før nye byggetiltak igangsettes.
5. Innenfor arealer avsatt til kombinert formål i Bangarvågen, Buøy KBA61 tillates ikke etablering av boliger, detaljhandel eller publikumsrettet tjenesteyting.

2.14 Bestemmelser og retningslinjer for samferdsel

(Pbl. § 11-10, pkt 2,4)

Generelle bestemmelser for samferdselsanlegg:

1. Innenfor arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan det etableres veinett, ferjekaier, broer, moloer, underjordiske tunneller og annen infrastruktur etter gjeldende veinormaler.
2. Temakart for transport og mobilitet og mobilitetspyramiden i arealstrategien og transport og mobilitetsstrategien der gående prioriteres først skal legges til grunn ved regulering og utbygging.
3. For boligbebyggelse tillates én avkjørsel per eiendom. Avkjørsel skal legges til underordnet vei der det er mulig, og utformes i tråd med gjeldende kommunaltekniske normer.

4. Framtidig veg- og broforbindelse Øyfast er vist med hensynsone båndlegging i plankartet. Vegtraseer kan bli justert i forbindelse med videre detaljplanlegging. Se pkt. 1.1 om plankrav og pkt. 3.13 bestemmelser til hensynsone båndlegging.

Bestemmelser for gangnett:

5. Innenfor byggesonen skal gangforbindelser reguleres med utgangspunkt i en tetthet på ca. 50-75 meter.
6. Det skal etableres snarveier. Eksisterende snarveier skal tas vare på. Snarveier kan fritas krav om universell utforming.
7. Gangforbindelser skal være logiske, sammenhengende, trygge og attraktive. De skal reguleres og etableres med kortest mulig forbindelse mot viktige målpunkt.
8. Hovedgangnettet og lokalgangnettet skal ha høy estetisk kvalitet og materialbruk. Aktiviteter, møblering eller grønne områder skal plasseres langs gangforbindelser.

Bestemmelser for sykkelnett:

9. Ved regulering av hovednett for sykkel og prioriterte lokalnettforbindelser for sykkel gjelder følgende:
 - Syklister skal som hovedregel separeres fra øvrige trafikantgrupper og prioriteres i kryss
 - Sykkelløsningen skal være tilpasset gaten/veiens funksjon, trafikkmengde og fartsnivå.
 - Sykkelnettet skal være sammenhengende, lesbart, effektivt, logisk og med få systemskifter.
 - Det skal ikke tilrettelegges for parkering i veier/gater som medfører konflikt med sikker sykling.
10. Ved regulering av lokalnett for sykkel gjøres pkt 11 gjeldende ved trafikkmengde over 4000 ÅDT for bil eller ved høy sykkeltrafikk
11. Sykkelnett skal være tydelig oppmerket og skiltet.
12. Ved all regulering og opparbeiding av sykkelnettet skal det tas nødvendig hensyn til barns lek og opphold, fotgjengere, og naturmangfold, landskap og friluftslivsinteresser.
Se temakart hovedsykkelnett i kartportalen [Planer i Stavanger \(kommunekart.com\)](http://Planer i Stavanger (kommunekart.com))

Bestemmelser for kollektivtrafikk og kollektivknutepunkt:

13. I hovedtraseene for kollektivtrafikk skal kollektivtrafikken sikres framkommelighet. Det skal settes av areal til separate kjørefelt og/eller tiltak for kollektivprioritering.
14. Bussveien skal ha egne felt for kollektivtransport og sykkelløsning adskilt fra gående og kjørende.
15. Holdeplasser og stasjoner for kollektivtrafikk skal være universelt utformet og ivareta tilgjengelighet for alle brukergrupper.
16. På alle holdeplasser skal det avsettes plass for leskur. Ved kollektivknutepunkt og viktige kollektivstopp skal det settes av areal for doble leskur, sanntidsinformasjon og sykkelparkering.

17. Gangforbindelser til holdeplasser og stasjoner skal utformes slik at de er attraktive og brukervennlige. Det skal sikres korte avstander og gode kryssninger fortrinnsvis i plan i sentrum, kommunedels- og lokalsentre, knutepunkt, på stasjoner og viktige holdeplasser.
18. Knutepunkt og viktige holdeplasser og stasjoner skal etableres slik at bytting mellom ulike linjer og transportmidler er enkelt.

Se temakart hovedkollektivnett i kartportalen [Planer i Stavanger \(kommunekart.com\)](http://Planer i Stavanger (kommunekart.com)) og 1.13 pkt. 5 om mobilitetspunkt.

2.15 Bestemmelser og retningslinjer for grøntstruktur og friområde

(Pbl. § 11-10 og 11-9 pkt. 5,6)

Bestemmelser:

1. Overordnet grønnstruktur skal være sammenhengende, nær, variert og naturbasert. Disse grunnprinsippene skal ivaretas ved forvaltning og videreutvikling av overordnet grønnstruktur og legges til grunn for alle planer og prosjekter som berører grønnstrukturen.
2. Grønnstrukturen skal ivaretas og videreutvikles som bruks- og rekreasjonsområde for mennesker, økosystemer for naturmangfold, kulturminner, og for å bidra til klimatilpasning. Sammenhenger innenfor og imellom blågrønne områder skal sikres og tilpasses både menneskenes og naturens behov. Friområder og overordnet grøntstruktur skal utvikles og gjøres tilgjengelige med tanke på opplevelser og aktiviteter for allmennheten. Samtidig skal naturmangfoldet bevares og styrkes. Ved skjøtsel og tilrettelegging skal naturmangfold og kulturlandskap søkes bevart.
3. Minste bredde på grønnkorridorer skal være 40 meter. Unntaksvis kan bredde på grønnkorridor på 20 meter tillates på kortere strekninger der bebyggelse eller annet ikke gjør 40m bredde mulig. Grønnkorridor bør da suppleres med vegetasjon og grønne strukturer på tilgrensende private eiendommer.
4. Militær øvingsaktivitet, inkludert øvelseskyting på eksisterende baner, kan finne sted ved Madlatuå.
5. For Stokkavatnet er det ikke tillatt med motorisert ferdsel. Anlegg, tiltak og aktivitet som vil være til ulempe for friluftsliv eller opplevelsesverdi er ikke tillatt.
6. Innenfor arealformål friluftsområde vann skal tiltak og aktivitet ikke skade naturverdiene.
7. Innenfor arealformål natur skal tiltak og aktiviteter ikke skade naturverdiene.
8. Ved regulering og utbygging på Reilstad skal det sikres at grønnstruktur og turveier som vist i kommuneplankartet og reguleringsplan, og tursti langs strandsone opparbeides.
9. Innenfor bestemmelsesområde for golfbane på Gimle, kan kommunen tillate opparbeidelse av golfanlegg når det foreligger tinglyst avtale med grunneier. Opparbeidelsen skal ta hensyn til natur- og friluftshensyn i område, og kommunen kan i tillatelsen stille nødvendige vilkår for å ivareta disse hensynene.
10. Innenfor friområdet ved Fjøløy fyr er det tillatt med nyetablering og endring av navigasjonsveiledningen i området.

Retningslinjer for grønnstruktur og friområder:

1. *Det bør lages skjøtelsesplaner for alle større kommunalt eide grønnstrukturarealer.*
2. *Anlegg og installasjoner i de grønne områdene bør ha lavest mulige livsløpskostnader. Kommunen bør investere med sikte på lavest mulig driftskostnader ved at anlegg og installasjoner bør være vakre og robuste, og med lite behov for vedlikehold.*
3. *Uønskede, fremmede arter (svartlistede arter) skal unngås i Stavangers grønnstruktur. Det bør nyttes stedegen vegetasjon i de naturlige områdene.*
4. *Naturmangfold og kulturminner skal ivaretas, og det bør legges stor vekt på å sikre grunnlag for naturmangfoldet.*

2.16 Bestemmelser og retningslinjer for turveier, turstier og turforbindelser (turnett)

(Pbl. § 11-10, pkt 2,4)

Bestemmelser:

1. For videreutvikling av turnettet i byområdet skal temakart tur legges til grunn. I plan- og byggesaker skal turveier, turstier, turforbindelser og grønne spaserdrag ivaretas, jf. plankart og temakart tur.
2. Manglende lenker i turnettet skal etableres som turveier i by- og tettstedsområder. I strandsonen, på byøyene og i naturområder kan turstier få en enklere tilrettelegging. Ved planlegging og opparbeiding av turveier og turstier skal alltid landskap, naturverdier, landbruk og forhold til kulturminner legges til grunn for plassering og utforming
3. Turveier skal opparbeides i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende norm for utomhusanlegg. Sideareal inngår som del av turveiene og skal i nødvendig grad tilrettelegges for opphold og rasting. Det skal tilstrebes at turveier tilfredsstiller prinsippet om universell utforming.
4. Turforbindelser i gaterommet skal ivaretas og styrkes. Trygge gangforbindelser skal tilrettelegges, og vegetasjon/trær langs forbindelsene skal søkes bevart og nyetablert.
5. Grønne spaserdrag skal sikres og videreutvikles som attraktive grønne forbindelser. Eksisterende trær/vegetasjon og blågrønne elementer i gaterommet skal bevares. Det skal legges vekt på å styrke grønne kvaliteter og skape gode og trygge gangforbindelser og oppholdssoner.
6. Turløyper i natur- og kulturlandskapet i Rennesøy og Finnøy kommunedeler skal tilrettelegges som merkede turstier. For enkelte områder som Rennesøyhodnet kan økt tilretteleggingsgrad vurderes basert på brukerfrekvens og behov for styring av ferdsel ift. landskaps- og naturkvaliteter. På Fjøløy, Kalhagnes, Austbøstemmen, Hegraberg, Prestvågen og Line skal opparbeidet turvei videreføres.

Retningslinjer:

1. *Langs grønne spaserdrag bør eksisterende vegetasjon på tilgrensende eiendommer bevares og utvikles.*

2.17 Bestemmelser for forsvarsområder

(Pbl. § 11-10 pkt. 4 og 11-9 pkt 1,8)

1. Områder avsatt til forsvarsformål er forbehold militær virksomhet. Ved regulering og utbygging nær forsvarsområder skal Forsvarets behov for skjerming og redusert innsyn vektlegges.
[arealplanveileder.pdf \(forsvarsbygg.no\)](#)

2.18 Bestemmelser og retningslinjer for LNF områder

(Pbl. § 11-11 og 11-9 pkt 5,6)

Generelle bestemmelser:

1. I LNF-områdene innenfor 50 meter fra vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt med nye bygg og vesentlige terrenginngrep. Langs de samme vassdragene skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 m.
2. Ved søknader om tiltak innenfor LNF-områder skal søknaden sendes kulturminnemyndighetene til uttale.
3. Bosettingshensyn gjelder på de ikke landfaste øyene Fogn, Fisterøyene, Halsnøy, Sjernarøyane og Ombo. Se retningslinjer til bruk i dispensasjonsvurderinger for bolig og næring under.

Bestemmelser for LNF-a områder (gardsbruk/stadbunden næring):

4. I LNF-a områdene er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som er nødvendige tiltak for drift av landbruk og gårdsdrifttilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder H401, Garden som ressurs.
5. Ved bygging på landbrukseiendommer skal en ved plassering og utforming ta hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Nye bygg og anlegg skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende tun/bebyggelse. Riving av eldre driftsbygninger skal vurderes før en tar i bruk ubebygget areal til nye driftsbygninger.
6. Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan tillates oppført i 100-metersbeltet langs sjøen dersom tiltaket plasseres i tilknytning til eksisterende tun, jf. pbl § 11-11 nr. 4. Ved slik plassering skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl § 1-8. Unntaket fra § 1-8 omfatter også nødvendige naust for landbruksdriften.
7. Bolighus nr. 1 på gårdsbruk kan ha inntil 250 m² BYA inkludert evt. tilhørende garasje. Dersom det er driftsgrunnlag på garden kan det tillates bolig nr. 2 på inntil 200 m² BYA inkludert evt. tilhørende garasje. Bolighus nr. 3 tillates ikke. Det tillates kun en boenhet pr bolighus.

Retningslinjer for LNF-a områder (gardsbruk/stadbunden næring):

1. *Ved søknader om dispensasjon for bruksendring av eksisterende landbruksbygg skal det legges særlig vekt på mulig konflikt med landbruksnæringen. Bruksendring skal ikke medføre vesentlig trafikkøkning.*

2. Ved søknad om dispensasjon for fradeling av tun ved salg av tilleggsjord til nærliggende bruk skal følgende legges til grunn:
- Det skal oppnås god bruksrasjonalisering.
 - Størrelsen på fradelte tun skal avgrenses til bolig med tomt, og skal ikke inkludere jordbruksareal. Det bør etterstrebtes å holde arealet på under 1 dekar.
 - For driftsbygninger med liten drifts- og/eller samfunnsmessig verdi, bør riving inngå i dispensasjonsvurderingen.
 - Rammene for bebyggelse på fradelte tun er tilsvarende som for eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF-områdene.
3. På jordbruksarealer som grenser til vassdrag bør det utvikles en flersjiktet kantsonevegetasjon (jf. 1.18 retningslinje 1). Kantsonevegetasjon bør bevares/utvikles med stedegen vegetasjon. Skånsom skjøtsel av kantsonevegetasjon er tillatt, forutsatt at det ikke endrer sonens økologiske funksjon.

Retningslinjer for eksisterende bebyggelse i LNF-b områder (LNF-spredt):

4. For eksisterende lovlig fradelte og bebygde boligeiendommer utenfor 100-metersbeltet, gjelder følgende rammer:
- For tomter opptil 1100 m² maks BYA =25%. For tomter over 1100 m² maks BYA=275 m²
 - Maks mønehøyde for bolighus 8,5m, maks gesimshøyde for bolighus 6 m.
 - Maks mønehøyde for garasje/uthus 5,0 m, maks gesimshøyde for garasje/uthus er 3,5 m.
 - BYA for bolighuset skal ikke overstige 200 m². BYA for garasje skal ikke overstige 60 m²
 - Nye boliger eller boenheter tillates ikke.
 - Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.
 - Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse
5. For eksisterende lovlig fradelte og bebygde fritidsboliger utenfor 100-metersbeltet, gjelder følgende rammer:
- Maks BYA=120 m² for fritidsboliger inkl. bod.
 - Bod skal plasseres under samme tak som fritidsboligen.
 - Maks mønehøyde 5,5 m og maks gesimshøyde 3,5 m
 - Nye enheter tillates ikke.
 - Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.
 - Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse

Retningslinjer for søknader om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebyggelse i 100-metersbelte:

6. Ved søknader om dispensasjon for tiltak på eksisterende boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet skal følgende retningslinjer legges til grunn:
- Maks BYA= 160 m² (eventuelt eks. naust kommer i tillegg)
 - Maks mønehøyde for bolighus 7,0 m og maks gesims høyde 4,0 m. Maks mønehøyde for garasje 4,5 m og maks gesims høyde 3,0 m.
 - Bebyggelse skal ha saltak
 - BYA for garasje skal ikke overstige 50 m²
 - Nye bygg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.
 - Det tillates ikke nye boenheter
 - Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.
 - Terrasser skal ikke være større enn maks 50 m² pr. boenhet.

- Uteplasser skal ikke hindre ferdsel i strandsonen.
 - Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse
7. Ved søknader om dispensasjon for tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse innenfor 100-metersbeltet skal følgende retningslinjer legges til grunn:
- Maks BYA=90 m² for fritidsbolig inkl. bod.
 - Maks mønehøyde fritidsbolig 5,0 m og maks gesims høyde 3,5 m.
 - Bod skal plasseres under samme tak som fritidsboligen.
 - Nye bygg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen
 - Det tillates ikke nye boenheter
 - Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.
 - Terrasser skal ikke være større enn 50% av bebygd areal og maks 50 m² pr. boenhet.
 - Uteplasser skal ikke hindre ferdsel i strandsonen.
 - Nye tiltak skal tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse
8. Ved søknader om dispensasjon for erstatningsnaust kan kulturhistoriske interesser vektlegges i tillegg til føringer gitt i bestemmelser og retningslinje for brygge/naust område.

Retningslinjer for fradeling av tomt og oppføring av bolig i områder med bosettingshensyn:

9. Dersom omsøkt tiltak ligger i området med bosettingshensyn skal det i dispensasjonsvurderingene legges vekt på følgende:
- At boligtomt ikke fører til vesentlige ulemper for landbruksdrift og ligger mer enn 100 meter fra aktive driftssentre/gardstun
 - At boligtomt og tilkomstveg ikke krever omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord
 - At plasseringen er hensiktsmessig i forhold til eksisterende veistruktur, bygninger og terreng, at boligen vil ligge i tilknytning til andre boliger
 - At boligen ikke kommer i konflikt med natur, friluftsliv, vassdrag/bekkeløp, kulturminner, kulturmiljø og biologisk mangfold
 - At boligtomt ikke ligger i et område der det er fare for skred, flom, eller andre forhold og at trafiksikkerheten er tilfredsstillende
 - I 100-metersbelte langs sjøen er det byggeforbud. Dispensasjon for oppføring av boliger her kan vurderes dersom de ligger i tilknytning til eksisterende boliger/ fritidsboliger og teknisk infrastruktur.
 - Det skal legges vekt på om fradelingen gjelder eksisterende bolig som det ikke er behov for i driften av landbrukseiendom.
10. Tillatelse til oppføring av bolig i LNF områdene krever avkjøringstillatelse etter vegloven, samt tillatelse etter plan- og bygningslovens § 27-1 (drikkevatt) og § 27-2 (utslipp av avløpsvann).
11. Deling av boligtomt fra landbrukseiendom krever tillatelse etter jordloven.
12. Retningslinjer og praksis for spredd boligbygging gjennom dispensasjon gjelder så lenge områdene ikke har fastlandsforbindelse.

Retningslinjer for spredd næringsbebyggelse/annen type bebyggelse i områder med bosettingshensyn:

13. I dispensasjonsvurderinger og søknader om næring/tilleggsnæring skal det legges vekt på følgende:

- At etablering av næring ikke fører til vesentlige ulemper for landbruksdrift
- At tiltak og tilkomstvei ikke krever omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord
- At plasseringen er hensiktsmessig i forhold til eksisterende veistruktur og bygninger
- At tiltak ikke kommer i konflikt med natur, friluftsliv, vassdrag/bekkeløp, kulturminner, kulturmiljø og biologisk mangfold
- At tiltak ikke ligger i et område der det er fare for skred, flom, eller andre forhold, og at trafiksikkerheten er tilfredsstillende
- I 100-metersbelte langs sjø er det byggeforbud. Dispensasjon for etablering av næring her kan vurderes dersom det ligger i tilknytning til eksisterende næring og/eller teknisk infrastruktur.

2.19 Bestemmelser for LNF-spredd boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

(Pbl. § 11-11 pkt. 1,2 og 11-9 pkt. 5,6)

1. Innenfor områder vist som spredt bebyggelse tillates spredt utbygging i samsvar med bestemmelsene under. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder i områdene.
2. Innenfor områder avsatt til LNF spredt boligbebyggelse kan det etableres følgende antall boliger:
 - Område LSB1 Skår, Ombo, 4 nye bolighus
 - Område LSB2 Haustavik, Ombo 1 nytt bolighus
 - Område LSB3 Vestersjø, Ombo 3 nye bolighus
 Det skal ikke fradeles boligtomter som er større enn 1 daa.
3. Innenfor områder avsatt til LNF spredt fritidsbebyggelse gjelder følgende:
 - Område LSF1, Kalvøy:
 - Hytter vist i disposisjonsplan for Kalvøy inngår i planen. Eksisterende hytter kan erstattes, og mindre tilbygg/uthus kan tillates innenfor en total ramme på BRA 125 m² for hver eiendom, uten krav om ny regulering. Erstatningshytter/tilbygg skal ikke plasseres nærmere sjø enn det som er vist i disposisjonsplanen, og avstandskrav til nabogrense skal overholdes. Eventuelle erstatningshytter kan være 20 cm høyere enn eksisterende hytte, dersom dette er nødvendig ut fra tekniske krav.
 - Område LSF2 Flådene, Ombo – det kan bygges 1 ny fritidsbolig
 - Tomt for fritidsbolig skal ikke være større enn 1 daa.

2.20 Bestemmelser for bruk og vern av sjøområder

(Pbl § 11-11 pkt. 3,6 og 11-9 punkt 5,6)

1. For sjøareal vist med kombinasjonsformål BSV bruk og vern av sjøareal gjelder underformålene natur-, friluftsliv, fiske og ferdsel/ankring. Det er ikke tillatt med tiltak som er i konflikt med bruken av områdene til disse formålene uten særskilt planavklaring.

2. Ved behandling av søknader innenfor området skal alle arealformålene (ferdsel/ankring, farled, fiske, natur og friluftsliv) vurderes opp mot tiltaket.
3. Viktige farleder, bileder og lokalleder er vist i arealplankartet. All framtidig arealdisponering skal ta høyde for at farleder er prioritert for sjøverts ferdsel. Ferjesamband er viktige farleder i sjø og skal holdes åpne for fri ferdsel for rutegående trafikk og transport.
4. Innenfor ankrings- og ferdselsområder merket AKV i Byfjorden, Åmøyfjorden, ved Steinsøy, Mastrafjorden, nord for Finnøy og øst for Bjergøy tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til ankring som kabler, rør, ledninger eller andre tiltak som kan være til hinder for sikker ankring.
5. Innenfor havneområder i sjø skal havnevirksomhet prioriteres.
6. Etablering av lyssektorer, sjømerker og navigasjonsanlegg: I sjøarealer med tilhørende strandsone er det tillatt med vedlikehold og nyetablering av sjømerker og navigasjonsanlegg for sjøtrafikken, jf. pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 4.
7. Etablering av akvakulturanlegg skal skje i områder avsatt til akvakultur eller i flerbruksområder der akvakultur er tillat. Etablering utenfor disse områdene er i strid med planen og krever dispensasjon fra kommuneplanen i tillegg til tillatelse etter akvakulturloven.
8. Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i sjø skal behandles etter bestemmelsene i havne- og farvannsloven i tillegg til plan og bygningsloven, og er ikke tillat uten kommunen og havnemyndighetene sin godkjenning, jf. pbl. § 20-1.
9. Naturområde i sjø: I område avsatt til naturområde i Torsteinsvika og nord for Åmøy er det ikke tillatt med motorisert ferdsel i tidsrommet 1. november til 15. april.
10. Sjøområder vist med båndleggingssone H740 er forsvarets forbudsområder i sjø. Innenfor områdene gjelder forskrift om militære forbudsområder innen Sjøforsvaret av 20.12.2018 nr. 2058 gitt i medhold av Lov om nasjonal sikkerhet («Sikkerhetsloven») LOV-2018-06-01-24, ikrafttredelse 01.01.2019.

2.21 Bestemmelser for fiskeområder

(Pbl § 11-11 punkt 3, 6)

1. Områdene omfatter arealbruksformålene fiske og ferdsel. Sjøveis ferdsel og fiske er likestilte interesser. Det er ikke tillatt med tiltak som er i konflikt med bruken av områder avsatt til fiske og ferdsel merket FI/FE i plankartet.
2. Viktige fiskeområder og kaste- og låssettingsplasser merket FI i plankartet skal prioriteres framfor konkurrerende interesser når dette ikke er til hinder for sikkerheten og framkommeligheten i sjø.
3. Tiltak i strandsonen ved registrerte kaste- og låssettingsplasser skal skje i samråd med Fiskeridirektoratet.

4. Det skal tas hensyn til tradisjonelt fiske innenfor områdene, og ikke tillates tiltak som er til ulempe for fiskerinæringen.

2.22 Bestemmelser og retningslinjer for områder for akvakultur

(pbl § 11-11 pkt. 3,6,7)

Bestemmelser:

1. Innenfor områder avsatt til akvakultur skal havbruksrelatert næring ha prioritet, herunder fiskeoppdrett og annen produksjon av akvatiske organismer (jf akvakulturloven). For etablering av nye anlegg innenfor områdene er det krav om konsekvensutredning til konsesjonssøknad etter akvakulturloven.
2. Akvakulturanlegg skal plasseres i samsvar med tillatelse gitt etter akvakulturloven og andre lover og forskrifter. Arealer avsatt til akvakultur i plankartet AKV (enbruksområder) viser avgrensingen områdene har på vannoverflaten. Fortøyningsdelen av anlegg kan plasseres utenfor avsatt areal i kommuneplanen eller i areal for kombinert formål i sjø og vassdrag VK (flerbruksområde). Se avsatte områder og godkjente lokaliteter i tabell 16 under.
3. Flerbruksområder der akvakultur er tillatt er vist som område med kombinert formål i sjø og vassdrag og inkluderer fiske, friluftsliv, ferdsel og akvakultur. Fortøyningene for akvakulturanlegg kan inngå i flerbruksområde, men skal ikke være i konflikt med sjøveis transport, friluftsliv og naturverdier. Se tabell 16 under.
4. I områder for akvakultur AKV3, 20, 18, 19, 25 og VK52 kan det etableres anlegg for tunikater, evertebrater og makroalger jf. pbl § 11-11 nr.7. Konsekvenser og naturmangfold og annen aktivitet avklares nærmere i forbindelse med søknad om tillatelse etter akvakulturloven. I områdene er det ikke tillatt med anlegg for anadrome fiskearter.
5. Innenfor områdene merket VKA22, 20, 43, 1, 5 kan det tillates akvakulturanlegg. Ved plassering av anlegget skal hensyn til natur, friluftsliv, ferdsel, farleder, tradisjonelt fiske, landskap og estetikk vurderes.

Retningslinjer for akvakulturområder (enbruksområder og flerbruksområder):

1. *Alle anlegg for oppdrett skal utformes med minst mulig inngrep i urørt natur, og på en måte som sikrer hensynet til viktige naturtyper og estetiske hensyn.*
2. *Anlegg for akvakultur skal ikke etableres i områder som er vernet med hjemmel i naturvernloven, eller i områder som er foreslått vernet i verneplan eller i fylkesplan, dersom tiltaket er i strid med verneformålet.*
3. *Det skal tas hensyn til viktige ferdselsleder ved planlegging og plassering av oppdrettsanlegg.*
4. *Ved vurdering av nye akvakulturanlegg eller andre tiltak i sjø skal hensynet til natur, friluftsliv, ferdsel, farleder, tradisjonelt fiske, landskap og estetikk legges til grunn. Avstand fra akvakultur-*

anlegg til viktige friluftsområder bør være minst 100 meter, og avstand til land bør være minst 50 m. Anlegg bør etableres slik at det er mulig med fri ferdsel med småbåt langs med land.

5. Nye akvakulturanlegg skal ikke lokaliseres innenfor områder vist med hensynsone friluftsliv. Her skal det tas særlig hensyn til fiskeri-, friluftsliv og naturverdier samt bosetting. Kommunen kan vurdere å gi dispensasjon for justert lokalisering av eksisterende anlegg med godkjent tillatelse innenfor områdene.
6. Flytende oppdrettsanlegg i sjø er unntatt fra byggesaksreglene og øvrige byggeregler så sant anlegget har vært underlagt konsesjonsbehandling etter akvakulturloven. Bygninger som inngår i slike anlegg er likevel ikke unntatt. For bygninger gjelder byggesaksreglene og regelverket for utslipp fullt ut.
7. Ved etablering av oppdrettsanlegg skal estetisk god utforming vektlegges. I anlegg for skjell skal blåsene gis en mest mulig ensartet utforming som er godt synlig for sjøfarende.
8. Oppdrettsanlegg bør være utslippsfrie (lus, forrester, kjemikalier, mikroplast, smittestoffer, avføring) samt rømningsfrie.

Tabell 16: Akvakulturområder og lokaliteter

FlateID	Lokalitetsnavn/ områdenavn	Type oppdrett	Lok.nr. Fiskerid.	Virksomhet, andre merknader
AKV2/VK17	Dale II	matfisk	12007	Grieg Seafood AS, full drift
AKV8	Rennaren	matfisk	17357	Grieg Seafood AS, full drift
AKV1/VK13	Rossholmen N	matfisk	12003	Rogaland Fjordbruk
AKV3	Voll II	Bløtdyr, krepssdyr, pigghud	23895	Kvitsøy Edelskjell, ikke i drift
AKV20	Ombo øst 1			Ledig område, tidl. A8 i HK. Bruarvika, Ombofjorden. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV18	Ombo sør			Ledig område, tidl. A10 i HK. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV19	Ombo øst 2			Ledig område tidl. A9 i HK. Nord for Skipavik, tidl. Tjuneset. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV11	Kjeringå	matfisk	18275	Eidesvik Laks
AKV12	Hesbygrunnen	matfisk	22596	Bremnes Seashore AS
AKV23	Kjeahola	matfisk	11913	Mowi AS
AKV15	Lyregrunnen	matfisk	45024	Bremnes Seashore AS
AKV22/VK48	Norheimsøyna	matfisk	14494	Grieg Seafood AS
AKV5	Prestholmene	matfisk	11972	Bremnes Seashore AS
AKV7	Kobbavika	matfisk	10113	Mowi AS, full drift
AKV10	Nautvik	matfisk	13221	Eidesvik Laks, full drift
AKV21/AKV22	Dyrholmen	matfisk	21415	Grieg Seafood AS, full drift
AKV14	Kunes	matfisk	13222	Eidesvik Laks, full drift
AKV13	Smalskar	matfisk	11939	Eidesvik Laks, full drift
AKV24	Jørstadskjera	matfisk	30036	Bremnes Seashore, full drift
AKV16	Helgøy	slakteri	11969	Grieg Seafood AS

AKV25	Ombo nord			Ledig område, tidl. A11 i FK. Kun tunikater, evertebrater, makroalger
AKV6	Talgje	Andre arter	37777	Anlegg på land, Ryfylke Rensefisk
AKV26	Låva	matfisk	19353	Bremnes Seashore, full drift
AKV9	Djupevik	matfisk	10119	
AKV4/VK20	Talgje sør			Område for erstatningslokalitet
VK52	Ombo vest			Ledig område, tidl. A9 i FK. Kun tunikater, everte-brater, makroalger
AKV17	Langavika	matfisk	11928	Mowi AS
VK43	Vest for Kyrkjøy			Ledig område
VK15	Sør for Brimse			Ledig område
	Judaberg	Bløtdyr, krepsdyr, pigghud	17736	Landanlegg, Rogaland havbrukspark
	Ådnaholmen		33437	Ligger i gjeldende NFFFA Grieg Seafood AS. Varsel tilbaketrekking, ikke i bruk.

2.23 Bestemmelser for småbåthavner

(Pbl. § 11-11 pkt. 3,6)

1. Formålet gjelder områder der det kan legges til rette for småbåtanlegg og småbåthavn. Det kan legges ut flytebrygger i områdene. Fellesområder på land skal være allment tilgjengelige. Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan for nye småbåtanlegg og småbåthavner (inkl. flytebrygger). For størrelse og utforming av naust gjelder bestemmelsene for brygge-/naustområder i 2.11.
2. Ved regulering av området skal det tas særlig hensyn til landskap og naturmangfold. Inngrep i strandsonen skal begrenses mest mulig.
3. Det skal etableres en biloppstillingsplass for hver tredje båtplass i kommunedelene Rennesøy og Finnøy. Kravet kan frafalles eller reduseres dersom anlegget ligger i direkte tilknytning til bolig/fritidsbolig.
4. Det kan anlegges molo og fellesbygning på land for å dekke behovet for toalett/dusjrom og/eller felleslokale jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
5. Småbåthavner og småbåtanlegg skal planlegges og utformes slik at en unngår unødig forurensing i sjø.
6. For kommunedelene i tidligere Stavanger gjelder egen kommunedelplan for småbåthavner.
7. For områdene i tabellen under gjelder særskilte bestemmelser.

Tabell 17: Særskilte bestemmelser for områder for småbåthavner

Navn, kartref.	Bestemmelser og plankrav
SH71 Eltarvåg	I område SB1 skal utbygging av småbåthavna baseres på flytebrygger og ikke ytterligere utfylling i sjø. Det skal ikke tillates nye bygninger på land utover eksisterende naustretter. Ålegrasforekomst bør i størst mulig grad ivaretas.

SH64 Haugvaldstad	I område SB3 kan det tillates fire naust etter godkjent reguleringsplan.
SH57 Brimse	Ved regulering av området skal det tas særlig hensyn til landskap og natur-mangfold. Inngrep i strandsona skal begrenses mest mulig. Endelig avgrensing av område til småbåthavn skal skje gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Utbygging skal fortrinnsvis skje med flytende bølgebrytere og minst mulig utfyllinger i sjø.
SH59 Brimse «lekterhavna»	Ved regulering av området skal det tas særlig hensyn til landskap og natur-mangfold. Inngrep i strandsona skal begrenses mest mulig. Småbåthavna skal dekke behov for fastboende, fritidseiendommer og båtturister. Endelig avgrensing av område til småbåthavn skal skje gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Utbygging skal fortrinnsvis skje med flytende bølgebrytere og minst mulig utfyllinger i sjø.
SH73 Sørvalg, Fogn	Ved utarbeiding av reguleringsplan skal hensyn til den kommunale kaien, tilgjengelighet og ferdsel langs sjøen, naustmiljøet i området og friluftinteressene skal ivaretas.
SH70 Østebø, Talgje	I forbindelse med regulering for større båthavn må tiltakshaver gjennomføre ROS-analyse og legge fram relevant tiltaksplan for brann.
SH99 Saltøyna Rosså, Ombo	På gnr/bnr. 306/1 Saltøyna, Rosså, Ombo kan det bygges kai for nærings- og forskningsstasjon

3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner

3.1 Bestemmelser for sikringssoner, restriksjoner for Stavanger Lufthavn Sola H190_Høyde og H190_BRA

(Pbl. § 11-8)

Høyderestriksjoner rundt rullebane (H190_Høyde)

1. Innenfor hensynssonene H190_Høyde gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på restriksjonsplan for lufthavnen, se Figur 8: ENZV-P-08 datert 27.11.2015. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde, og nye reguleringsplaner må angi maksimal byggehøyde i tråd med disse. Avvik krever dispensasjon fra Avinor.

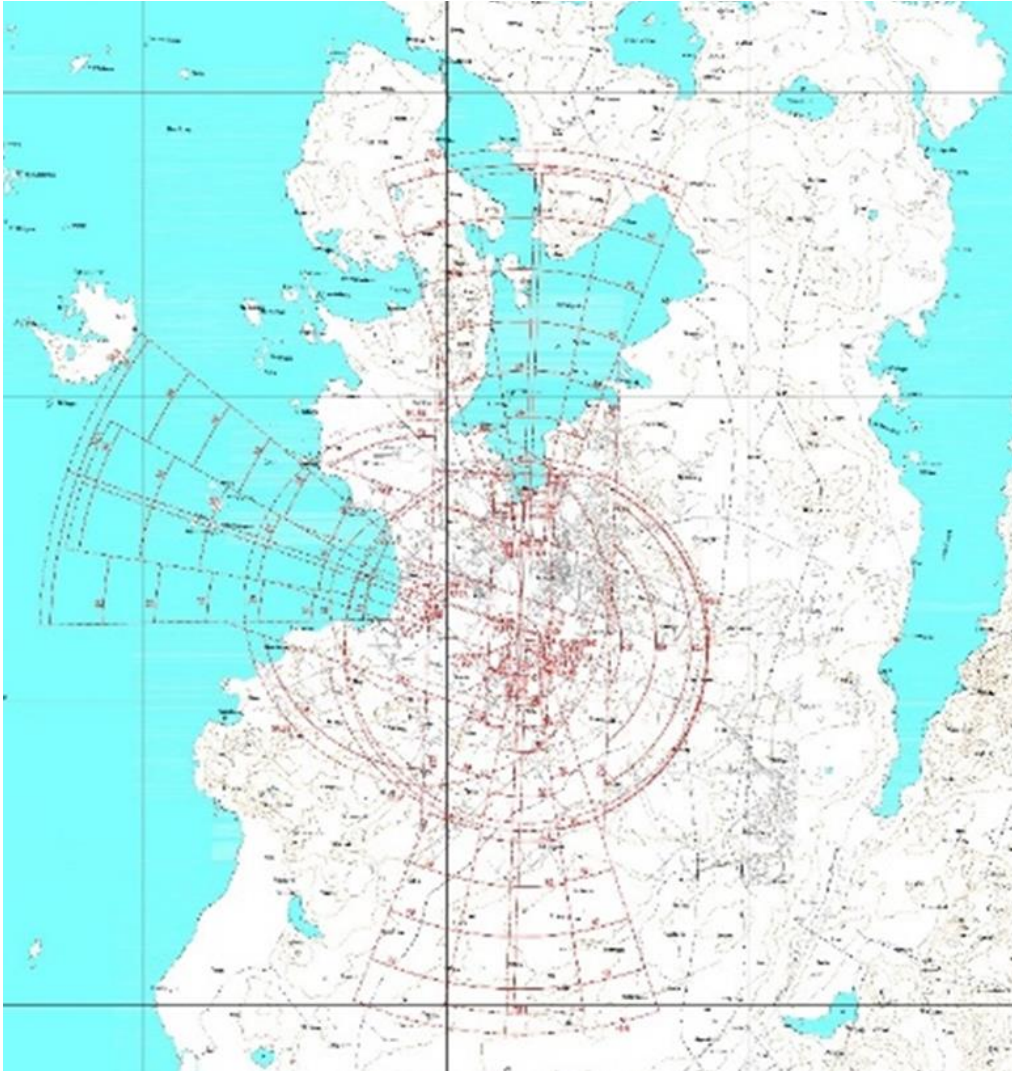


FIGUR 8: ENZV-P-08 DATERT 27.11.2015

2. Ved behandling av søknader om tiltak innenfor hensynssonen som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken skal Avinor høres.

Byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg (H190_BRA)

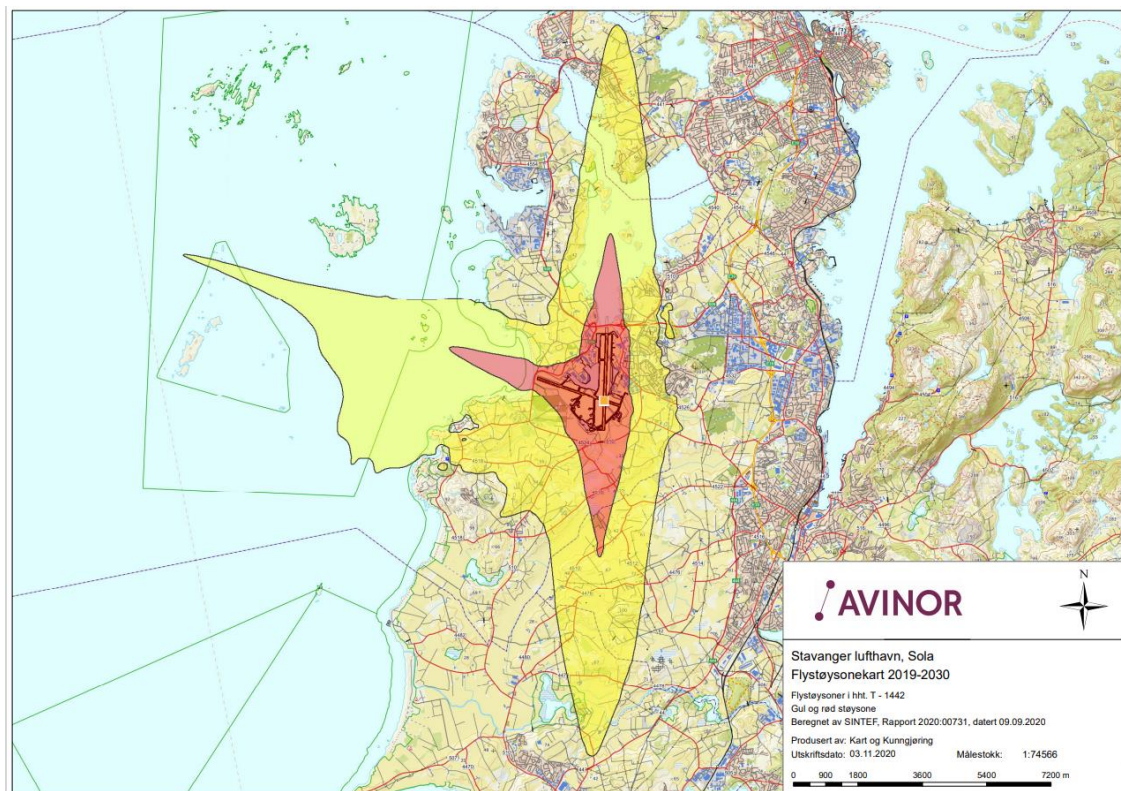
3. Innenfor hensynssone H190_BRA gjelder de byggerestriksjoner som er angitt med koter på byggerestriksjonskart for lufthavnen, se Figur 9: ENZV-P-09 datert 27.11.2015. Dersom byggerestriksjonene brytes, må tiltakshaver sende søknad om radioteknisk vurdering og godkjenning av tiltakene til Avinor Flysikring.



FIGUR 9: ENZV-P-09 DATERT 27.11.2015

Restriksjoner i flystøysoner (H220):

4. Innenfor gul støysoner (H220) og Figur 6 Flystøysonekart for Stavanger lufthavn Sola 2014-2025 kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442-2021 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje.
5. Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolerings/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.



Figur 10: Flystøysonekart for Stavanger lufthavn Sola 2019-2030, datert 9.9.2020

3.2 Bestemmelser for hensynssone H190, forsvarets øvings og skytefelt (Pbl. § 11-8)

1. Innenfor området avsatt til skyte - og øvingsfelt for forsvaret tillates skyte - og øvingsaktivitet for Forsvaret.
2. Innenfor området avsatt til skyte - og øvingsfelt for Forsvaret tillates ingen nye faste installasjoner eller virksomhet som vil kunne forhindre Forsvarets skyte - og øvingsaktivitet.
3. Avgrensning av skyte- og øvingsfeltet skal være i tråd med gjeldende forskrift [forskrift-for-skyte-og-øvingsfelt-i-sjo.pdf \(regjeringen.no\)](#) (revideres)

3.3 Bestemmelse for hensynssone H110 Stokkavannet

(Pbl. § 11-8)

1. Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak, aktivitet eller annen arealbruk som kan ha negativ innvirkning eller utgjør fare for dårligere miljøtilstand i drikkevannskilden. Arealets infiltrasjonsevne skal ivaretas. Overflateerosjon og avrenning til drikkevannskilden skal unngås. Enkel bading i vannet er tillatt.

3.4 Bestemmelser for hensynssone støy H290

(Pbl. § 11-8)

1. Innenfor områder med hensynssone støy skal gjeldende støyregistreringer tas hensyn til ved plan og byggetiltak, jf. Rundskriv T-1442-2021 og bestemmelse 1.15.
2. Innenfor hensynssone H290 stilleområder skal det ikke etableres støykilder som øker støynivået. Eventuelle avbøtende tiltak skal etableres ved støykilden. Støyskjermingstiltaket skal være tilpasset områdets landskap, natur- og kulturomgivelser og oppføres med robuste materialer. Støyskjerming skal være mest mulig absorberende.
3. Støyskjermingstiltak bør utføres med terrengbearbeiding og naturmaterialer med lang levetid.

3.5 Bestemmelser og retningslinjer for faresoner - H310, H320, H350 og H370

(Pbl. § 11-8)

Bestemmelser til faresone ras og skred:

1. Innenfor hensynssone H310_1 faresone for ras, skred og steinsprang og H310_2 aktsomhetszone for ras, skred og steinsprang skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak eller godkjennes ny regulering før det er vurdert om nye tiltak er forsvarlig og eventuelt under hvilke vilkår. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan – og byggesaksbehandlingen, jfr. bestemmelser 1.6 og veiledere. Som grunnlag for vurderingen skal det foreligge geologisk/geoteknisk analyse og risiko- og sårbarhetsanalyse.
2. Innenfor områder merket med hensynssone H310_1 eller H310_2 skredfare nær eksisterende bebyggelse eller der det gjennom plan er åpnet for utbygging skal det settes vilkår som ivaretar sikkerheten for eksisterende og ny utbygging i byggesaksbehandlingen.

Bestemmelser til faresone for uavklarte grunnforhold/marine avsetninger:

3. Innenfor hensynssone skredfare/uavklart grunnforhold (H310-1) innen GF10 på Revheim skal grunnforholdene avklares nærmere gjennom ROS-analyse på reguleringsplannivå. Hensynssonen med bestemmelse gjelder inntil reguleringsplan for området er vedtatt.
4. Innenfor aktsomhetsområde for marin leire (H310-1) i Judaberg skal det gjøres nærmere analyser i forbindelse med nye byggetiltak og nye reguleringsplaner.

5. Innenfor andre områder under marin grense vist i temalag mulig fare for kvikkleire eller under marin grense skal risiko vurderes ved reguleringsplan og byggetiltak. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen, jfr. bestemmelser 1.6 og veiledere.

Bestemmelser for områder med fare for flom fra vassdrag, urban flom, stormflo, bølgepåslag:

6. Innenfor områder vist med hensynsone H320-1 og H320-2 faresone/aktsomhetsone for flom fra vassdrag, urban flom, stormflo og bølgepåslag langs havnefronten i sentrum av Stavanger og i Judaberg (4 moh) skal det gjøres nærmere analyser i forbindelse med nye byggetiltak og nye reguleringsplaner. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen, jf. bestemmelser 1.6 og veiledere.
7. Innenfor andre områder med mulig flomfare vist med hensynsone H320_2, potensiell flomfare, skal risiko vurderes ved reguleringsplan og byggetiltak.

Bestemmelser hensynssone fare brann, storulykke H350 (jf. PBL § 11-8 a):

8. Innenfor særskilte fareområder med risiko for brann og storulykke, er det ved utarbeidelse av reguleringsplan krav om fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer hvordan sikkerhetskrav kan oppfylles.
9. Ved Dreyersholmane i Storhaug kommunedel er det vist faresone H350 for eksisterende tankanlegg med sikkerhetsone. Faresone kan utgå dersom virksomheten opphører eller flyttes.

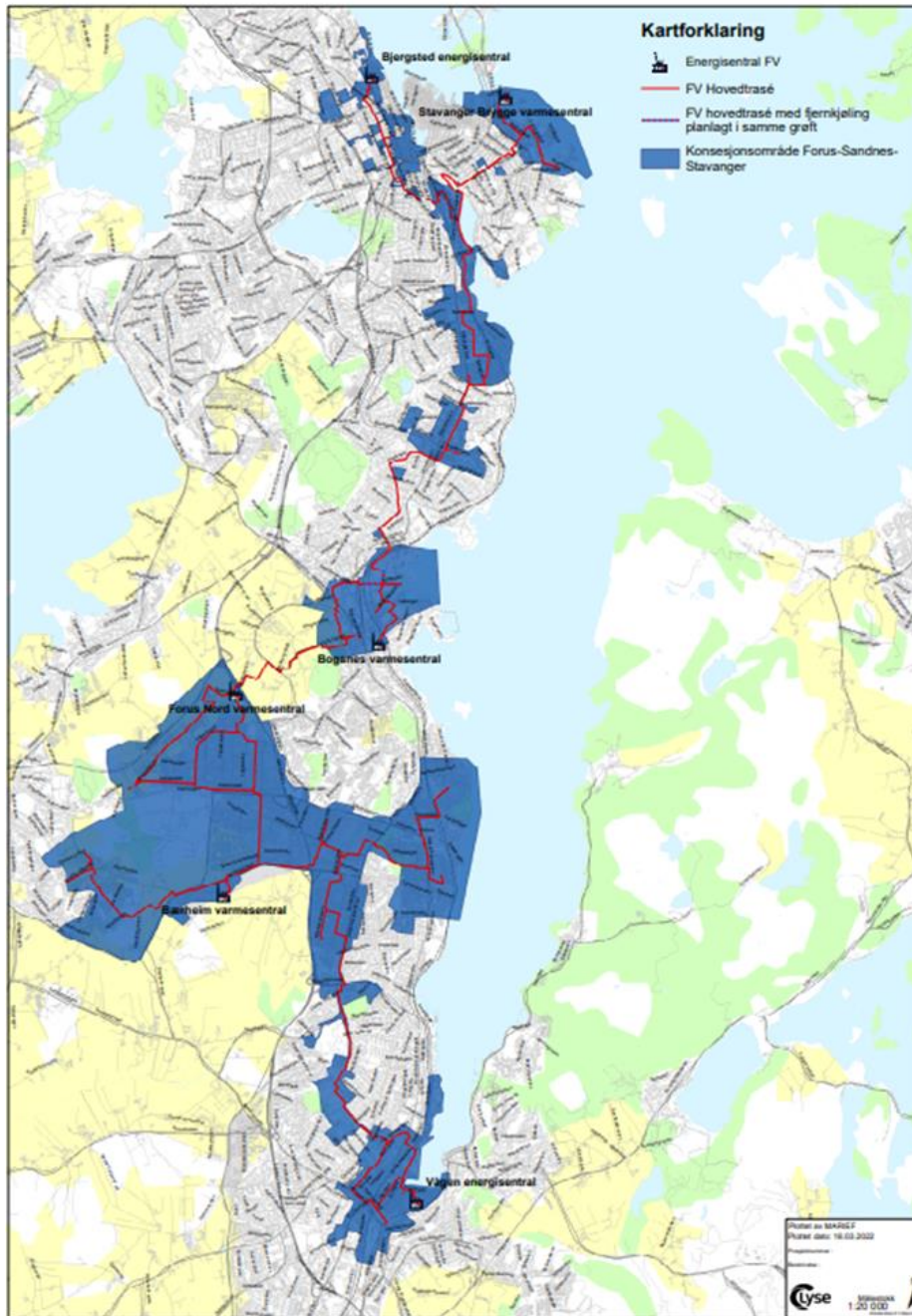
Bestemmelser faresone høyspenningsanlegg:

10. Innenfor hensynssone H370 høyspenningsanlegg skal statlige retningslinjer fra NVE og Statens strålevern om å utrede tiltak for å redusere stråling ved ny utbygging anvendes. De statlige retningslinjene skal følges opp i plan- og byggesaksbehandling.
11. Bygge og anleggstiltak innenfor hensynsone H370 skal avklares med netteier (Statnett, Lyse)

3.6 Bestemmelse for hensynssone H410 infrastrukturkrav

(Pbl §§ 11-8 b og 11-9 pkt 3, pbl. § 27-5)

1. For hensynssone H410 infrastrukturkrav er det krav om tilrettelegging for vannbåren varme i ny bebyggelse over 1 000 m² BRA. Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for tiltak i konsesjonsområder for fjernvarme.



Kartet viser fastsatt konsesjonsområde pr. juni 2023, se [Konsesjonssak - NVE](#)

3.7 Retningslinjer for hensynssone friluftsliv og grøntstruktur (Pbl § 11-8 c)

Retningslinjer for hensynssone friluftsliv på land (H530):

1. Områdets verdi for friluftsliv bør bevares og videreutvikles. Det skal legges særskilt vekt på å ivareta kulturlandskap og natur som grunnleggende verdier for friluftsliv. Aktiv landbruksdrift og beitende

dyr skal bidra til å bevare verdier, gi opplevelser og forståelse for skjøtsel. Allmennhetens tilgang og opplevelse bør vektlegges.

2. Eksisterende gangforbindelser (stier, driftsveier) 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. Ved badeplasser og viktige innfallsporter til turområder bør tilrettelegging av parkeringsmulighet vurderes.
3. Hensynssonen legger ikke begrensninger for regulering av vann eller stem.

Retningslinjer for hensynssone friluftsliv i strandsonen H530:

4. Allmennhetens tilgang til og opplevelse av strandsonen bør særlig vektlegges i områdene. Enkel tilrettelegging for ferdsel til fots, opphold og tilgang til sjø bør vurderes. Tiltak som hindrer ferdsel i strandsonen skal ikke tillates.
5. Ved tilrettelegging for friluftsliv skal landskap, naturverdier og forhold til kulturminner legges til grunn.

Retningslinjer til hensynssone friluftsliv (sjø:)

6. Områdets verdi for friluftsliv, rekreasjon og opplevelser bør bevares og videreutvikles. Bruk av området bør balanseres med hensyn til ulike brukergrupper, trygg ferdsel og miljøvennlig bruk. Det bør fremmes mulighet for tilgang fra sjø til land. Ved tilrettelegging for friluftsliv skal landskap, naturverdier og forhold til kulturminner legges til grunn.
7. Tekniske innretninger som kan medføre begrensninger for friluftslivet (f.eks. stenger ferdselsmuligheter eller støy) bør ikke tillates. Etablering av nye akvakulturanlegg tillates ikke.

Retningslinjer for hensynssone grønnstruktur (H540):

8. Innenfor hensynssone grønnstruktur bør allmennhetens tilgang til og opplevelse av områdene vektlegges, også som del av regionens samlede grønnstruktur. Sammenhenger i grønnstrukturen må ivaretas både for mennesker og naturverdier.
9. Erstatningsbolig, tilbygg og påbygg på eksisterende lovlig fradelt og bebygd boligeiendom kan tillates inntil BYA 160 m² inkludert garasje/nødvendig parkering. Maksimal gesimshøyde skal være 4,7 meter og maksimal mønehøyde 7,7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse skal ha saltak. Nye boliger og etablering av flere boenheter tillates ikke.
10. Hensynssone grønnstruktur ved sjøen Allmennhetens tilgang til og opplevelse av strandsonen bør særlig vektlegges i områder med naustbebyggelse. Enkel tilrettelegging for ferdsel til fots, opphold og tilgang til sjø bør vurderes. Tiltak som er hindrer for ferdsel i strandsonen skal ikke tillates.
11. Hillevåg Bersagelveien: Hensynssonen skal ha en gjennomgående gang-/sykkelvei. Uteareal utløst av boliger i tilgrensende felt skal plasseres i eller i tilknytning til hensynssonen.

12. *Eiganes gravlund, Laqård gravlund og Hetlands kirkegård: Funksjonen som gamle kirkegårder har i byens grønnstruktur for både rekreasjon og bynatur må ivaretas.*
13. *Grønnstrukturen bør ivareta forbindelser internt i utbyggingsområdene og til omkringliggende områder, samt naturmangfold, funksjoner for håndtering av overvann og lokalklima.*
14. *I område avsatt til næringsutvikling med hensynsone H540_93 1 i sørøstre del av Forus (Nortura-tomten) skal bredden på hensynsonen tilpasses eksisterende næringsaktivitet og næringsbebyggelse ved regulering.*

3.8 Retningslinjer for hensynsone landskap H550

(Pbl. § 11-8)

1. *I områdene som er vist med hensynsone landskap og som inngår i nasjonalt utvalgte kulturlandskap (UKL-landskap) og verdifulle kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA-landskap) må de store landskapstrekkene, de viktige strukturene og den dominerende arealbruken opprettholdes. Vilåarene for landbruksdrift og beite samt tradisjonell skjåtsel ønskes opprettholdt.*
2. *Ny bebyggelse i natur- og kulturlandskapet må sees i sammenheng med bebyggelsesstruktur i eksisterende utbygde områder.*
3. *Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende kulturmiljø og byggeskikk.*
4. *Innenfor UKL-områdene skal arealene drives i henhold til godkjente skjåtselsplaner og grunneieravtaler.*
5. *H550_1 Jåttå: Et småskala og helhetlig høydedrag med stor betydning som et av de større og åpne kulturlandskap som fortsatt er bevart på Nord-Jæren. Jåttånuten med vidt utsyn er et viktige referansepunkt for hele Nord-Jæren. Den karakteristiske bruksstrukturen som stråler ut fra Jåttånuten i form av steinsatte gårdsveier og geiler samt sammenhengende vegetasjonsbryn gir området historisk verdi. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*
6. *H550_2 Hafrsfjord: Hafrsfjord er en av fjordene som deler Nord-Jæren i halvøyer. Den åpne og vide vannflaten gir en opplevelse som veksler mellom spenning og harmoni. Omkringliggende kystlinje og bølgede jordbrukslandskap virker romdannende og gir en sterk opplevelse av et beskyttet fjordlandskap. Slaget i Hafrsfjord er sentralt for den nasjonale identitetsbyggingen. Inngår i KULA-registeret og «Vakre landskap i Rogaland».*
7. *H550_3 Stokkavannene og Hålandsvatnet med omgivelser: Vannene er av de få gjenværende store innlandsvatn på Låg-Jæren, og utgjør et svært viktig element innenfor storskalalandskapet på Nord-Jæren, hvor store landbruks- og utbyggingsområder dominerer. Landskapsområdet har en særpreget og variert terrengform med fine vekslinger mellom tett vegetasjon og åpne jordbruksarealer som gir flere gode landskapsrom med natur- og driftsmiljø rike på kontraster og varierte opplevelser. Helhetlig bruksmiljø med kulturmark, eldre gårdsbruk, steingjerder, bakkemurer og gamle geiler, gir historisk identitet. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*

8. *H550_4 Lindøy: Et lavtliggende og småkupert øylandskap. Bygningsmiljø omgitt av et kulturlandskap med blant annet terrassert hage, steingjerder, oppmurte veier og stier, bakkemurer og alleer gir Lindøy et landskapsmessig særpreg. Lindøy sin lange historie som barnevernsinstitusjon gir området en særegen historisk identitet.*
9. *H550_6 Lundsneset m/øygruppe: Et landskapsområde bestående av en rekke større og mindre øyer som varierer mellom flate og kuperter områder, enkeltstående trær og tett vegetasjon. Særlig på Lundsneset er det et variert og mosaikkpreget kulturlandskap, med mindre skogholt og vegetasjonsrike randsoner. Kontrasten mellom land og sjø er stor, og panoramautsikt mot øyene i Ryfylke og fjellene i bakgrunnen gir et mektig og storslagent landskap. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*
10. *H550_7 Austre Åmøy: Er et åpent, flatt og helhetlig kulturlandskap i et småkupert øy- og fjordlandskap. Svært mange fornminner med god sammenheng til landskapet, samt eldre tun og en lett synlig eiendomsstruktur med steingjerder gir et relativt intakt kulturlandskap med stor tidsdybde.*
11. *H550_8 Brimse: Et småkupert beiteprega kulturlandskap som i liten grad er preget av intensivt, industrialisert landbruk er særegent for Brimse. Landskapet er lett lesbart, og smale veier, små teiger, steingarder, jordkjellere og beskjedne driftsbygninger gir stor tidsdybde.*
12. *H550_9 Hodne-Vikefjell-Austbøheia: Et åpent storskalalandskap med stor opplevelsesverdi og utsikt til fjordlandskapet. Brattskrenten danner stor kontrast til fjorden og det flate landskapet på øyene, og er et viktig overordnet romdannende element og landemerke. Området har et stort mangfold innen plante- og dyreliv. Sjøhusmiljø og gårdstun ligger i fint samspill med landskapet. Markante steingarder og særprega piggsteinsgjerder, i kombinasjon med kystlynghei og fornminner, gir en sterk opplevelse av historisk forankring og kontinuitet. Inngår i KULA-registeret, UKL-område og «Vakre landskap i Rogaland».*
13. *H550_10 Fjøløy-Klosterøy: En avrundet og myk terrengform gir området særpreg. Tre karakteristiske høydepunkt og landemerker åpner for en vid utsikt over fjordlandskapet. Et karakteristisk kulturlandskap preget av beiting. Sjøen har en spesiell innvirkning til romopplevelsen i Klostersvågen. Utstein kulturmiljø er båndlagt etter Lov om kulturminner. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».*
14. *H550_11 Helland-Bø: Et storskala åpent og helhetlig landskap preget av store kontraster. Brattkanten gir stor kontrast til fjorden og det flate landskapet på øyene, og er et viktig overordnet romdannende element og landemerke. Fra platået er det et vidt og storslagent utsyn over fjordlandskapet. Området har et stort mangfold innen plante- og dyreliv. Sjøhusmiljø og gårdstun ligger i fint samspill med landskapet. Markante steingarder og særprega piggsteinsgjerder, i kombinasjon med kystlynghei og fornminner, gir en sterk opplevelse av historisk forankring og kontinuitet. Inngår i KULA-registeret, UKL-område og «Vakre landskap i Rogaland».*
15. *H550_12 Sørbø-Galta-Eltarvåg: En av de mest karakteristiske strandsonene i Boknafjorden hvor de myke linjene i topografien i stor grad er ivaretatt. En særegen lysvirkning som oppstår i møtet mellom den åpne strandflaten og Boknafjorden gir området høy intensitet. Vekslingen mellom småkupert, blokkrik beitemark, grassletter, buskskog og lauvtrevegetasjon rundt Sørbøvågen gir,*

sammen med et rikt innslag av kulturminner et mangfoldig kulturlandskap. Inngår i KULA-registeret og «Vakre landskap i Rogaland».

16. H550_13 Fisterøyene og Fogn øst: En øygruppe hvor det store antallet øyer og holmer skaper trange og idylliske sund, med god veksling mellom åpne og lukkede rom. Vegetasjonen er frodig og variert, og flere områder inneholder tradisjonelt gammelt kulturlandskap som gir de enkelte områdene god historisk kontinuitet og særpreg. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».
17. H550_14 Sjernarøyane: Et sammenhengende, helhetlig og småskala øylandskap hvor skjærgård og kulturlandskap gir stor grad av variasjon og særpreg med flere markerte høydetopper. Godt synlige fornminner og bevarte kulturmiljø (kaianlegg, ferjeleier og handelssteder, tun og naustmiljø) tilpasset landskapet gir historisk identitet. Stor artsrikdom i vegetasjonen og markerte enkeltstående trær forsterker verdien av kulturlandskapet. Inngår i KULA-registeret og «Vakre landskap i Rogaland».
18. H550_15 Bandåsen: En sammenhengende og bratt fjellside hvor markert terrengform skaper kontrastrik overgang mellom øy- og fjordlandskapet og Ombos fjellplatå. Det høye, markerte fjellet Bandåsen forsterker intensiteten i landskapsbildet. Kulturlandskapet ned mot fjorden har preg av jordbruk i liten skala og ligger i fin kontrast til den ellers skogkledde fjellsiden. Vekslede vegetasjon gir området botanisk variasjon. Inngår i «Vakre landskap i Rogaland».

3.9 Retningslinjer for hensynssone naturmiljø

(Pbl. § 11-8)

Retningslinjer for hensynssone naturmiljø (H560):

1. Naturverdier innenfor hensynssonen bør ivaretas. I og inntil området bør hensynet til naturmangfold være førende for all arealbruk og tiltak. Det bør ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturgitte forhold.
2. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates dersom det ikke virker negativt på natur- og landskapsverdier samtidig som områdets økologiske funksjoner blir ivarettatt. Områdets verdi for friluftsliv bør bevares.
3. Følgende områder er viktige buffersoner til tilgrensende naturreservater (båndleggingsområde) og må derfor betraktes særskilt:
H560_13 Store Marøy: Skjøtsel med beiting opprettholdes iht. skjøtelsesplanen.
H560_1 og H560_2 Gauselskogen
4. *H560_10 Revheimsvågen: Gruntvannsområde og viktig beite- og rasteområde for fugl på trekk og overvintring. Inngrep og tiltak som kan skade naturverdiene bør ikke tillates. Gruntvannsområdet bør utvides/restaureres.*
5. *H560_12 Store Stokkavatn – Madlaforen: Viktig våtmarksområde og del av anadromt vassdrag, bør skjermes mot alle typer inngrep og tiltak som kan skade naturverdiene. Området bør ivaretas gjennom ekstensiv beiteskjøtsel.*

6. *H560_14 Litle Stokkavatn med tilgrensende områder: Rik kulturlandsjø med stort artsmangfold. Tilgrensende områder til vannet har store naturverdier og inngår i helheten. Bør skjermes mot alle typer inngrep og tiltak som kan skade naturverdiene. Åpne områder bør ivaretas gjennom ekstensiv beiteskjøtsel og fuglelivet bør vises særlig hensyn.*
7. *H560_28 Øygruppen Langøy/Sandøy: Ivareta områdets naturverdier, egenart og kvalitet som kulturlandskap. Kystlynghei bør opprettholdes gjennom skjøtsel. Funksjonsområde for sjøfugl og marine organismer bør ivaretas.*
8. *H560_39 Brimse: Verdifulle områder kartfestet i NIN-kartlegging bør tas særlig hensyn til.*
9. *Myrområder generelt: Hensynet til naturmangfoldet og opprettholdelse av områdets evne til karbonlagring bør være førende for arealbruken og alle typer tiltak. Restaurering bør vurderes.*
10. *H560_11 Madlaforen myrområdet: Naturverdier langs Møllebekken og i de tilgrensende våtmarksområdene bør styrkes og vurderes restaurert. Karbonlageret i myrområdene i Madlaforen bør ivaretas. Forsvarets disposisjonsmulighet for arealet ivaretas.*
11. *H560_3, _5, _17, _18, _20, _21, _24, _26, _27, _30, _31, _42, _43 og _64 Sjøfuglholmer: Majoren, Plenting, Tjuvholmen, Siriskjær, Svartaskjær, Ormøyholmen, Skeie-Grasholmen, Boganesholmane, Gauselholmen, Bru-Kjeøy, Ertensøy, Longholmen og Storholmen, Raudsteinskjæra: Hekkeplass eller oppvekstområder for sjøfugl. Ferdsløse bør unngås i hekketiden (15. april - 1 august). Støyende tiltak i nærområdet unngås i denne perioden.*
12. *H560_19 Bjergstedparken: Naturverdiene i parken med eksisterende trær og skog bør bevares.*
13. *H560_15 Kvernavik friområde: Natur- og landskapsverdier bør ivaretas i sin helhet. Kystlynghei bør ivaretas ved skjøtsel. Nye arealinngrep bør ikke tillates.*
14. *H560_49 Fjøløy vest – sjøområdet, Boknafjorden/ H560_18 Ertensøya: Viktig marin naturtype. Naturtypen og naturmangfoldet tilknyttet taeskogen bør ivaretas ved alle typer tiltak. Den sammenhengende taeskogen bør opprettholdes*
15. *H560_60 Boknafjorden, Reianes øst: Viktig marin naturtype. Bruk av bunnredskaper og fiske eller annen aktivitet som påvirker sjøbunn bør unngås.*
16. *H560_22 og _25 Lindøysundet og Revingen, marin naturtype: Viktig marin naturtype. Bruk av bunnredskaper og fiske eller annen aktivitet som påvirker sjøbunn bør unngås.*
17. *H560_33 Åmøy nord: Torsteinsvika og østover: Marin naturtype og viktig raste- og overvintringsområde for sjøfugl. Tiltak og aktivitet som kan forringe forholdene for marin naturtype og fugleliv bør unngås.*
18. *H560_50 Fogn, Hovda: Hule eiker og seminaturlig engvegetasjon og mangfold av naturtyper skal ivaretas.*
19. *H560_52 Fogn, Fjellberg: Inngrepsfritt gammelt kystlyngheiområde. Nye arealinngrep og tiltak bør unngås.*
20. *Ombo, H560_71 Bandåsen og H560_70 Kalltveitfjellet-Hagen: Boreonemoral regnskog med rikt artsmangfold bør ivaretas og skjermes mot inngrep.*
21. *Hensynsone H560_18, _20, _21 ved Tjuvholmen, Majoren og Plenting skal ikke hindre sjøtrafikkens ferdsel og trafikksikkerhetstiltak knyttet til farled, snuområder og full utnyttelse av eksisterende og nye kaier i kommunedelplan for Stavanger sentrum. (vedtak bystyret 9.12.2019)*

3.10 Bestemmelser for båndlagte områder etter naturmangfoldsloven

(Pbl § 11-8 d)

1. Områdene er vernet i henhold til vedtak gjort etter naturmangfoldsloven av 2009, jf. §§77. Bestemmelser i verneforskriftene må følges.
2. For Mosvatnet og Klostervågen er det startet opp verneprosess. Områdene skal forvaltes som om det var vernet. På Mosvatnet er all ferdsel på vannflaten forbudt, unntatt når det er islagt. Ferdsel i sammenheng med skjøtsel og vedlikehold er tillatt.

3.11 Retningslinjer for bevaring kulturmiljø H570

(Pbl. 11-8 og 11-9 pkt. 7)

Bevaring av kulturmiljø:

1. Ved tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø H570 skal en ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø.
Bygg og anlegg innenfor sonen skal bevares på en antikvarisk akseptabel måte.

Retningslinjer for Trehusbyen:

2. *Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.*
 - a. *Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.*
 - b. *Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.*
 - c. *Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.*
 - d. *Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.*
 - e. *Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og takteking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstillir rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.*
 - f. *Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.*
 - g. *Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.*

- h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.*
- i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.*

Kulturhistorisk havnelandskap omkring Engøyholmen-Natvigs minne og Knudaskjeret:

- 3. Innenfor hensynssonen bør minnene etter sjørelaterte næringer framstå som et sammenhengende lesbart historisk kulturmiljø. Nye planer og tiltak innenfor området bør utformes slik at de viderefører tradisjonelle byggemetoder i bygg og anlegg tilknyttet det maritime miljøet, og sikrer sammenhengen mellom de ulike elementene i det kulturhistoriske havnelandskapet.*

Andre kulturmiljø:

- 4. Brygge- og naustmiljø. Gjennomgås i forbindelse med ny kulturmiljøplan, kartfestes i neste revisjon av arealdelen.*
- 5. Tettstedene Vikevåg, Judaberg, Østhusvik. Gjennomgås i forbindelse med ny kulturmiljøplan, kartfestes i neste revisjon av arealdelen.*

3.12 Bestemmelser for båndlagte områder etter kulturminneloven

(Pbl § 11-8 d)

Bestemmelser for automatisk freda kulturminner:

- 1. Områdene er vist på arealplankartet med hensynssone H730.
- 2. Områdene i hensynssonene er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. § 4, og omfatter kulturminner fra før 1537. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelovens § 3 og § 8.
- 3. Området vist i arealplankartet med hensynssone H730 - Middelalderbyen er et automatisk freda kulturminne, jf. lov om kulturminner § 4. For alle tiltak som nevnt i Kulturminnelovens § 3 skal det søkes om dispensasjon fra lovens bestemmelser. Søknad om dispensasjon må sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet skal settes i gang.
- 4. Ved tiltak i eller ved Middelalderbyen hvor det er fare for påvirkning av grunnvannsstanden, kreves avbøtende tiltak og/eller oppfølging ved miljøovervåking og/eller arkeologisk utgravning. Riksantikvaren avgjør når og hvordan dette gjennomføres.
- 5. Middelalderkirkesteder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk freda kirken med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturminneforvaltningen opp mot bestemmelsene i

kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet

Bestemmelser for vedtaks- og forskriftsfreda kulturminner:

6. Områdene er vist på arealplankartet med hensynssone H730.
7. Bygninger og anlegg i hensynssonene er fredet ved enkeltvedtak, jf. lov om kulturminner §§ 15, 19 og 22a. Egne fredningsvedtak eller fredningsforskrifter gjelder. Alle inngrep i bygningene/anleggene som går ut over vanlig vedlikehold, krever søknad om dispensasjon fra fredningen til rette myndighet, jf. kulturminnelovens §§ 15a, 19 og 22a. Dette gjelder også mindre tiltak som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.
8. Søknader innenfor Utstein kulturmiljø, skal behandles etter Forskrift om fredning av Utstein kulturmiljø, FOR-1999-12-17-1452
9. Området vist i arealplankartet med hensynssone H730 - Bedehuset Bethel Judaberg er fredet. Alle inngrep må avklares med rette myndighet; dette gjelder også inngrep som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

3.13 Bestemmelser for hensynssone H710 båndlegging i påvente av vedtak etter PBL eller andre lover

(Pbl. § 11-8, d)

1. Område innenfor hensynssone H710 på Rennesøy kan utredes for ny vegtrasé fra Sørbøveien til dagens E39. Ved planlegging av ny veg må det vurderes om det som følge av den nye veien er behov for omlegging av dagens kryss ved Sørbø kirke. I planarbeidet skal det tas særlig hensyn til landbruket. Ny vei kan ikke gjennomføres før E39 Rogfast er åpnet og vegen er nedklassifisert til fylkesveg.
2. Hensynsone for Øyfast: Det er krav om konsekvensutredning og reguleringsplan for områder vist med hensynsone H710. Det kan ikke gjøres inngrep av noen form innenfor båndleggingssonen, eller tiltak som kan gjøre formålet med båndlegging vanskelig. Alle søknader om tiltak som kan virke inn på formålet med båndleggingen, skal legges fram for aktuelle regionale og kommunale myndigheter, inkl. regional kulturminneforvaltning, til vurdering før vedtak. Framtidig veganlegg skal ta tilbørlige hensyn til automatisk freda kulturminne id 44212 og 159114 på Byre, id 159537 og id 159538 på Halsnøy, id 43124 på Helgøy, samt id 14534 og id 4728 på Nord-Hidle, jf. kulturminnelovens § 3. Det er kulturminnemyndighetene som avgjør hva som kan regnes som «tilbørlige hensyn». God landskapstilpasning og estetikk skal vektlegges ved bygging nær automatisk freda kulturminner og kulturmiljø med nasjonal verdi for å unngå utilbørlig skjemmende virkninger for kulturminne/ kulturmiljø, jf. kulturminnelovens § 3.
3. Innenfor hensynssone H710 ved Madlaforen kan det etableres transformatorstasjon for energiforsyning. Plassering av tiltak avklares etter energiloven.

3.14 Bestemmelser for hensynssone H740 militære forbudsområder i sjø

(pbl § 11-8)

1. I sjøområder vist med hensynssone H740 gjelder forskrift om militære forbudsområder innen sjøforsvaret av 20. desember 2018 gitt i medhold av Lov om nasjonal sikkerhet (Sikkerhetsloven) LOV-2018-06-01-24, ikrafttredelse 01.01.2019. (revideres)

3.15 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssone felles planlegging og omforming

(Pbl § 11-8 e)

Bestemmelser til hensynssone felles plan:

1. Arealer innenfor hensynssoner H810 felles plan må reguleres samlet. For områder nevnt i pkt. gjelder krav om områderegulering før detaljregulering eller krav om felles detaljreguleringsplan.
2. Tastamyra: Innenfor hensynssone H810 felles plan skal det utarbeides reguleringsplan. Det skal tas hensyn til verdiene i myrområde for både naturrestaurering og karbonlagring. Gravlundformål kan event. lokaliseres på egnet areal. I tillegg skal innplassering av miljøstasjon, trafostasjon og omlegging av Eskelandsveien vurderes.

Bestemmelser til hensynssone omforming:

3. Innenfor hensynssoner H820 omforming skal det i reguleringsplaner fortrinnsvis legges til rette for blandede utbyggingsformål.
4. Innen H820 v/ Essotomten på Tjensvoll avgjøres det i reguleringsplan hvorvidt boligformål kan tillates.