

Bestemmelser og retningslinjer

Høring november 2026



1	Generelle bestemmelser	5
1.1	Formål	5
1.2	Virkninger av planen.....	5
1.3	Byutviklingsstrategi - Plansoner	6
1.4	Plankrav	7
1.5	Utbyggingsavtale	7
1.6	Rekkefølgekrav	8
2	Tematiske bestemmelser	9
2.1	Lokalisering av virksomheter	9
2.2	Stedsanalyse	9
2.3	Byform og arkitektur.....	10
2.4	Universell utforming.....	10
2.5	Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyser	10
2.6	Klimagassutslipp fra bygg	11
2.7	Massehåndtering	12
2.8	Mobilitet og transport.....	12
2.9	Parkering.....	13
2.10	Bolig og boligkvalitet.....	15
2.11	Tomtedeling og fortetting i etablerte småhusområder.....	16
2.12	Uteoppholdsarealer	16
2.13	Blågrønne strukturer – grønnstruktur	19
2.14	Natur, karbonrike arealer og naturnøytralitet.....	20
2.15	Trær	21
2.16	Landskap	22
2.17	Turveier, turstier og turforbindelser (turnett)	22
2.18	Blågrønn faktor	23
2.19	Kantsone langs vassdrag	23
2.20	Overvannshåndtering og naturbaserte løsninger	24
2.21	Vannforsyning og avløp.....	24
2.22	Støy	24
2.23	Fjernvarme	25
2.24	Luftkvalitet.....	25
2.25	Anlegg for elektrisitet, antennemaster og mobile kommunikasjonsnett	25
2.26	Skilt og reklameinnretninger	25
2.27	Stavanger havn og havnefronten	26
2.28	Kulturminner og kulturmiljø	26
3	Bestemmelser til arealformål.....	28
3.1	Bebyggelse og anlegg – Plansone 1-5	28
3.1.1	Fellesbestemmelser til plansone 1-5	28

3.1.2	Plansone 1A - Stavanger sentrum	29
3.1.3	Plansone 1B - bydelssentre	29
3.1.4	Plansone 1C - lokalsentre.....	29
3.1.5	Plansone 2 – prioriterte byomformingsområder	30
3.1.6	Plansone 3 - sentrumsnære områder	30
3.1.7	Plansone 4 - boligområder	31
3.1.8	Plansone 5 - boliger på øyene (Finnøy og Rennesøy bydeler)	31
3.2	Bebyggelse og anlegg - øvrige formål	32
3.2.1	Fritidsbebyggelse.....	32
3.2.2	Forretninger – Felt FOR8 (Håland hagesenter)	32
3.2.3	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	32
3.2.4	Fritids- og turistformål.....	32
3.2.5	Næringsområder og næringsbebyggelse	32
3.2.6	Idrettsanlegg.....	33
3.2.7	Andre typer bebyggelse og anlegg - Brygge- og naustområder	33
3.2.8	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	34
3.3	Samferdsel og teknisk infrastruktur.....	34
3.3.1	Samferdsel	34
3.3.2	Kombinert samferdselsformål (Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser)	35
3.4	Grønnstruktur.....	35
3.4.1	Friområde - felt FRI6 (Madlatuå).....	36
3.4.2	Friområde – felt FRI2 (Stokkavatnet).....	36
3.4.3	Friområde – felt FRI399 (Fjøløy fyr)	36
3.5	Forsvaret	36
3.5.1	Forsvarsområder.....	36
3.6	Landbruks- natur- og friluftsmål (LNF-områder)	36
3.6.1	Bestemmelser for LNF-spredd områder	38
3.7	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	39
3.7.1	Fiskeområder i sjø og vassdrag	39
3.7.2	Småbåthavner	39
3.7.3	Akvakultur	40
4	Hensynssoner og bestemmelsesområder.....	41
4.1	Sikringssoner.....	41
4.1.1	Nedslagsfelt drikkevann (H110) - Store Stokkavatnet	41
4.1.2	Andre sikringssoner (H190) - Høyderestriksjoner for Stavanger lufthavn	41
4.2	Støysoner	41
4.2.1	Andre støysoner (H290) - Stilleområder	42
4.3	Faresoner	42

4.3.1	Ras- og skredfare (H310)	42
4.3.2	Flomfare (H320)	42
4.3.3	Brann- og eksplosjonsfare (H350)	43
4.3.4	Høyspenningsanlegg (H370)	43
4.3.5	Annen fare (H390)- Nedlagte deponier	43
4.4	Angitte hensynssoner	43
4.4.1	Hensyn friluftsliv (H530)	43
4.4.2	Hensyn grønnstruktur (H540)	44
4.4.3	Hensyn landskap (H550)	44
4.4.4	Bevaring naturmiljø (H560)	45
4.4.5	Bevaring kulturmiljø (H570)	45
4.5	Båndleggingssoner	46
4.5.1	Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover (H710) 46	
4.5.2	Båndlegging etter lov om naturmangfold (H720)	46
4.5.3	Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)	46
4.5.4	Båndlegging etter andre lover (H740)	47
4.6	Gjennomføringssoner	47
4.6.1	Krav om felles planlegging (H810)	47
4.7	Bestemmelsesområder	47
5	Tabeller LNF spredt	48

1 Generelle bestemmelser

1.1 Formål

Pbl § 11-5, jf. § 3-1 og § 1-1

Bestemmelser:

Kommuneplanens arealdel skal følge opp arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel og legge til rette for en langsiktig og bærekraftig arealutvikling.

Ved planlegging, utbygging og forvaltning av arealer skal det særlig legges vekt på å:

1. utvikle en kompakt og sammenhengende kommune der boliger, arbeidsplasser, tjenester og møteplasser lokaliseres slik at transportbehovet reduseres og et kortreist hverdagsliv blir mulig,
2. sikre gode oppvekstmiljø for barn og unge gjennom tilgang til trygge nærmiljøer, møteplasser, lek, aktivitet, natur og gode uteområder,
3. styrke folkehels og livskvalitet gjennom gode oppvekstmiljø, attraktive bomiljø, aldersvennlig byutvikling og universelt utformede omgivelser,
4. sikre tilgang og kvalitet til sammenhengende blågrønne strukturer, rekreasjonsområder og gode uterom for alle,
5. redusere klimagassutslipp, fremme klimatilpasning og legge til rette for ombruk av arealer, bygninger og ressurser,
6. ivareta naturmangfold, matjord, karbonrike arealer og økologiske sammenhenger, og bidra til naturnøytralitet og restaurering av natur
7. styrke Stavangers særpreg, identitet, kulturmiljøer og stedskvaliteter,
8. legge mobilitetspyramiden til grunn for arealutviklingen og prioritere løsninger som fremmer gange, sykling, kollektivtransport og delte mobilitetstjenester,
9. legge til rette for bærekraftig næringsutvikling og lokalisering av virksomheter på rett sted ut fra transport, energibehov og næringsstruktur.

Formålsbestemmelsen i § 1.1 skal legges til grunn ved tolkning og anvendelse av planens øvrige bestemmelse

1.2 Virkninger av planen

Pbl § 11-6, jf. § 1-5

Bestemmelser:

1. Formålsbestemmelsen i § 1.1 skal legges til grunn ved tolkning og anvendelse av planens øvrige bestemmelser.
2. Plankart, bestemmelser og retningslinjer med tilhørende temakart gir juridiske rammer for planlegging, forvaltning og utbygging.
3. Bestemmelsene er juridisk bindende for nye tiltak og bruksendringer, jf. pbl §§ 1-6 og 11 - 6. Retningslinjer skal legges til grunn ved skjønnsutøvelse etter plan- og bygningsloven.
4. Med "sikret opparbeidet" menes i disse bestemmelsene enten at infrastrukturen er fysisk ferdigstilt, eller at gjennomføringen er juridisk og økonomisk sikret gjennom rekkefølgebestemmelse i reguleringsplan eller utbyggingsavtale, med tilhørende garanti for finansiering.
5. Bestemmelsene og retningslinjene gjelder for hele kommunen, med unntak av: a. Bestemmelsesområde #1 – Stavanger sentrum (kommunedelplan for Stavanger sentrum) og Forus (interkommunal kommunedelplan for Forus), der disse planene fortsatt gjelder. b. Bestemmelsesområde #3 – områder med gjeldende eller pågående områderegulering, der områdereguleringen fortsatt gjelder inntil den eventuelt erstattes. For bestemmelsesområde #1 – Stavanger sentrum utgår bestemmelse pkt. 2.8.2 om kombinert samferdsel.

6. I bestemmelsesområde #4 for vertikalnivå under bakken ved Paradis skal det være jernbaneformål.

1.3 Byutviklingsstrategi - Plansoner

Pbl § 11-9 nr. 5, jf. § 11-10 nr. 1

Bestemmelser:

Kommuneplanens arealdel deler kommunens byggeområder inn i fem plansoner, vist på plankartet. Plansonene angir hvor differensierte krav til tetthet, funksjonsblanding og utbyggingsintensitet gjelder, og ligger til grunn for bestemmelsene i kapittel 2 og 3.

Plansone	Rolle i byutviklingen	Hovedstyring
1. sentre	Stavanger sentrum, bydelssentre og lokalsentre	Høyest grad av funksjonsblanding, handel, tjenester, kultur, møteplasser, arbeidsplasser og boligbygging
2. byomformings-områder	Prioriterte områder for transformasjon og byomforming	Høy arealutnyttelse og kompakt utvikling
3. sentrumsnære områder	Områder med nærhet til sentre og kollektivtilbud	Stedstilpasset fortetting som tar hensyn til eksisterende bystruktur, kulturmiljø og bomiljø
4. boligområder	Etablerte boligområder	Videreutvikling med vekt på gode bomiljø, lokale tjenester og tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur
5. øyene	Boligområder i Rennesøy og Finnøy bydeler	Bosetting, levende lokalsamfunn og stedstilpasset utvikling

- Ny boligbygging, arbeidsplassintensive virksomheter og publikumsrettede funksjoner skal primært lokaliseres i plansone 1 og 2.
- Utvikling i plansone 3 skal bygge opp under senterstrukturen og kollektivknutepunktene, gjennom fortetting og funksjonsblanding i gangavstand til senterets kjerneområde og nærmeste kollektivholdeplass.
- I plansone 4 og 5 skal utviklingen tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, landskap, natur- og kulturmiljøverdier, og bygge opp under gang-, sykkel- og kollektivtilbudet der dette finnes.
- Behov for areal til offentlig tjenesteyting skal vurderes og ivaretas innenfor den enkelte plansone som del av planarbeidet for reguleringsplaner, uavhengig av soneinndelingen for øvrig.
- Høy arealutnyttelse i plansone 2 forutsetter at nødvendig sosial og teknisk infrastruktur er etablert eller sikret gjennom rekkefølgekrav, jf. § 1.6.
- I overgangen mellom to plansoner, og for eiendommer som ligger helt eller delvis i to plansoner, kan løsninger tilpasses begge soner når dette er begrunnet i stedsanalyse og gir bedre stedstilpasning, byform eller funksjonell sammenheng.
- Der en plansone helt eller delvis omfatter areal unntatt fra kommuneplanens arealdel etter § 1.2 nr. 5, gjelder plansonebestemmelsene bare i den utstrekning annet ikke følger av den gjeldende kommunedelplanen eller områdereguleringen.
- Plansonene 1–5 omfatter flere arealformål. Innenfor plansonene inngår blant annet arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur. Bestemmelsene til det enkelte arealformålet framgår av kapittel 3. Bestemmelser til det enkelte arealformål innenfor plansonene, herunder handelsramme for detaljhandel, følger av § 3.1.

1.4 Plankrav

Pbl § 11-9 nr. 1, jf. § 11-10 nr. 1

Bestemmelser om plankrav:

1. Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Reguleringskravet gjelder ikke for:
 - a. tiltak innenfor LNF-områder, grønnstruktur og sjøområder,
 - b. riving av bygning, konstruksjon eller anlegg,
 - c. skilt- og reklameinnretninger,
 - d. innhegning mot veg,
 - e. midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg,
 - f. mindre fasadeendringer og andre mindre tiltak på eksisterende bebyggelse som ikke endrer arealbruken, med mindre annet følger av punkt 2.
2. I områder utbygd etter detaljreguleringsplan eller bebyggelsesplan med bestemmelser om enhetlig arkitektonisk uttrykk, kan tilbygg, påbygg, garasjer, fasadeendringer og tilsvarende tiltak ikke gjennomføres før tiltaket inngår i reguleringsplan. Dette gjelder selv om tiltaket for øvrig er unntatt fra søknadsplikt etter forskrift.
3. 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 nabokommuner. Aktuelle arealer i Stavanger kommune sikres med hensynsone H710 i senere revisjoner av kommuneplanens arealdel.

Retningslinje:

1. *Ved regulering til utbyggingsformål bør behovet for arealer til offentlige formål innen planområdet vurderes. Flere tjenestebygg bør lokaliseres i tilknytning til hverandre slik at effektiv sambruk kan oppnås.*

Retningslinjer om unntak fra plankrav:

1. *Deling og tiltak for å sikre og videreutvikle friområder og grønnstruktur er unntatt fra krav om reguleringsplan, jf. punkt 1 bokstav a.*
2. *Tiltak der forholdet til automatisk fredede kulturminner ikke er avklart, er ikke unntatt fra plankrav, og skal avklares med kulturminnemyndigheten før gjennomføring.*

1.5 Utbyggingsavtale

Pbl § 11-9 nr. 2

Retningslinjer:

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 kommune-delplan 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:
 - a. Kommunens muligheter for å erverve en andel av boligene til markedspris.
 - b. Kommunal tilvisningsrett til en andel av boligene

- c. Krav til utforming av utearealer
- d. Fordeling av kostnadene til teknisk og grønn infrastruktur.
- e. Krav til gang- og sykkelforbindelser i tilliggende områder definert i temakart
- f. Hovedprinsipp for kostnadsfordeling og gjennomføring:
- g. De enkelte utbyggingsområder skal selv gjennomføre og bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur.

1.6 Rekkefølgekrav

Pbl § 11-9 nr. 4

Bestemmelser:

1. Utbygging kan ikke igangsettes før nødvendig teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, overvann, energi) og nærmiljøanlegg/uteoppholdsareal som tiltaket er avhengig av, er fysisk opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom rekkefølgebestemmelse i reguleringsplan eller utbyggingsavtale.
2. Der utbygging i et område samlet sett utløser behov for sosial infrastruktur som barnehage eller skole, eller annen offentlig infrastruktur som ikke kan dekkes gjennom utbyggingsavtale, jf. § 1.5, skal rekkefølgekrav benyttes for å sikre nødvendig kapasitet før utbygging igangsettes.
3. Egne rekkefølgekrav gjelder for følgende områder:
4. 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.

2 Tematiske bestemmelser

2.1 Lokalisering av virksomheter

Pbl § 11-9 nr. 8

Bestemmelser om rett virksomhet på rett sted:

1. Arbeidsplass- og publikums-/besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i plansone 1 og 2, langs kollektivtraséen på Ullandhaug og i Forus næringsområde, jf. likevel § 1.2 nr. 5 bokstav a for areal omfattet av IKDP Forus (bestemmelsesområde #1).
2. Kulturinstitusjoner over 500 m² BRA tillates kun i plansone 1 og 2.
3. Dagligvarehandel inntil 1250 m² BRA og nærservice tillates i plansone 1–4, og skal lokaliseres i tilknytning til gang- og sykkelnettet og nært godt kollektivtilbud. Nærservice er offentlig eller privat tjenesteyting eller detaljhandel inntil 500 m² BRA per enhet, lokalisert i direkte tilknytning til dagligvarehandel og/eller forretning. Samlokalisering av nærservice-enheter som samlet gir kjøpesenterpreget handels- eller servicetilbud, er ikke tillatt.

Retningslinjer:

1. Virksomheter som er særlig arbeidsplass- og publikums-/besøksintensive, eller som inneholder tjenester eller funksjoner av nasjonal eller regional betydning, bør lokaliseres i plansone 1A Stavanger sentrum og i plansone 2 ved Bjergsted og langs Lagårdsveien nord for Strømsbrua.
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.
3. Detaljhandel med plasskrevende varer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, hagesenter og planteskoler, bør primært lokaliseres på Forus og Mariero, med unntak av Forus øst, jf. § 1.2 nr. 5 bokstav b. Ikke-plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500 m² BRA.

2.2 Stedsanalyse

Pbl § 11-9 nr. 1, 5, 6

Bestemmelser:

1. Som grunnlag for alle planforslag skal det være gjennomført stedsanalyse for å løfte frem viktige karaktertrekk i natur- og bylandskapet, bystrukturen og arkitekturen, samt kartlegge ferdselsmønstre og transportnettverk. Analysen skal bidra til å vurdere behov for arealer til offentlig grønnstruktur, lekeplasser og byrom, samt sammenhengen med gang-, sykkel- og annen ferdsel.
2. Stedsanalysen skal vurdere eksisterende bebyggelse og vegetasjon etter prinsippet «bevar eller forklar»: bebyggelse og vegetasjon med kvaliteter for bymiljø, identitet, klima eller naturmangfold skal bevares eller innpasses i ny utvikling, med mindre det redegjøres for hvorfor dette ikke er mulig eller hensiktsmessig.
3. Planforslaget skal redegjøre for hvordan vurderingene i stedsanalysen etter nr. 1–3 er lagt til grunn for byggehøyder, utnyttelse og planutforming, jf. § 2.3.

2.3 Byform og arkitektur

Pbl § 11-9 nr. 1, 5, 6

Bestemmelser:

1. Nye tiltak skal fremme eller, der stedets egenart ikke er etablert, bidra til å skape gode steds kvaliteter og et godt bymiljø.
2. Sammenhengende byrom og blågrønne strukturer skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen.
3. Ny byutvikling skal planlegges slik at menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.
4. Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.
5. Bebyggelse og byrom skal utformes med oversiktighet, aktive og eller åpne fasader mot offentlige rom og tilstrekkelig belysning, som bidrar til trygge og attraktive omgivelser.
6. Byggehøyder og volum skal fastsettes med utgangspunkt i omkringliggende bebyggelse, og sikre gode romlige proporsjoner i gater og byrom med utgangspunkt i menneskelig skala. Ny bebyggelse skal ikke gi vesentlig reduksjon av sol for eksisterende boliger.
7. Utnyttelse skal fastsettes ved regulering, med grunnlag i stedsanalysen og planforslagets redegjørelse etter § 2.2 nr. 3.
8. Bestemmelsene i nr. 1–6 skal anvendes tilpasset den enkelte plansones karakter, jf. § 1.3.
9. Planlegging, utvikling og utbygging av alle typer tiltak skal være i samsvar med kommunens arkitekturstrategi.

2.4 Universell utforming

Pbl § 11-9 nr. 5, jf. pbl § 1-1 fjerde ledd

Bestemmelser:

1. Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved planlegging og gjennomføring av tiltak, herunder for uteområder, byrom, ferdselsårer og forbindelser mellom disse. For selve byggverket gjelder kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17).
2. Planforslaget skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt for uteområder, byrom og ferdselsårer, jf. nr. 1.
3. I friområder og for turveier skal prinsippet om ulike tilbud til ulike behov tilstrebes, framfor å oppfylle universell utforming i alle områder. Hensynet til natur- og landskapskvaliteter skal ivaretas.

2.5 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyser

Pbl §§ 4-3 og 11-9 nr. 8

Bestemmelser:

1. Konsekvenser av klimautfordringer skal vurderes ved reguleringsplaner og byggetiltak. Langs sjø og vassdrag skal det tas særlige hensyn til havnivåstigning, stormflo, bølgepåvirking og flomrisiko. Flom fra overvann inngår som en del av klimautfordringer som skal vurderes.
2. Tiltak skal utformes og plasseres slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet mot alle naturfarer, herunder farer som følge av klimaendringer. Vurdering av sikkerhet skal dokumenteres.

2.6 Klimagassutslipp fra bygg

Pbl § 11-9 nr. 6, 8

Bestemmelser om klimagassreduksjon og energi:

1. For å redusere klimagassutslipp skal det i reguleringsplanforslag alltid vurderes:
 - a. lokalisering med hensyn til transport- og mobilitetsbehov
 - b. massehåndtering i anleggs- og driftsfase, jf. § 2.7
 - c. potensial for ombruk av eksisterende bygg og konstruksjoner
 - d. tilrettelegging for fleksibel bruk, ombygging og demontering
 - e. mulighet for lokal fornybar energiproduksjon
 - f. overordnet klimagasspåvirkning fra tiltaket
2. Kommunen kan kreve utredning av alternative løsninger som dokumenterer lavere utslipp.
3. Kommunen kan kreve at det utarbeides en innledende klimavurdering i tidlig fase, for å tidlig sikre klimagassreduserende plangrep.
4. For reguleringsplaner som omfatter tiltak over 1 000 m² BRA skal det utføres klimagassberegninger for tiltaket iht. NS 3720, med redegjørelse for klimagassreduserende tiltak. Det skal benyttes referansebygg/-tiltak for sammenligning. Energibehov og energiløsninger skal vurderes.
5. Resultatene skal synliggjøre prosjektets klimagassutslipp, effekten av utslippsreduserende tiltak og hvordan prosjektet bidrar til å nå nasjonale og kommunale klimamål fram mot 2050.

Retningslinjer:

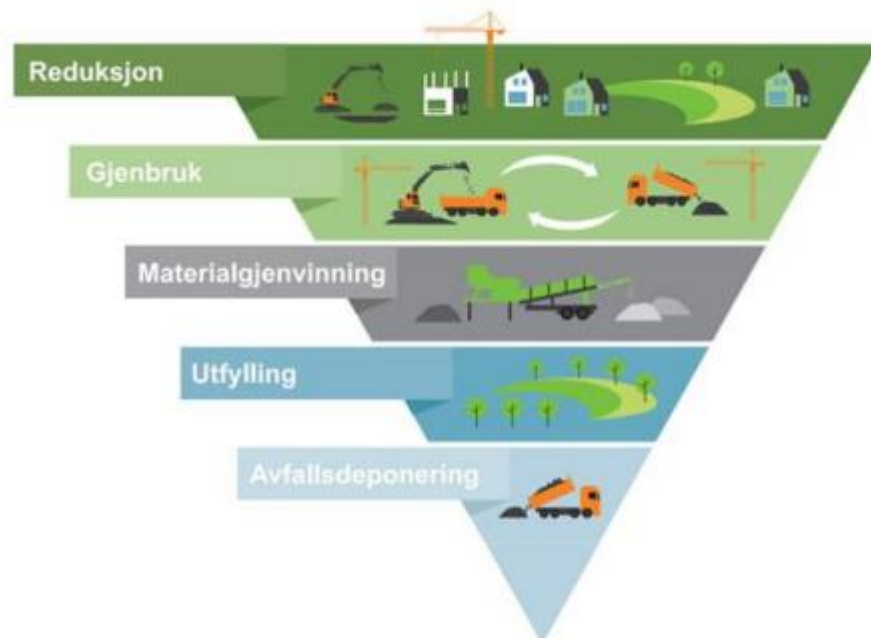
1. Klimagassberegning kan inngå i miljøoppfølgingsprogram (MOP) eller tilsvarende redegjørelse.
2. Ved planlegging av offentlige bygg og næringsbygg bør det redegjøres for hvordan energifleksibilitet, lokal energiproduksjon, energilagring og -gjenvinning kan ivaretas. Alternative energikilder og tiltak for å redusere behovet for tilført energi bør vurderes.
3. Ved planlegging og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak bør det legges til rette for utslippsfrie løsninger i bygge- og driftsfase, herunder nødvendig infrastruktur.

2.7 Massehåndtering

Pbl § 11-9 nr. 6, 8

Bestemmelser:

1. For all massehåndtering skal ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følges.



Figur 1. Ressurspyramiden

2. Ved reguleringsplaner over 10 dekar skal areal for mellomlagring og sortering av masser ligge innenfor planområdet. Der dette ikke er mulig, skal areal for mellomlagring fortrinnsvis plasseres i nærheten av planområdet, og skal ikke komme i konflikt med naturmangfold, klima- og utslippshensyn, kulturminner, landbruksarealer eller friområder.
3. For reguleringsplaner hvor det totalt i planområdet genereres over 5 000 m³ masse, skal det utarbeides et massedisponeringsbudsjett.
4. For tiltak som genererer over 1 000 m³ masse, og som ikke omfattes av nr. 3, skal det i byggesøknad eller planbeskrivelse redegjøres for hvor massene skal disponeres, og i hvilken grad de gjenbrukes eller gjenvinnes.

2.8 Mobilitet og transport

Pbl § 11-9 nr. 3, 8

Bestemmelser om overordnede føringer for transport og mobilitet:

1. Mobilitetspyramiden skal legges til grunn for arealplanlegging og prioritering av transportformer, jf. § 1.1. nr.8. Planlegging skal skje i tråd med kommunens arealstrategi og transport- og mobilitetsstrategi. Gående skal prioriteres høyest, deretter sykkel, kollektivtransport og delte mobilitetsløsninger. Planleggingen skal sikre arealer til nødvendige transportformål og mobilitetspunkt, og bidra til at transportbehovet reduseres og at bærekraftige transportformer blir det naturlige valget.



Figur 2. Mobilitetspyramiden

2. I gater og veier som inngår i temakart hovedbilnett, skal hensynet til biltransport og effektiv næringstransport ivaretas og stedstilpasses. Areal til gate- og veiformål skal begrenses til det som er nødvendig, og arealeffektive løsninger skal velges.
3. For reguleringsplaner eller bruksendringer hvor det åpnes for etablering av arbeidsplasser med mer enn 50 ansatte, eller byggetiltak større enn 1 000 m² BRA, skal det utarbeides mobilitetsplan. Mobilitetsplanen tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen.
4. Ved søknad om byggetillatelse for tiltak som omfattes av nr. 3, skal det redegjøres for hvordan mobilitetsplanen er fulgt opp.
5. Mobilitetsplanen skal redegjøre for hvordan byggetiltaket bidrar til at flere går, sykler og bruker delt mobilitet til nullvekst i personbiltrafikken og til effektiv arealutnyttelse. Mobilitetsplanen skal tilpasses plannivå og tiltakets omfang.
6. Det skal etableres mobilitetspunkt i alle senterområder definert i kommuneplanens arealdel, i knutepunkt, ved stasjoner og viktige holdeplasser, og i plansone 1 og 2 der dette er hensiktsmessig.. Det skal sette av areal til delingsløsninger for sykkel, el-sparkesykkel, bil mm.
7. Det skal settes av tilstrekkelig areal til varemottak, losse- og lasteareal for leveranser og utstyr (vareleveringslommer) og avfallshåndtering, for å sikre effektiv bylogistikk.

Retningslinje:

1. Det kan etableres mobilitetspunkt i nabolag, det vil si steder der mange passerer i et boligområde, og ved lokale målpunkt som nærbutikk, kollektivholdeplass, skole, idrettsområde, kirke eller miljøstasjon

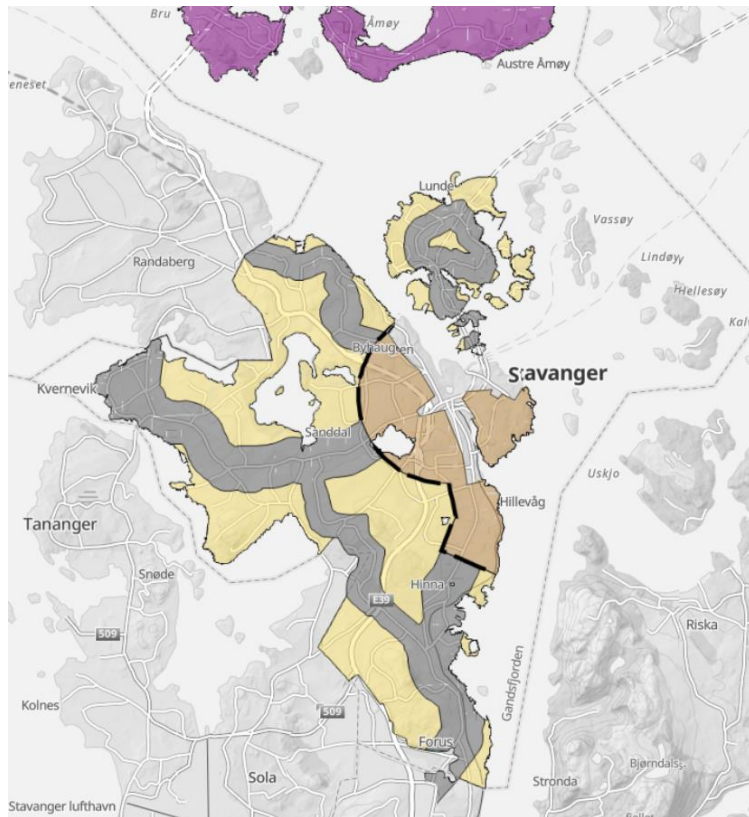
2.9 Parkering

Pbl. §§ 11-9 nr 5, 28-7

Generelle bestemmelser:

1. For nye reguleringsplaner skal krav til parkering fastsettes basert på en mobilitetsplan. Mobilitetsplanen skal (med utgangspunkt i transport og mobilitetsstrategien) dokumentere et konkret behov for parkering (sykkel og bil). Det dokumenterte parkeringsbehovet skal ikke overstige maksimalgrensene angitt i tabellen.
2. Dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan skal krav til parkering være som angitt i tabell 1 og 2.
3. For naustområder og småbåthavner fremgår krav til parkering i bestemmelser 3.2.6 og 3.7.2.

4. Parkeringssoner gjelder i henhold til kart under. I overgangen mellom parkeringssoner fastsettes parkering etter en konkret vurdering. Stavanger sentrum og Forus omfattes av parkeringsnorm fastsatt i kommunedelplan. I Stavanger sentrum kan kommunen samtykke til frikjøp i tråd med sentrumsplanens bestemmelser.



Figur 3. Parkeringssoner (kartet erstattes med nytt kartformat inn 2. gangsbehandling)

5. For annen bebyggelse (studentboliger, fritidsbebyggelse, forretninger, offentlig- eller privat tjenesteyting, idrettsanlegg) skal parkeringskrav fastsettes med begrunnelse i mobilitetsplan.

Bestemmelser for sykkelparkering:

1. Sykkelparkering skal ha enkel tilkomst og etableres nærmest inngang/målpunkt. Gjesteparkering skal være ved hovedinngang/inngangsparti.
2. Minimum 15 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for større sykler/sykkelhengere/lastesykler.

Tabell 1. Krav til antal parkeringsplasser til sykkel.

Arealkategori	Grunnlag per parkeringsplass	Parkeringszone 1	Parkeringszone 2*	Parkeringszone 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 m2 BRA	Min. 3	Min 2.	Min. 0,5

*Judaberg og Vikevåg inngår i parkeringszone 2.

** Ved etablering av besøks- eller arbeidsplassintensive virksomheter innenfor zone 3 og 4, gjelder parkeringskrav for zone 2.

3. Parkeringsplasser for beboere og gjester skal beregnes hver for seg. Antall plasser avrundes opp til nærmeste hele parkeringsplass.

Retningslinje for sykkelparkering:

1. Gjesteparkering for sykkelparkering bør være under tak.
2. Sykkelparkering skal følge kommunens norm for offentlig sykkelparkering.
3. Boligprosjekter bør tilby sykkelboder for hver boenhet

Bestemmelser for bilparkering:

1. I parkeringsanlegg skal inntil 10% av plassene være reservert for forflytningshemmede med parkeringstillatelse (HC-plasser). Antallet HC-plasser kan reduseres ned til 4% i større prosjekter. Tilstrekkelig antall plasser skal vurderes og beregnes i mobilitetsplan. Jf. også skiltforskriftens §1.14.1
2. Det kan etableres areal til bildeling som supplement ved lav parkeringsdekning.
3. I parkeringsanlegg skal hver plass være minimum 2,6x5 m. For individuell parkering skal det avsettes 3x6 m pr. plass. HC-plasser skal være minimum 4,5x6 m og plasseres nær inngangsparti.
4. Behovet for større parkeringsplasser enn angitt i 3 reservert beredskapskjøretøy, helse-, vare- og tjenestelevering, beboere med varebil e.a. vurderes i hvert prosjekt og vurderes i mobilitetsplan med grunnlag i gjeldende forskrifter og normer.
5. Innenfor parkeringssone 1 kan boligsoneparkering brukes for å ivareta bomiljø og trafiksikkerhet for gående og syklende, og for å løse parkeringsbehov for eldre bebyggelse.

Tabell 2. Krav til antal parkeringsplasser for bil

Arealkategori	Grunnlag per parkeringsplass	Parkeringssonene 1	Parkeringssonene 2	Parkeringssonene 3	Parkeringssonene 4
Bolig	Boenhet	0,5	Min. 0,5 – maks 0,8	1	Min. 1 – maks 1,6
Gjesteparkering bolig	Boenhet	0,2	0,2	0,2	0,2
Næringsbebyggelse	100 m2 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

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)

6. Parkeringsplasser for beboere og gjester skal beregnes hver for seg. Antall plasser avrundes opp til nærmeste hele parkeringsplass.

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 og korttidsplasser for hjemmetjenester, hjemmehjelp og varelevering. 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 vegetasjon. Ramper bør løses i bebyggelsen.

2.10 Bolig og bokvalitet

Pbl. §§11-5, 11-9 nr. 5

Bestemmelser:

1. Ved regulering av boligområder skal det legges til rette for en variasjon av boligtyper og boligstørrelser.

2. Alle boliger i nye boligprosjekter skal ha en størrelse på minimum 40 m² BRA. Minimum 50 % av boligene skal ha et bruksareal (BRA) på over 55 m².
3. Hybler skal ha tilgang på tilstrekkelig areal til felles oppholdsrom, minst 6 m² per soverom.

Retningslinje:

1. I prosjekter i plansone 1 og 2 kan det vurderes å fravike krav til boligsammensetning og boligstørrelser der hvor det etableres gode og funksjonelle fellesskapsløsninger, forutsatt at det dokumenteres høy samlet bokvalitet.

2.11 Tomtedeling og fortetting i etablerte småhusområder

Pbl. § 11-9, nr. 1,5,6

Retningslinjer:

1. 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:
 - a. 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.
 - b. 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.
 - c. Utnyttelsesgrad bør normalt ikke overstige BYA=30%. I områder uten høydebestemmelser bør byggehøyder tilpasses eksisterende bebyggelse.
 - d. 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.
 - e. 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). For boliger med tilstrekkelig tilgang til uteoppholds- og lekeareal på egen tomt frafaller krav om felles og offentlig uteoppholds-/lekeareal.

2.12 Uteoppholdsarealer

Pbl. § 11-9, nr. 5

Generelle bestemmelser:

1. Ved regulering av fem eller flere boenheter skal det sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal. Arealet må være egnet for variert aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.
2. Arealkrav, funksjonskrav og kvalitetskrav for uteoppholdsarealer nedenfor må oppfylles ved regulering av nye boligfelt.
3. Bestemmelsene gjelder ikke for pågående områdereguleringer Våland Sør, Hillevåg og Madla Revheim.

Bestemmelser om arealkrav:

1. Der terskelen i punkt 1 er nådd, skal det i reguleringsplaner for nye boliger settes av areal til felles- og offentlig uteoppholdsareal (MUA) innenfor planområdet. Minimum størrelse på uteoppholdsarealer er vist i tabell 3.
2. Uteoppholdsarealet på egen eiendom skal minimum dekke nødvendig areal til nærmøteplass, naturbasert overvannshåndtering, gangforbindelser til møteplassene og beplantede bufferoner mellom privat/felles eller offentlig uteoppholdsareal.
3. Hagedybde for ene- og tomannsboliger skal være minimum 8 m.

4. For eneboliger og tomannsboliger med minimum 100 m² egnet og sammenhengende privat uteoppholdsareal på bakkeplan per boenhet, gjelder ikke krav om felles eller offentlig uteoppholdsareal.

Arealkrav i tabell 3 gjelder.

Tabell 3.

Sone	Beskrivelse	Minimum felles/offentlig uteoppholdsareal per boenhet	Kommentar
Sone 1A	Stavanger sentrum	Styres gjennom KDP sentrum	
Sone 1B og C	Bydelssentre Lokalsentrene	≥20 m ²	
Alternativ 1: Sone 2	Prioriterte Byomformingsområder	≥30 m ²	Inntil 10m ² per boenhet tillates dekket på tak.
Alternativ 2: Sone 2	Prioriterte Byomformingsområder	≥30 m ²	I plansone 2 kan kravet om 30 m ² uteoppholdsareal pr. boenhet løses med 20 m ² innenfor planområdet og 10 m ² som sambruk med offentlige friområder. For at offentlig uteoppholdsareal skal kunne medregnes, må det ligge innenfor en trafiksikker gangavstand på maks 200 m.
Sone 3	Sentrumsnære områder	≥30 m ²	
Sone 4	Boligområder	≥40 m ²	
Sone 5	Boliger på øyene	≥100 m ² egnet og sammenhengende privat uteoppholdsareal på bakkeplan per boenhet	Dersom kravet ikke oppfylles, skal manglende areal sikres som felles uteoppholdsareal innenfor planområdet.

Retningslinjer til arealkrav:

1. For eneboliger, tomannsboliger og rekkehus bør tomtestørrelse fastsettes på grunnlag av stedsanalyse. Retningslinjen 2.11 gjelder ved tomtedeling og fortetting i etablerte småhusområder.
2. For prosjekter med færre enn fem boliger fastsettes krav til areal, funksjon og kvalitet på uteoppholdsareal i reguleringsplan, basert på tabellen over og en helhetlig vurdering av tilgjengelig grønnstruktur og lekearealer.

Bestemmelser om funksjonskrav:

1. Funksjonskravene skal sikre gode bomiljø for alle brukergrupper og aldersgrupper, med vekt på å ivareta både barn og unges behov for lek og utfoldelse, og eldre og voksnes behov for møteplasser og sosialt samvær, gjennom tilgjengelige, trygge og varierte uteoppholdsarealer.
2. Nabolagsparker og nærmiljøparker i Stavanger sentrum er fastsatt i kommunedelplan for sentrum og tilhørende byromsstrategi.

Tabell 4.

Type rekreasjonsareal / arealkrav	Minimum størrelse	Brukergruppe og funksjoner som skal tilrettelegges	Maksimum gangavstand fra bolig	Merknad
-----------------------------------	-------------------	--	--------------------------------	---------

Plansone 1-4, fra 5 boliger				
Nærmøteplass *	180 m ² Tillates plassert over bakkenivå i sone 1 og 2.	Sosialt samvær for aktuelle alders- og brukergrupper inkl. lek for små barn (1-6 år)	100 m	Ved flere enn 30 boliger økes størrelsen med 6 m ² per bolig. Nærmøteplassene kan slås sammen til større områder.
Nabolagspark **	2 daa	- Flerbruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper - leke- og aktivitetsområde for barn 6-12 år og ungdommer. - Skal inneholde minst. 5 ulike lekeaktiviteter og areal for fri lek. Tak bør vurderes.	200 m	Ved flere enn 200 boliger økes størrelsen med 10 m ² per bolig. Mangelfull størrelse kompenseres av særlig høy kvalitet, funksjonsmiks og robusthet.
Nærmiljøpark ** Ved >150 boliger	3 daa	- tilbud av flere ulike typer aktivitet og bevegelse, med særlig vekt på større barn og ungdom - mulighet for ballspill eller andre plasskrevende aktivitet	400 m	
Områdepark ** Ved > 600 boliger	Minimum 6 daa	- Møteplass for alle aldersgrupper, og ulike brukergrupper samtidig - Variert aktivitetstilbud, særlig for plasskrevende aktiviteter		Fastsettes i områderegulering.
Plansone 5, prosjekter med mindre enn 20 boliger				
Felles lekeplass **	500-1000 m ²	- sosialt samvær i nabolaget - lek for barn i alle aldersgrupper	200 m	Størrelse og kvalitet på lekeplass fastsettes i reguleringsplan. Antall boliger, beliggenhet og annen tilgjengelig grønnstruktur skal inngå i vurderingen. For flere enn 20 boliger brukes kravene til plansone 4
Alle				
Tilgang til turnett	Maks. 300 m avstand fra boliger til grønne områder med minimum 3 km sammenhengende turforbindelse.		300 m	

*reguleres til felles formål, **reguleres til offentlig formål

Bestemmelser om kvalitetskrav:

1. Plassering

- Offentlig uteoppholdsareal skal ligge på bakkenivå på egnet terreng og være sammenhengende. Felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkenivå og ha god kobling til omkringliggende terreng, arealer og byrom, men kan være underbygget. Jorddybder skal dimensjoneres for beplantning med trær og busker.

Takarealer kan etableres som felles oppholdsareal, men inngår ikke i minimumskravet. I plansone 1 og 2 tillates unntak (jf. KDP sentrum og tabell 3).

2. Bruk og funksjon
 - a. Felles og offentlig uteoppholdsareal skal være egnet som sosial møteplass, og for lek, opphold og rekreasjon for ulike brukergrupper gjennom hele året. Følgende arealer medregnes ikke i felles uteoppholdsarealet: privat uteareal, usammenhengende restarealer, areal brattere enn 1:3, areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelparkering og brannbiloppstillingsplass.
 - b. Uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og ha en form som egner seg for plasskrevende aktivitet og lek. Innenfor arealet skal det i tillegg tilrettelegges for mindre, skjermede oppholdssoner som gir mulighet for ro og avskjermet opphold
3. Solforhold
 - a. Felles og privat uteoppholdsareal skal ha gode solforhold. Det skal dokumenteres at minst 50 % av tellende felles uteoppholdsareal er solbelyst 21. mars kl. 15 og 21. juni kl. 18., alternativt minimum fire timer sammenhengene sol mellom kl. 12 og 19 ved vårjevndøgn og midtsommer.
 - b. Skygge fra omkringliggende bebyggelse og høye trær eller skog skal inngå i dokumentasjonen. Vesentlig forringelse av solforhold på naboeiendom skal unngås.
4. Grønne kvaliteter og naturbaserte løsninger
 - a. Uteoppholdsareal skal være vegetasjonspreget og variert, og ha kvaliteter som bidrar til naturmangfold, bynatur, overvannshåndtering, klimatilpasning og gode opplevelser. Naturbaserte løsninger skal benyttes der det er hensiktsmessig.
5. Tilgjengelighet, miljø og helse
 - a. Felles og offentlige uteoppholdsarealer skal ha trafiksikker gangadkomst fra boligene og være skjermet mot trafikk, forurensing, vind og støy. Støynivå skal ligge under grenseverdiene for gul støysone, jf. T-1442/21. Arealene skal oppfylle kravene for luftkvalitet i T-1520. Se også bestemmelser 2.9 og 2.22.
6. Belysning
 - a. Felles og offentlige uteoppholdsarealer skal ha belysning som bidrar til trygghet og trivsel, uten å gi sjenerende blinding, og som tar hensyn til omgivelser og natur.
7. Konseptuell landskapsplan
 - a. For offentlig rom som grønnstruktur, gater og torg skal det ved regulering utarbeides en konseptuell landskapsplan som viser hovedgrep for utforming og bruk av uteområdene. Landskapsplanen legges til grunn i videre prosjektering. skal innrettes funksjonelt og visuelt. Konseptuell landskapsplan skal blant annet avklare:
 - Hovedgrepet på terrengbearbeiding og materialbruk
 - Overvannshåndtering, beplantning, opphold, lek mv.
 - Adkomster og forbindelser
 - Landskapsplanen skal legges til grunn i videre prosjektering.
 - b. Alle utendørs anlegg som skal være offentlig eid skal planlegges og bygges i samsvar med «Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland», datert 19.09.2017. For nærmøteplasser på privat areal, følges funksjonskravene angitt i Utomhusnormen.

2.13 Blågrønne strukturer – grønnstruktur

Bestemmelser:

1. Blågrønne strukturer skal være sammenhengende, nær, tilgjengelig, variert og naturbasert, og ivareta rekreasjon, naturmangfold, kulturlandskap og klimatilpasning. Dette skal legges til grunn i alle planer og tiltak.
2. Økologiske sammenhenger skal opprettholdes og styrkes, og skal ikke forringes av tiltak. Det skal sikres sammenhengende gangforbindelser og tilgjengelige oppholds- og aktivitetsarealer for menneskelig rekreasjon.
3. Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og videreutvikles i alle planer og tiltak, i tråd med temakart for grønnstruktur. Manglende sammenhenger skal etableres eller forbedres, og nødvendig areal skal sikres. Eksisterende sammenhenger skal bevares og styrkes.
4. Innenfor bestemmelsesområde # 2 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.

2.14 Natur, karbonrike areal og naturnøytralitet

Pbl. § 11-9 nr. 6 og 8

Bestemmelser om naturmangfold:

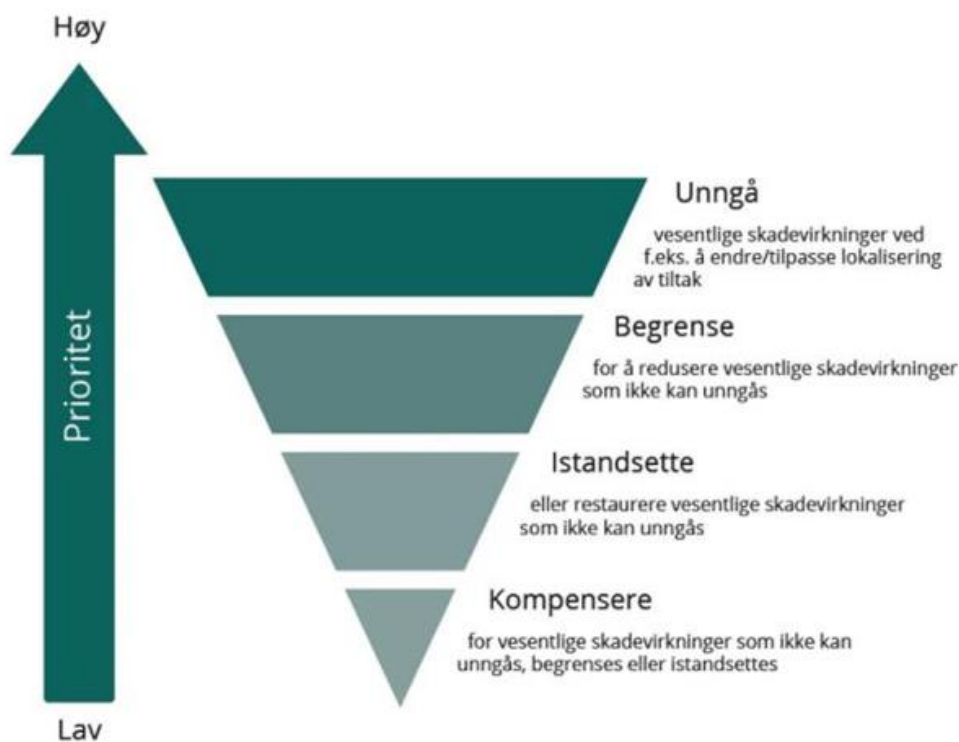
1. Naturmangfold, økologiske sammenhenger og blågrønne strukturer skal ivaretas og sikres i alle plan- og byggesaker. Sammenhenger skal vurderes etablert og styrket der strukturen er usammenhengende, og nødvendig areal må sikres.
2. Planer og tiltak skal utformes og gjennomføres slik at vesentlig forstyrrelse av sårbare og truede fuglearter, herunder hubro og vandrefalk, unngås, særlig i og i nærheten av kjente hekkelokaliteter.
3. For områder med registrerte naturtyper av svært stor, stor eller middels verdi i temakart natur, samt viltområder av svært stor verdi i temakart vilt, gjelder følgende:
 - a. Tiltak som kan medføre forringelse av naturverdiene tillates ikke.
 - b. Der naturmangfoldet er tilstrekkelig utredet og vurdert i gjeldende reguleringsplan, og det ikke foreligger nyere kunnskap av betydning, kan tiltak gjennomføres i samsvar med reguleringsplanen.
4. Ved regulering skal mulighet for restaurering av natur vurderes og områder sikres i reguleringsplan.
5. Ved regulering og tiltak skal fremmede arter vurderes. Ved alle tiltak og håndtering av masser skal spredning av fremmede arter unngås.

Retningslinjer:

1. *I områder med naturtyper med stor verdi kan unntak fra bestemmelse kun gis hvis det foreligger særlige grunner av overveiende samfunnsinteresse.*

Bestemmelser om karbonrike arealer:

1. I alle planer skal løsninger som unngår eller begrenser inngrep i karbonrike arealer herunder myr, våtmark, gammel skog og jord med høyt organisk karboninnhold legges til grunn. Påvirkning av karbonrike arealer og klimagassutslipp skal dokumenteres.



Figur 4: Tiltakshierarkiet.

Bestemmelser om naturnøytralitet:

1. Alternativ 1:	Nye reguleringsplaner skal utformes slik at hensynet til naturmangfold og bynatur ivaretas, og det skal tilstrebes naturnøytralitet innenfor planområdet.
1. Alternativ 2:	For å bevare naturmangfold og bynatur skal nye planer utformes slik at de er naturnøytrale

- Naturnøytralitet innebærer at den økologiske verdien innenfor planområdet skal være minst like høy etter gjennomføring av tiltak som før utbygging.
- Tiltakshierarkiet skal legges til grunn ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Det betyr at inngrep i naturtyper med svært stor, stor eller middels verdi skal unngås der det er mulig, og øvrige negative virkninger skal begrenses, restaureres og eventuelt kompenseres.
- Der naturnøytralitet ikke kan oppnås innenfor planområdet, skal det redegjøres for resttap av naturverdier og vurderes kompenserende tiltak.
- Ved regulering skal det utarbeides naturregnskap som dokumenterer planens samlede påvirkning på naturmangfold.
- Naturregnskapet skal baseres på:
 - helhetlig kartlegging av naturtyper og økosystemer etter Natur i Norge (basiskartlegging NiN), med beskrivelse av dagens situasjon og forventet situasjon etter tiltak
 - vurdering av økologisk tilstand, verdi og påvirkning
 - vurdering av økologiske sammenhenger og funksjonsområder for arter
- Der naturnøytralitet er avklart på områderegeringsnivå, kan detaljreguleringer legge denne vurderingen til grunn, forutsatt at det ikke foreligger ny kunnskap.

2.15 Trær

Pbl. § 11-9 nr. 6 og 8

Bestemmelser om bevaring av trær og vegetasjon:

1. Eiketrær med en stammeomkrets på minst 200cm i brysthøyde eller hule eiketrær med stammeomkrets på minst 95cm skal bevares i forvaltning og ved tiltak.
2. Bevaring av trær og rotsone skal vektlegges i alle planer og tiltak.
3. Ved tiltak i offentlige områder skal eksisterende vegetasjon og trær bevares fremfor å erstattes.
4. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal eksisterende trær og vegetasjon inkl. rotsone kartlegges. Verdifull vegetasjon skal bevares og sikres i plankart og bestemmelser. Det skal stilles krav om utarbeiding av tiltaksplan for ivaretagelse av eksisterende trær i gjennomføring av planen. I reguleringsplaner skal det avsettes tilstrekkelig areal til planting av trær.

Retningslinjer:

1. *Dersom bevaring av trær er vurdert i nyere reguleringsplan og det ikke foreligger nye forhold kan dette vektlegges ved søknad om dispensasjon for trefelling.*
2. *For trær som dokumentert utgjør en fare for liv, helse eller betydelig skade på materielle verdier kan kommunen tillate felling.*
3. *Ved tiltak i gater og vei bør det plantes nye trær.*

2.16 Landskap

Pbl. §§11-9, nr. 6 og 3-1 bokstav b

Bestemmelser:

1. Alle tiltak skal lokaliseres og utformes slik at de underordner seg hovedlinjer og karaktertrekk i det eksisterende natur-, kultur- og bylandskapet, og tilpasses eksisterende terrengform og landskap.

Retningslinje:

1. *I landskap med høy konsentrasjon av spor etter tradisjonell landbruksdrift som åkrer, slåtteenger, beitemarker, lyngheier og lauvingslier, steingarder, piggsteinsgjerder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift, bør disse bevares og tas hensyn til ved tiltak.*

2.17 Turveier, turstier og turforbindelser (turnett)

Pbl. § 11-10, nr. 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 (fremtidig turvei/tursti i temakart) skal etableres som turveier i by- og tettstedsområder. Sideareal inngår som del av turveiene og skal i nødvendig grad tilrettelegges for opphold og rasting. Offentlige turveier skal planlegges og opparbeides i samsvar med «Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland», datert 19.09.2017. Turveier kan fritas krav om universell utforming.
3. I strandsonen, på byøyene og i naturområder kan fremtidige 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.
4. Turforbindelser i gaterommet skal ivaretas og styrkes. Der turforbindelser sammenfaller med kommunens hovedgangnett eller lokalgangnett, gjelder kvalitetskravene i bestemmelse om gangforbindelser. Vegetasjon og trær langs turforbindelsene skal søkes bevart og nyetablert.

5. Grønne spaserdrag i temakartet 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 turistier. 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.
7. Ved regulering og utbygging på Reilstad skal det sikres at grønnstruktur og tursti langs strandsone opparbeides.

2.18 Blågrønn faktor

Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 8,

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.

Retningslinjer:

1. Ved fastsetting av blågrønn faktor bør følgende norm legges til grunn:
 - a. Innenfor plansone 1-3: minimum 0,7
 - b. I alle andre områder: minimum 0,8
 - c. Allment tilgjengelige gater og plasser: minimum 0,3

2.19 Kantsone langs vassdrag

Pbl. § 11-9, nr. 6

Bestemmelser:

1. Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes en tiltaksfri kantsone på minst 10 m i tettbebygde områder og minst 50 m i LNF-områder. Innenfor sonen tillates ikke nye bygg, vesentlige terrenginngrep eller andre tiltak som kan redusere kantsonens bredde eller funksjon.
2. Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes en sammenhengende vegetasjonssone på minst 10 m. Vegetasjonssonen skal bestå av naturlig vegetasjon og bidra til å ivareta vannmiljø, redusere avrenning og erosjon samt opprettholde vassdragets økologiske funksjon.
3. Eksisterende vegetasjon i kantsonen skal bevares. Tiltak skal ikke redusere bredden, kvaliteten eller sammenhengen i vegetasjonssonen.
4. Ved nye tiltak i nærheten av vassdrag, herunder nydyrking og andre søknadspliktige tiltak i landbruket, skal vegetasjonssonen opprettholdes eller etableres der den mangler eller er utilstrekkelig for å ivareta kantsonens funksjon og vannmiljø.

Retningslinjer

1. Der forholdene ligger til rette for det, bør vegetasjonssonen utvides utover minimumskravet for å styrke kantsonens økologiske funksjon. Dette bør hensyntas ved tiltak eller driftsendringer i nærheten av vassdrag.
2. Naturlig kantsonevegetasjon bør fremmes ved planer og tiltak langs alle vassdrag der de naturlige forholdene ligger til rette for vegetasjon.

2.20 Overvannshåndtering og naturbaserte løsninger

Pbl. 11-9 nr. 3, 8

Generelle bestemmelser:

1. Overvann skal fordrøyes og håndteres lokalt, naturbaserte løsninger skal prioriteres ved valg av løsninger.
2. 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. Overvann skal ikke tilføres offentlig ledning uten kommunens samtykke.
3. Bekkelukking og kanalisering av eksisterende vassdrag er ikke tillatt.
4. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal naturlige bekkeløp og flomveier med sine økologiske funksjoner bevares og sikres. Gjenåpning og forbedring av lukkede og fysisk påvirkede bekkeløp skal vurderes. Tiltak som forringer flomveiers funksjon eller øker flomrisiko tillates ikke.
5. Det skal sikres tilstrekkelig areal for åpen overvannshåndtering, infiltrasjon og vegetasjon innenfor planområdet, primært på egen grunn.

2.21 Vannforsyning og avløp

Pbl § 11-9, nr. 3, 8

Bestemmelser:

1. Ved regulering skal det redegjøres for framtidig vann- og avløpsløsning og overvannshåndtering (VA-rammeplan).
2. Der det etableres hovedanlegg for vann og/ eller avløp skal anleggene planlegges, etableres og dokumenteres i henhold til krav i Vannstandard (Norsk vann).
3. Bestemmelsene om tilknytting til vann og avløp i pbl. § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd gjelder også for fritidsbebyggelse jfr. pbl. §30-6.

2.22 Støy

Pbl §§ 11-9 nr. 6 og 11-8 tredje ledd bokstav a

Bestemmelser:

1. Anbefalte støygrenser i retningslinje T-1442/2021, og tilhørende veileder, skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler og barnehager), og etablering av støyende virksomheter.
2. For plansone 1 og 2 kan det tillates å regulere støyfølsom bebyggelse i form av boliger, helsebygg og videregående skoler i rød støysone dersom regulering sikrer stille side for alle boenheter og tilgang til egnet uteoppholdsareal med gode solforhold og tilfredsstillende støynivå.
3. For alle andre plansoner og arealformål tillates det ikke ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Støyfølsom bebyggelse i gul støysone kan bare tillates gjennom plan med detaljerte støyvurderinger og avbøtende tiltak.
4. Innenfor og i nærheten av friområder/grønnstruktur skal det ikke etableres ny virksomhet eller nye tiltak som medfører at støynivået overskrider anbefalte grenseverdier for stille områder i T-1442/2021. Unntatt fra dette er nødvendige støyreducerende tiltak eller oppgradering av eksisterende samferdselsinfrastruktur.

Retningslinjer om støyskjermingstiltak:

1. *Plassering av formål, utforming av terreng, bygninger og fasader, samt valg av materialer skal bidra til å redusere behovet for støyskjermer.*

2. Som hovedregel skal støyskjerming langs bygater løses ved hjelp av bebyggelsen. Støyskjermer kan brukes unntaksvis der andre løsninger ikke er mulig.
3. Nødvendige støyskjermingstiltak skal ha minst mulig visuell og fysisk barrierenvirkning, ha god tilpasning til steds karakteren, og være mest mulig absorberende.
4. Der anleggsgjennomføring kan medføre vesentlig støbelastning for eksisterende støyfølsom bebyggelse skal det legges frem en støyfaglig plan for anleggsperioden før det kan gis igangsettingstillatelse. Planen skal vise avbøtende tiltak i samsvar med forurensingsforskriften og T-1442.

2.23 Fjernvarme

Pbl §§ 11-8 b, 11-9 nr. 3, 27-5

Bestemmelser:

1. Tilknytningsplikt til fjernvarme skal vurderes og fastsettes i reguleringsplaner for bebyggelse i nærheten av eksisterende eller planlagt infrastruktur for fjernvarme.
2. Ved regulering av tiltak i områder med kjente kapasitetsutfordringer skal det vurderes løsninger for egen energi- eller varmeproduksjon.

2.24 Luftkvalitet

Pbl 11-9, nr. 6 og 8

Bestemmelse:

1. Nye skoler, barnehager og helseinstitusjoner skal ikke lokaliseres i områder med luftkvalitet tilsvarende rød sone definert i veileder T-1520, retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

2.25 Anlegg for elektrisitet, antennemaster og mobile kommunikasjonsnett

Pbl. § 11-9, nr. 3,6

Bestemmelser:

1. Større anlegg for strøm og kommunikasjonsnett skal plasseres i områder avsatt til formålet andre typer anlegg.
2. Master og kommunikasjonsanlegg skal ikke etableres i verneområder, bevaringsverdige naturområder 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.

2.26 Skilt og reklameinnretninger

Pbl. §§ 11-9 nr. 5, 30-3

Generelle bestemmelser om søknadsplikt, utforming og plassering:

1. 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. Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims.
2. Det skal utarbeides en samlet skiltplan for bygninger med flere virksomheter.
3. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt per fasade. 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
4. Skilt og reklame som retter seg mot boligmiljøer tillates ikke dersom det virker sjenerende eller skjemmende for boligmiljøet.

Bestemmelser for bevaringsverdige og særpregede miljøer:

1. Innenfor særpregede, bevaringsverdige og historisk interessante miljøer skal det legges spesiell vekt på at størrelse, utforming, materialbruk, utførelse og farger er underordnet og tilpasset miljøets karakter for all skilting og reklame.
2. I de bevaringsverdige områdene er det ikke tillatt med digital reklame. Det kan gjøres unntak for offentlig eide reklamepunkter etter nærmere vurdering.

2.27 Stavanger havn og havnefronten

1. Temakart havnefronten skal legges til grunn for utvikling av sjølinjen i Stavanger sentrum.
2. ISPS innrettes iht. bestemmelser 3.3.2 om kombinert samferdselsformål.
3. Kai er definert som kai som kan brukes til anløp og fortøyning av fartøy, ombord- og ilandstigning av passasjerer og mannskap, håndtering av bagasje samt lasting og lossing som nødvendig for drift av selve fartøyet.
4. Offentlig sjøfront er definert som Sjøfront hvor allmenn ferdsel, opphold, bruk og aktiviteter er primær funksjon. Det kan tilrettelegges for anløp og kailigge av mindre fartøy og småbåter når dette er forenlig med sjøfrontens primærfunksjon.

2.28 Kulturminner og kulturmiljø

Pbl. § 11-9, nr. 7

Bestemmelser:

1. I alle plan- og byggesaker, også i sjø, skal konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø redegjøres for og vurderes. Gjeldende kulturmiljøplan, vedtatt 19.06.2023, skal legges til grunn for plan- og byggesaker.
2. Følgende kulturminner og kulturmiljø skal tillegges stor vekt og etterstrebes ivaretatt:
 - i. *Nottørker*
 - ii. *Naust, båthus og sjøbu fra før 1950*
 - iii. *Båtstøer fra før 1950*
 - iv. *Rutebåtkajer fra før 1950*
 - v. *Sjøhus fra før 1950*
 - vi. *Uthus og bakgårdsindustribygg fra før 1950*
 - vii. *Landhandel, krambu fra før 1950*
 - viii. *Autentiske hytter fra før 1950*
 - ix. *Bygninger med steinvegger og/eller helletak*
 - x. *Gårdsbebyggelse fra før 1900*
 - xi. *Bakkemurer/jord-/potetkjellere*
 - xii. *Piggsteinsgjerder og steingarder*
 - xiii. *Kirkeveier, -stier og gamle får*

- xiv. *Bedehus*
- xv. *Skolebygg*
- xvi. *Krigsminner*
- xvii. *Hermetikkindustribygg (jf. Hermetikkplanen)*
- xviii. *Øvrige bygninger og anlegg fra før 1850, jf. kulturminnelovens §25*

3 Bestemmelser til arealformål

Pbl. §§ 11-7, 11-10, 11-11

3.1 Bebyggelse og anlegg – Plansone 1-5

3.1.1 Fellesbestemmelser til plansone 1-5

Formålsbestemmelse til plansone 1-5:

1. Plansonene tilrettelegger for at byutviklingen skal skje i de mest sentrale og prioriterte områdene i senterstrukturen, og deretter utvides til områder som ligger gradvis lenger ute. Utbygging skal konsentrere seg i og rundt sentre i plansone 1.

Bestemmelser om avgrensning av plansonene:

1. I overgang mellom plansoner kan tilpasning mot nabosone tillates når det begrunnes i stedsanalyse, og når det gir bedre helhetlig byform og bedre stedstilpasning.

Bestemmelser om handel og funksjoner:

1. For detaljhandel gjelder følgende handelsramme for senterområdene:
 - a. Detaljhandel (handel til privat sluttbruker) utenom nærservice skal lokaliseres i plansone 1 og innenfor rammene i tabellen.

Sentra	Sentertype	Plansone	Maks m ² BRA detaljhandel
Stavanger sentrum	Regionalt senter, kommunesenter og kommunedelssenter	Plansone 1A	Fri etablering
Hillevåg torg	Kommunedelssenter	Plansone 1B	40 000
Madlakrossen	Kommunedelssenter	Plansone 1B	30 000
Hundvågkrossen	Kommunedelssenter	Plansone 1B	10 500
Tastarustå	Kommunedelssenter	Plansone 1B	10 000
Jåttåvågen	Kommunedelssenter	Plansone 1B	10 000
Vikevåg	Kommunedelssenter	Plansone 1B	10 000
Judaberg	Kommunedelssenter	Plansone 1B	10 000
Mariero	Lokalsenter	Plansone 1C	15 500
Madla-Revheim	Lokalsenter	Plansone 1C	10 000
Forus øst	Lokalsenter	Plansone 1C	10 000
Stavanger øst/Tinnfabrikken	Lokalsenter	Plansone 1C	8000
Kvernevik	Lokalsenter	Plansone 1C	4500
Ullandhaug (UIS)	Lokalsenter	Plansone 1C	3000
Tvedtsenteret	Kjøpesenter	-	47 000

2. 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.

Retningslinjer

1. Bygg på gateplan i senterområder (plansone 1) og bygg for forretning og næring i byomformingsområder (plansone 2) bør reguleres til publikumsrettet virksomhet med åpne, aktive fasader mot hovedgater og offentlige rom.
2. Dagligvarehandel bør lokaliseres i tilknytning til gang- og sykkelnettet og nært godt kollektivtilbud.

3.1.2 Plansone 1A - Stavanger sentrum

Bestemmelse om arealbruk:

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.

Bestemmelse om bebyggelsesstruktur og kvalitet:

1. I plansone 1A Stavanger sentrum skal ny utvikling skje gjennom tilpasning og hensyn til eksisterende strukturer, skala og utforming, jf. § 2.2.
2. Eksisterende kulturmiljø skal særlig hensyntas ved at tiltak skal utformes i samspill med omgivelsene og være underordnet stedets karakter.

Retningslinje:

1. *Stavanger sentrum skal videreutvikles med et mangfold av publikumsfunksjoner og møteplasser tilpasset stedets særpreg.*
2. *Sentrum skal inneholde et aktivt byliv med møteplasser og variasjon i bolig- og bymiljø, og legge til rette for kompakt by med hovedvekt på boliger, detaljhandel, tjenesteyting og kontorarbeidsplasser.*
3. *Utvikling i Stavanger sentrum skal skje ved høykvalitets arkitektur som er tilpasset og tar hensyn til eksisterende kulturmiljø. Eksisterende og nye stedskvaliteter, byrom, arkitektonisk kvalitet, gangforbindelser, siktlinjer og stedstilpasning skal sikres.*
4. *Nye tiltak skal ivareta og styrke forbindelser i sentrum og til områdene i utkanten av sentrum.*

3.1.3 Plansone 1B - bydelssentre

Bestemmelse om arealbruk:

1. I plansone 1B bydelssentre tillates det sentrumsformål, kontor, hotell, og bevertning.
2. For gnr/bnr 127/28 tillates det etablering av akvakulturanlegg for bløtdyr, krepsdyr og pigghud.

Bestemmelse om bebyggelsesstruktur og kvalitet:

1. Plansone 1B skal utvikles etter bymessige prinsipper, med mangfold i funksjoner og sammenhengende byromstruktur. Bystrukturen skal sikre god tilgjengelighet til kollektivtilbud, byrom og sentrenes tjenestetilbud.
2. For Judaberg og Vikevåg skal utviklingen av sentrumsområdene tilpasses eksisterende strukturer, skala og utforming, og bidra til mangfold i funksjoner og sammenhengende uterom.

Retningslinje:

1. *Utvikling i plansone 1B skal styrke og videreføre sentrumsfunksjonene, sikre møteplasser og en funksjonell blanding av arealformål for å skape attraktive og levende bydelssentre.*
2. *Plansone 1B skal videreutvikles som tyngdepunkt i bydelene med konsentrasjon av arbeidsplasser, boliger, handel og tjenester som dekker bydelenes sitt behov.*
3. *Judaberg og Vikevåg skal ivareta kommunenes vekst i distriktene ved å konsentrere ny utvikling i bydelssentrene.*

3.1.4 Plansone 1C - lokalsentre

Bestemmelse om arealbruk:

1. I plansone 1C lokalsenter tillates det boligbebyggelse, forretning, kontor og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting.

Bestemmelse om bebyggelsesstruktur og kvalitet:

1. Plansone 1C skal utvikles ved tilpasning og hensyn til eksisterende strukturer, skala og utforming, med mangfold i funksjoner og sammenhengende byromstruktur. Bystrukturen skal sikre god tilgjengelighet til kollektivtilbud, byrom og sentrenes tjenestetilbud.

Retningslinje:

1. *Plansone 1C skal videreutvikles for å betjene nærområdet med nødvendige og daglige behov for å tilrettelegge for et kortreist hverdagsliv.*

3.1.5 Plansone 2 – prioriterte byomformingsområder

Bestemmelse om arealbruk:

1. I plansone 2 byomformingsområder tillates det boligbebyggelse, forretning, næring, kontor, hotell, og bevertning.

Bestemmelse om bebyggelsesstruktur og kvalitet:

1. Områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper med høy kvalitet i bygg og uterom, og sikre sammenhengende grøntarealer og byromsnettverk med utgangspunkt i gjeldende områdereguleringsplaner.

Retningslinjer:

1. *Plansone 2 er kommunens utviklingsområder for fortetting og omforming. Plansone 2 skal utvikles med et mangfold av funksjoner som sikrer en arealeffektiv utvikling. Forutsatt at kvalitetskravene innfris tillates det høy tetthet og kompakt byutvikling.*

3.1.6 Plansone 3 - sentrumsnære områder

Bestemmelse om arealbruk:

1. Det tillates boligformål, offentlig eller privat tjenesteyting, forretning og bevertning.
2. Forretning med dagligvareprofil kan etableres inntil 1250 kvm BRA.
3. Offentlig eller privat tjenesteyting i form av nærservice, detaljhandel og bevertning kan tillates enkeltvis inntil 500 kvm BRA.

Bestemmelse om bebyggelsesstruktur og kvalitet:

1. Utvikling skal styrke områdets karakter og videreføre de historiske kvalitetene. Fortetting skal ikke innebære omforming som bryter den historiske strukturen.
2. Bebyggelse skal tilpasses den historiske strukturen i skala, tetthet, form og bebyggelsesmønster. Eksisterende kulturmiljø skal særlig hensyntas ved tiltak skal utformes i samspill med omgivelsene og være underordnet stedets karakter. Utbygging skal vise hvordan eksisterende kvaliteter hensyntas og forsterkes.
3. Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at omkringliggende eiendommer kan utvikles med tilsvarende tetthet og kvalitet, der hvor dette kan være aktuelt.
4. Nye tiltak skal styrke sammenheng med sentrum ved å støtte opp under løsninger for mobilitet som fremmer god tilgjengelighet for gående og syklende.

Retningslinje:

1. *Plansone 3 skal videreutvikles gjennom tilpasning og hensyn til eksisterende strukturer, skala og utforming. Alle tiltak skal tilpasses områdets karakter og skal ivareta eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier.*

2. *Området er overgangssone mellom sentrum og boligområder, og skal legge til rette for stedstilpasset utvikling med høy kvalitet i offentlige rom og bygninger – spesielt langs innfallsveier og langs viktige gang- og sykkelveier inn til Stavanger sentrum.*

3.1.7 Plansone 4 - boligområder

Bestemmelse om arealbruk:

1. Det tillates boligformål, offentlig eller privat tjenesteyting og forretning med dagligvareprofil.
2. Forretning med dagligvareprofil kan etableres med inntil 1250 kvm BRA. I tilknytning til dagligvarehandel kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting i form av nærservice.
3. I tilknytning til dagligvarehandel eller eksisterende klynger med nærservice tillates det inntil 500 kvm BRA detaljhandel.
4. Eksisterende og lovlig etablerte naust inngår i plansonen.

Bestemmelse om bebyggelsesstruktur og kvalitet:

1. Plansone 4 skal videreutvikles gjennom tilpasning og hensyn til eksisterende strukturer, skala og utforming. Bebyggelsen skal tilpasses områdets karakter og skal ivareta eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier.

Retningslinje:

1. *Plansone 4 skal videreutvikles som boligområder med vekt på godt bomiljø og gode nabolag.*
2. *For arealer i direkte tilknytning til holdeplass langs bussvei i bybåndet kan reguleringsplan åpne for økt tetthet og mer kompakt utbygging, forutsatt at kvalitetskrav er oppfylt og at bebyggelsen tilpasses områdets karakter og struktur.*

3.1.8 Plansone 5 - boliger på øyene (Finnøy og Rennesøy bydeler)

Bestemmelse om arealbruk:

1. I plansone 5 tillates det boligformål som småhusbebyggelse, i form av ene- eller tomannsboliger.
2. Det tillates forretning med dagligvareprofil inntil 500 kvm og tilhørende offentlig eller privat tjenesteyting i form av nærservice inntil 500 kvm BRA i tilknytning til kaianlegg for rutebåt og gjestehavn.

Bestemmelse om bebyggelsesstruktur og kvalitet:

1. Alle tiltak skal tilpasses områdets karakter og skal ivareta eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier.

Retningslinje:

1. *Nye tiltak skal hensynta eksisterende naturverdier, bomiljø og bosettingshensyn på øyene.*

3.2 Bebyggelse og anlegg - øvrige formål

Pbl §§ 11-10, 11-11

3.2.1 Fritidsbebyggelse

Bestemmelser:

1. Dersom ikke annet er regulert gjelder: Frittliggende fritidsboliger kan ha maks samlet 120 m² BYA utenfor 100-metersbelte. I 100-metersbeltet kan fritidsboliger ha maks 90 m² BYA. Mønehøyde /øvre gesims skal ikke være over 5,5 meter og gesimshøyde skal ikke være over 4,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
2. Uthus/utvendig bod skal ligge under same tak som hytten/leilighetsbygget. Frittliggende uthus, anneks og lignende er ikke tillat.

3.2.2 Forretninger – Felt FOR8 (Håland hagesenter)

Bestemmelse:

1. Innenfor feltet tillates det gartneri/hagesenter med utsalg.

3.2.3 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

Retningslinjer:

1. Ved helse- og omsorgssenter og bofelleskap bør det settes av minimum 25-30 m² egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal.
2. Ved nybygg og rehabilitering av skoler og barnehager bør gjeldende areal- og kvalitetsnormer for skoler og barnehager følges.
3. For område T15 Talgje kirke bør en ved regulering og utbygging vurdere tilsig til brønn og om eksisterende anlegg bør tilkoples kommunalt vannforsyningsnett.

3.2.4 Fritids- og turistformål

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 samt gards- og bygdeturisme.
2. I byggeområder som er en del av landbrukseiendom, gjelder jordlovens § 9 om bruk av dyrket og dyrkbar mark, og § 12 om deling.

3.2.5 Næringsområder og næringsbebyggelse

Bestemmelser:

1. Det skal etableres buffersone rund næringsområder, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermer nærliggende omgivelser. Buffersone skal ligge innenfor areal som er avsatt til byggeformålet.

A. Næringsbebyggelse - Felt NÆ117 (Ladstein næringsområde)

Bestemmelse:

1. Ved regulering av feltet skal det tas hensyn til hovedvannforsyningen. Dersom utbygging medfører behov for ombygging av hovedvanninntak. Ombygging skal godkjennes av IVAR og kommunen. Risiko for akutt forurensning og skade på hovedvannledning skal vurderes som del av planarbeidet.

B. Næringsbebyggelse – Felt NÆ66 (Skår/Aukland)

Bestemmelse:

1. Gnr/bnr 308/27 skal være lager og utskipingsområde for framtidig råstoffutvinning på Aukland.

3.2.6 Idrettsanlegg

Retningslinje:

1. *Det bør etableres turveier og turforbindelser gjennom idrettsområdene som binder friområder og overordnet grøntstruktur sammen. Turdrag skal ha en korridorbredde på minimum 10 meter.*

3.2.7 Andre typer bebyggelse og anlegg - Brygge- og naustområder

Bestemmelser:

1. Innenfor formålet andre typer bygg og anlegg - brygge- og naustområder, kan det bygges naust, landfaste flytebrygger m/landgang, uteliggere og kaier. I kommunedelene i tidligere Stavanger kommune anses alle naustområder som fullt utbygd, med unntak av der plassering av nye naust/brygger er spesifikt markert i gjeldende reguleringsplan.
2. For naust og båtplasser skal det etableres parkeringsplasser for bil tilsvarende 0,3 plass pr naust/ båtplass. Antallet parkeringsplasser skal rundes av oppover. Kravet kan frafalles dersom naustet eller båtplassen sikres tilfredsstillende parkering ved å ligge i direkte tilknytning til bolig/fritidsbolig eller parkering kan dekkes på nærliggende eiendom med tinglyst rett.
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 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 stedbunden 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 port i tre med enkel utførelse, dører med glassfelt eller tillates ikke. Naust kan ha maksimalt tre stk.-vinduer med inntil 0,75 m² karmmå. 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.

Retningslinjer:

1. Naust, brygger, fortøyninger, moloer og lignende skal plasseres slik at hensynet til allmenheten sin ferdselsrett i strandsonen ivaretas. Landskapshensyn skal tillegges stor vekt.
2. Naust er lagerbygg og tillates ikke innredet eller brukt til annet formål og varig opphold.

3.2.8 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser

A. Bebyggelse og anlegg kombinert - Felt KBA10 (Askjesenteret)

Bestemmelse:

1. Innenfor feltet tillates det forretningsformål for detaljhandel inntil 3000 m² BRA.

B. Bebyggelse og anlegg kombinert – Felt KBA13 (Kyrkjøy)

Bestemmelse:

1. Innenfor arealer avsatt til kombinert formål KBA13 Kyrkjøy kan det etableres næring, forretning, kontor, bolig, fritidsbolig eller en kombinasjon av disse formålene. Det skal utarbeides reguleringsplan for området før nye byggetiltak igangsettes.

C. Bebyggelse og anlegg kombinert - Felt KBA7 (Bangarvågen)

Bestemmelse:

1. Innenfor feltet tillates ikke etablering av boliger, detaljhandel eller publikumsrettet tjenesteyting.

3.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Pbl. § 11-10

3.3.1 Samferdsel

Generell bestemmelse:

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. For boligbebyggelse tillates én avkjørsel per eiendom. Avkjørsel skal legges til underordnet vei der det er mulig, og utformes i tråd med gjeldene kommunaltekniske normer.

Bestemmelse om gangnett:

1. Hovedgangnettet og lokalgangnettet vist i temakart skal ha høy estetisk kvalitet og materialbruk.
2. Hovedgangnettet, lokalgangnettet og gangforbindelser reguleres og etableres med kortest mulig forbindelse mot viktige målpunkt. Innenfor byggeområdet skal gangnett reguleres med utgangspunkt i en tetthet på ca. 50-75 meter.
3. Det skal etableres snarveier. Eksisterende snarveier skal tas vare på. Snarveier kan fritas krav om universell utforming.

Bestemmelser for sykkelnett:

1. Ved regulering av hovednett for sykkel og prioriterte lokalnettforbindelser som vist i temakart gjelder følgende:
 - a. syklistene skal som hovedregel separeres fra øvrige trafikantgrupper og prioriteres i kryss
 - b. sykkelløsningen skal være tilpasset gaten/veiens funksjon, trafikkmengde og fartsnivå
 - c. sykkelnettet skal være sammenhengende, lesbart, effektivt, logisk og med få systemskifter
2. Ved regulering av lokalnett for sykkel der trafikkmengden for bil overstiger 4 000 ÅDT eller det er høy sykkeltrafikk gjøres punkt 1 gjeldende.
3. Sykkelnettet skal være tydelig oppmerket og skiltet.
4. Det skal ikke tilrettelegges for parkering i veier/gater som medfører konflikt med sikker sykling

Bestemmelser for kollektivtrafikk og kollektivknutepunkt i temakart:

1. I hovedtraseene for kollektivtrafikk skal kollektivtrafikken sikres framkommelighet. Det skal settes av areal til separate kjørefelt og/eller tiltak for kollektivprioritering.
2. Bussveien skal ha egne felt for kollektivtransport og sykkeløsning adskilt fra gående og kjørende.
3. Holdeplasser og stasjoner for kollektivtrafikk skal være universelt utformet og ivareta tilgjengelighet for alle brukergrupper.
4. 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.
5. Gangforbindelser til holdeplasser og stasjoner skal utformes slik at de er attraktive og brukervennlige.
6. Det skal sikres korte avstander og gode kryssninger fortrinnsvis i plan i sentrum, kommunedels- og lokalsentre, knutepunkt, på stasjoner og viktige holdeplasser.
7. Knutepunkt og viktige holdeplasser og stasjoner skal etableres slik at bytting mellom ulike linjer og transportmidler er enkelt.

3.3.2 Kombinert samferdselsformål

(Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser)

1. I områder for kombinert samferdselsformål langs havnefronten kan det etableres kai som oppfyller de internasjonale sikringskravene i ISPS-koden (International Ship and Port Facility Security Code) og nasjonal forskrift om sikring av havneanlegg. ISPS-kai kan brukes til anløp og fortøyning av fartøy, ombord- og ilandstigning av passasjerer og mannskap, håndtering av bagasje samt lasting og lossing som nødvendig for drift av selve fartøyet. ISPS-kai skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel når anløp og kailigge ikke utløser sikringskrav etter ISPS-koden.
2. Det kan etableres ISPS-gjerder rundt områder vist som kombinert samferdselsformål, maksimalt 10m fra kaikant, dersom utformingen er i samsvar med kravene under. Det skal ved etablering av nye eller endringer i bruken av eksisterende områder for Kombinert samferdselsformål vurderes etablering av nedsenkbare ISPS-gjerder.
3. Det skal inngås avtale mellom Stavangerregionen Interkommunale havn og Stavanger kommune som reduserer bruken av ISPS-området til anløp av cruiseskip på strekningen fra Vågen til Tollboden/Skansekaiaen til et minimum.
4. Terminalområdene skal deles opp slik at det ikke stenges av større område enn det til enhver tid er behov for. ISPS-gjerder skal utformes slik at de kan åpnes og gi tilgang til kaiområdene på tider der det ikke ligger båt til kai. Gjerdene skal åpnes når det er mer enn 36 timer til neste anløp. Alle arealer innenfor og utenfor terminalgjerdene skal kunne anvendes som offentlige gangarealer og skal opparbeides med høy materialkvalitet og tilrettelegges for opphold. På innsiden av ISPS-gjerde, skal det mot byggeområder sikres passasje. Passasje skal være minimum 3 m og sikre adkomst og offentlig tilgang langs sjø når sikkerhetsgjerdene er stengt. Nødvendig areal til passasje skal utredes og fastsettes på reguleringsplannivå.

3.4 Grønnstruktur

Pbl §§ 11-10

Bestemmelser:

1. Grønnstruktur skal ivaretas som areal for rekreasjon, naturmangfold, kulturminner og klimatilpasning. Opparbeidelse og tiltak skal fremme naturmangfold og opplevelseskvalitet.
2. Skjøtsel og tilrettelegging for ferdsel, opphold og aktivitet er tillatt, forutsatt at naturverdier ikke forringes.

3. Nye grønnkorridorer skal ha minimum bredde på 40 meter. På kortere strekninger kan bredde ned til 20 meter tillates. Blågrønne strukturer på naboeiendommer kan styrke grønnkorridorens funksjon.
4. Innenfor arealformål naturområde skal tiltak og aktivitet ikke skade naturverdier.

Retningslinjer:

1. *Anlegg og installasjoner i grønnstrukturen bør utformes med lave livsløps- og driftskostnader, og være robuste, varige og tilpasset landskapet.*
2. *Det skal ikke benyttes fremmede, uønskede arter. Vegetasjon bør være stedegen og tilpasset naturgrunnlaget.*
3. *Naturmangfold og kulturminner skal ivaretas, og tiltak bør bidra til å opprettholde og styrke naturmangfoldet.*

3.4.1 Friområde - felt FRI6 (Madlatuå)

Bestemmelse:

1. Militær øvingsaktivitet kan foregå ved Madlatuå, inkludert øvelseskyting på eksisterende baner.

3.4.2 Friområde – felt FRI2 (Stokkavatnet)

Bestemmelse:

1. På Stokkavatnet og Litle Stokkavatnet er det ikke tillatt med motorisert ferdsel. Anlegg, tiltak og aktivitet som vil være til ulempe for friluftsliv eller redusere opplevelsesverdi er ikke tillatt.

3.4.3 Friområde – felt FRI399 (Fjøløy fyr)

Bestemmelse:

1. Innenfor friområdet ved Fjøløy fyr er det tillatt med nyetablering og endring av navigasjonsveiledningen.

3.5 Forsvaret

Pbl §§ 11-10

3.5.1 Forsvarsområder

Bestemmelse:

1. Områder avsatt til forsvarsformål er forbehold militær virksomhet.

3.6 Landbruks- natur- og friluftformål (LNF-områder)

Pbl §§ 11-11

Generelle bestemmelser:

1. Bosettingshensyn gjelder på de ikke landfaste øyene Sjernarøyane, Ombo, Halsnøy, Fogn og Fisterøyane. Målet om økt bosetting skal vektlegges ved søknader om deling, bygging og næring i områdene med bosettingshensyn.
2. I LNF-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.
3. 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 og pbl. § 1-8. Ved slik plassering skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

4. Unntaket gjelder også for erstatning av lovlig oppførte naust og brygger, forutsatt at de oppføres med samme fotavtrykk, utforming og størrelse som eksisterende, og at de er nødvendige for landbruksdriften.
5. Bolighus nr. 1 på gårdsbruk kan ha inntil 250 m² BYA inkludert evt. tilhørende garasje. Dersom det er driftsgrunnlag på gården 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.
6. Langs vassdrag gjelder generelle bestemmelser om kantsone langs vassdrag, jf. § 2.19.

Retningslinjer:

1. Ved søknad om fradeling av tun ved salg av tilleggsjord til nærliggende bruk skal følgende legges til grunn:
 - a. Det skal oppnås god bruksrasjonalisering.
 - b. Størrelsen på fradelte tun skal avgrenses til bolig med tomt, og skal ikke inkludere jordbruksareal. Det bør etterstrebis å holde arealet på under 1 dekar, men dette kan vurderes større om det gjelder tun med kulturhistorisk verdi. Fradelte tomt må ha god naturlig arrondering.
 - c. 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.
2. Ved søknad om oppføring av bolig i områder med bosettingshensyn skal det legges vekt på følgende:
 - a. At boligen ikke fører til vesentlige ulemper for landbruksdrift og ligger mer enn 100 meter fra aktive driftssentre/gardstun
 - b. At boligen og tilkomstveg ikke krever omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord
 - c. At plasseringen er hensiktsmessig i forhold til eksisterende veistruktur, bygninger og terreng, at boligen vil ligge i tilknytning til andre boliger
 - d. At boligen ikke kommer i konflikt med natur, friluftsliv, vassdrag/bekkeløp, kulturminner, kulturmiljø og biologisk mangfold
 - e. At boligen ikke ligger i et område der det er fare for skred, flom, eller andre forhold og at trafiksikkerheten er tilfredsstillende
 - f. Dispensasjon for oppføring av boliger i 100-metersbelte kan vurderes dersom de ligger i tilknytning til eksisterende boliger/ fritidsboliger og teknisk infrastruktur.
 - g. Eiendommen som søkes fradelte bør ikke være større enn 1 daa

Retningslinjer for lovlig fradelte og bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder:

1. Bestemmelser for LNF-spredt områder legges til grunn som retningslinjer ved tiltak som krever dispensasjon fra LNF-formålet, for tomter som er lovlig fradelte og bebygde i LNF-område. Det samme gjelder for ubebygde, fradelte tomter når hensynet til bosetting gjelder.
2. Bestemmelsene for LNF spredt områder, 4.6.1 punkt 1-3, brukes som retningslinje ved tiltak som krever dispensasjon på lovlig fradelte og bebygde eiendommer i LNF. Det samme gjelder for ubebygde og fradelte eiendommer i områder med bosettingshensyn.
3. For eksisterende lovlig fradelte og bebygde fritidseiendommer innenfor 100-metersbeltet skal følgende retningslinjer legges til grunn:
 - a. Maks BYA=90 m². Maks mønehøyde fritidsbolig 5,0 m og maks gesims høyde 3,5 m. Bod skal plasseres under samme tak som fritidsboligen.
 - b. Nye bygg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen
 - c. Det tillates ikke nye boenheter.
 - d. 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, uavhengig av om arealet skal regnes med i BYA for eiendommen.

1. For eksisterende lovlig fradelte og bebygde boligeiendommer innenfor 100-metersbeltet, skal følgende retningslinjer legges til grunn:
 - a. Maks BYA= 160 m². BYA for garasje skal ikke overstige 50 m². Bebyggelse skal ha saltak. 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.
 - b. Nye bygg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.
 - c. Det tillates ikke nye boenheter
 - d. Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep. Terrasser og plattinger skal ikke være større enn maks 50 m² pr. boenhet, uavhengig av om arealet skal regnes med i BYA for eiendommen.
1. Erstatningsnaust og erstatningsbrygger tillates med samme fotavtrykk, utforming og størrelse som eksisterende for lovlig oppførte naust og brygger.
2. Bebygd areal for lovlig oppførte driftsbygninger og naust inngår ikke i det arealet som er angitt for tillatt bebyggelse i LNFR-områder og LNFR-spredd områder, forutsatt at driftsbygningene fortsatt er i bruk til landbruksformål og naust brukes til naustformål.

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

1. Ved søknad om oppføring eller etablering av spredt næringsbebyggelse/annen type bebyggelse i områder med bosettingshensyn på ikke landfaste øyer der det ikke er aktuelle næringsområder skal det legges vekt på følgende:
 - a. At etablering av næring ikke fører til vesentlige ulemper for landbruksdrift
 - b. At tiltak og tilkomstvei ikke krever omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord
 - c. At plasseringen er hensiktsmessig i forhold til eksisterende veistruktur og bygninger
 - d. At tiltak ikke kommer i konflikt med natur, friluftsliv, vassdrag/bekkeløp, kulturminner, kulturmiljø og biologisk mangfold
 - e. At tiltak ikke ligger i et område der det er fare for skred, flom, eller andre forhold, og at trafiksikkerheten er tilfredsstillende
 - f. Dispensasjon for etablering av næring her kan kun vurderes i 100-metersbelte langs sjø dersom det ligger i tilknytning til eksisterende næring og/eller teknisk infrastruktur.

3.6.1 Bestemmelser for LNF-spredd områder

1. Tomter og områder avsatt til LNF-spredd bolig, fritidsbolig eller næring som er vist i temakart LNF-spredd og i tabell §5.
2. Det tillates ikke å bygge på areal som er registrert som dyrka jord, innmarksbeite eller produktiv skog.
3. For eksisterende lovlig fradelte og bebygde boligeiendommer utenfor 100-metersbeltet, vist i temakart LNF-spredd og i tabeller LNF spredd (vedlegg), gjelder følgende rammer:
 - a. For tomter opptil 1100 m² maks BYA =25%. For tomter over 1100 m² maks BYA=275 m². BYA for garasje skal ikke overstige 60 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.
 - b. Nye boliger eller boenheter tillates ikke.
 - c. Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.
4. For eksisterende lovlig fradelte og bebygde fritidsboliger utenfor 100-metersbeltet, gjelder følgende rammer:
 - a. Maks BYA=120 m². Bod skal plasseres under samme tak som fritidsboligen. Maks mønehøyde 5,5 m og maks gesimshøyde 3,5 m
 - b. Nye enheter tillates ikke.

- c. Opparbeidelse av utearealene skal skje på terrengnivå, det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.
5. På Kalvøy inngår hytter vist i disposisjonsplan for Kalvøy 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.
6. Innenfor LNF-spredd området på Norheimneset på Kyrkjøy er det tillatt med 4 hytter.

Bestemmelser LNF spredt næring:

1. Innenfor området på Østhusvik tillates bobiloppstillingsplasser i begrenset omfang knyttet til gårdsdrift. Servicefunksjoner skal løses i eksisterende bygg. Tiltak skal skje på allerede opparbeidet areal, benytte eksisterende avkjørsel, ikke berøre dyrka eller dyrkbar jord og ikke medføre vesentlige terrenginngrep eller ulemper for landbruk. Det skal tas hensyn til landskap, natur, friluftsliv, vassdrag og kulturminner.

3.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Pbl §§ 11-11

Generelle bestemmelser:

1. All framtidig arealdisponering skal ta høyde for at farleder er prioritert for sjøverts ferdsel.
2. Innenfor ankrings- og ferdselsområder tillates det ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området.
3. Lyssektorer, sjømerker og navigasjonsanlegg for sjøtrafikk tillates vedlikeholdt, oppgradert og etablert i sjøarealer og tilhørende strandsone.
4. I område avsatt til naturområde i sjø og vassdrag i Torsteinsvika og nord for Åmøy er det ikke tillatt med motorisert ferdsel i tidsrommet 1. november til 15. april.

3.7.1 Fiskeområder i sjø og vassdrag

Bestemmelser:

1. FI/FE-områdene omfatter arealbruksformålene fiske og ferdsel, interessene er likestilte.
2. I FI- områdene prioriteres viktige fiskeområder og kaste- og låssettingsplasser så lenge det ikke er til hinder for sikkerheten og framkommeligheten i sjø.

3.7.2 Småbåthavner

Bestemmelser:

1. Småbåthavner og småbåtanlegg skal planlegges og utformes slik at en unngår unødig forurensing i sjø, at det tas hensyn til landskap og naturmangfold og at inngrep i strandsonen begrenses mest mulig.
2. Det skal etableres 0,3 biloppstillingsplass per båtplass. Kravet kan frafalles eller reduseres dersom anlegget sikres tilfredsstillende parkering ved å ligge i direkte tilknytning til bolig/fritidsbolig eller parkering kan dekkes på nærliggende eiendom med tinglyst rett.
3. Det kan anlegges molo og fellesbygning på land for å dekke behovet for toalett/dusjrom og/eller felleslokale jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

3.7.3 Akvakultur

Bestemmelser:

1. Arealer avsatt til akvakultur i plankartet AKV (enbruksområder) viser avgrensingen områdene har på vannoverflaten. Fortøyningsdelen av anlegg kan plasseres i enbruksområder eller i areal for kombinert formål i sjø og vassdrag VK (flerbruksområde).
2. 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.

A. Akvakultur – felt AKV4

1. I feltene tillates det kun etablering av anlegg for bløtdyr, krepsdyr og pigghud

B. Akvakultur – felt AKV5, AKV6, AKV7, AKV21 og VK52

1. I områdene tillates det kun etablering av anlegg for tunikater, evertebrater og makroalger

C. Akvakultur – felt AKV22

1. I område tillates det kun etablering av anlegg for andre arter, herunder rensefisk.

4 Hensynssoner og bestemmelsesområder

4.1 Sikringssoner

Pbl. § 11-8 a.

4.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110) - Store Stokkavatnet

Bestemmelse:

1. Det er 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. Bading i vannet er tillatt.

4.1.2 Andre sikringssoner (H190) - Høyderestriksjoner for Stavanger lufthavn

Bestemmelse:

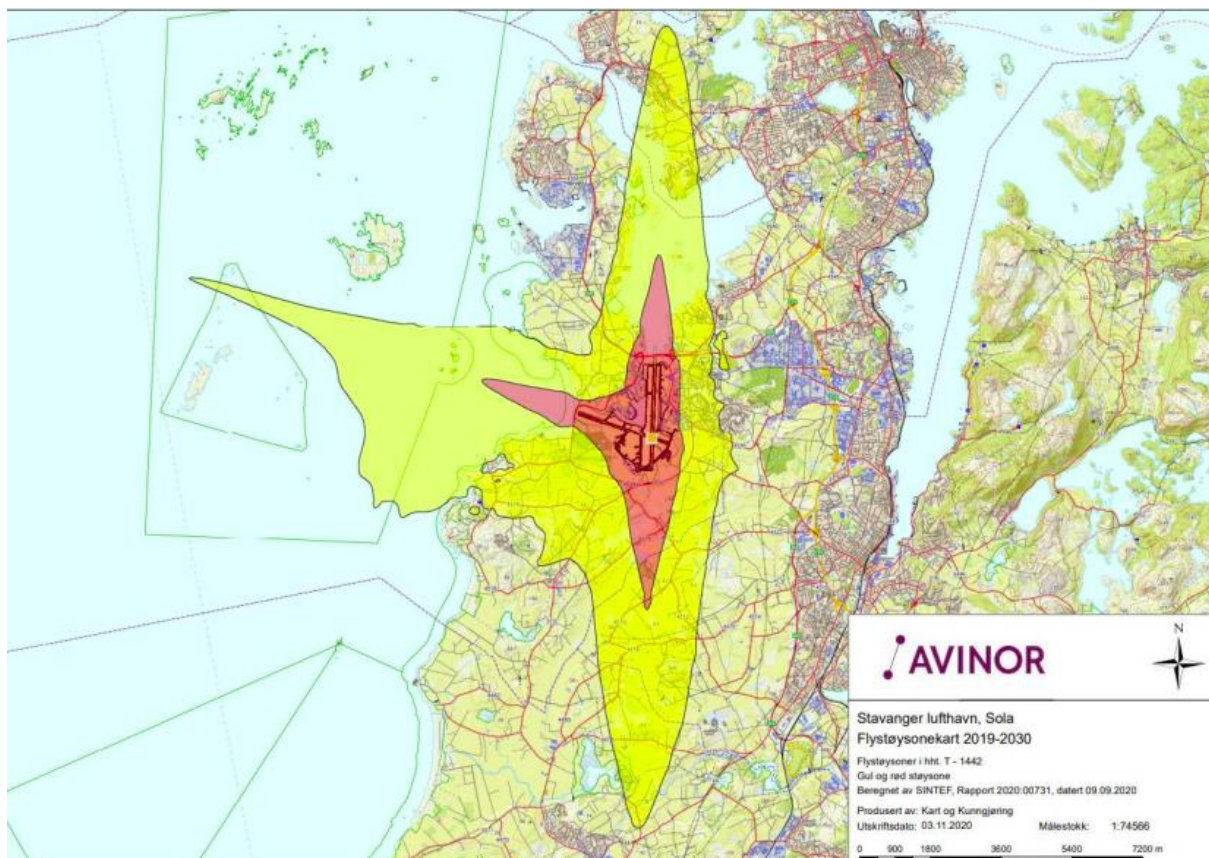
1. Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med "Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola", fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 og Avinors kart ENZV-P 10 i henhold til luftfartsloven.

4.2 Støysoner

Pbl. § 11-8 a.

Restriksjoner i flystøysoner (H220):

1. Innenfor gul støysone (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.
2. Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonen, skal det utarbeides rapport med
3. bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.



Figur 5: Flystøysonekart for Stavanger lufthavn Sola 2019-2030, datert 9.9.2020

4.2.1 Andre støysoner (H290) - Stilleområder

Bestemmelse:

1. Innenfor hensynssone H290 stilleområder skal det ikke etableres støykilder som øker støynivået. Eventuelle avbøtende tiltak skal etableres ved støykilden.

4.3 Faresoner

Pbl. § 11-8 a.

4.3.1 Ras- og skredfare (H310)

Bestemmelser:

1. Innenfor hensynssone H310 skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak eller godkjennes ny regulering før det er vurdert om nye tiltak er forsvarlig.

4.3.2 Flomfare (H320)

Bestemmelser:

1. Innenfor hensynssone H320 skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak eller godkjennes ny regulering før det er vurdert om nye tiltak er forsvarlig.
2. Tiltak skal dimensjoneres slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom og bølgepåvirkning oppnås, hensyntatt havnivåstigning og endrede bølge- og flomforhold som følge av klimaendringer.

4.3.3 Brann- og eksplosjonsfare (H350)

Bestemmelse:

1. Ved Dreyersholmane i Storhaug kommunedel er det vist faresone H350 for eksisterende tankanlegg med sikkerhetssone.

4.3.4 Høyspenningsanlegg (H370)

Bestemmelser:

1. Innenfor hensynssonene 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.

4.3.5 Annen fare (H390)- Nedlagte deponier

Bestemmelser:

1. Innenfor hensynssone for nedlagt avfallsdeponi skal det ikke gjennomføres tiltak som medfører økt risiko for spredning av forurensning og deponigass, med mindre risikovurderingen og sikringstiltak kan hindre økt spredning.
2. Før det kan gjøres inngrep i grunnen, må forurensningssituasjonen i grunnen, i sigevann og eventuell gjenværende deponigass være kartlagt. Faren for spredning av forurensning og utslipp av deponigass skal risikovurderes og nødvendige sikringstiltak skal gjennomføres.

Retningslinje:

1. *Utslipp av deponigass må også beregnes og vurderes i forhold til miljøeffekt og påvirkning på oppnåelsen av kommunens klimamål.*

Bestemmelse for H390_6 - randsone avfallsdeponi Tasta:

1. Det skal ikke utføres tiltak som kan påvirke deponiets sigevann eller gassproduksjon utfra dagens situasjon.
2. Det skal ikke gjøres tiltak uten at det kan dokumenteres at det er helse- og miljømessig forsvarlig og eventuelle nødvendige sikringstiltak som må gjennomføres for at det skal være forsvarlig.

Retningslinje for H390_6 - randsone avfallsdeponi Tasta:

1. *Plan for undersøkelser og overvåking etter utført tiltak skal godkjennes av forurensningsmyndighet og ansvarlig for overvåking og etterdrift av deponier i Stavanger kommune. Forhold knyttet til miljøpåvirkning og deponigass skal inkluderes.*

4.4 Angitte hensynssoner

Pbl. § 11-8 c.

4.4.1 Hensyn friluftsliv (H530)

Felles retningslinjer for hensynssone friluftsliv

1. *Områdets verdi for friluftsliv, rekreasjon og opplevelser bør bevares og videreutvikles.*
2. *Ved tilrettelegging for friluftsliv skal landskap, naturverdier, landbruk og forhold til kulturminner tas hensyn til. Tilrettelegging for friluftsliv bør balanseres med bevaring av natur- og kulturlandskapsverdier.*

Retningslinjer for hensynssone friluftsliv på land:

1. *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 og driftsveier bør ivaretas og sikres for allmenn ferdsel. Ved badeplasser og viktige innfallsporter til turområder bør tilrettelegging av parkeringsmulighet vurderes.
3. Hensynssonen legger ikke begrensninger for regulering av vann eller stem.

Retningslinjer til hensynssoner friluftsliv i sjø:

1. Bruk av området bør balanseres mellom ulike brukergrupper innen friluftsliv, trygg ferdsel og miljøvennlig bruk. Det bør fremmes mulighet for tilgang fra sjø til land.
2. Tekniske innretninger som kan medføre begrensninger for friluftslivet (f.eks. stenger ferdselsmuligheter eller støy) bør ikke tillates. Etablering av nye akvakulturanlegg tillates ikke.

4.4.2 Hensyn grønnstruktur (H540)

Pbl. § 11-8 c.

Retningslinjer:

1. 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.
2. 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 hindrer for ferdsel i strandsonen skal ikke tillates.
3. I hensynssone H540_111 (Austbømarka, Hundvåg) bør det etableres grønn sammenheng mellom Austbøgeilen og friområde ved Tostenbakken med beplantning og turvei. Grønnstrukturen sees i sammenheng med felles grøntareal til boligene i reguleringsplanen.
4. For H540_87 (Sørmarka) er hensynssonen markagrensen som legges til grunn som langsiktig avgrensning mot utbygging. Tiltak og arealbruk bør ikke svekke områdets funksjon som sammenhengende natur- og friluftsområde. Bygge- og anleggstiltak bør begrenset til nødvendige for landbruk, naturforvaltning eller enkel tilrettelegging for friluftsliv, og bør ikke være i konflikt med hensynet til natur, landskap og friluftsliv. Tiltak bør ikke føre til oppsplitting av sammenhengende grønnstruktur eller redusere områdets kvaliteter for naturopplevelse og friluftsliv. Det bør legges særlig vekt på å sikre gode overganger mellom bebygde områder og marka, og tydelige innganger til friluftsområdet.
5. Eksisterende, lovlig fradelte og bebygde boligeiendommer innenfor hensynssone grønnstruktur inngår i planen. Nye boliger og etablering av flere boenheter tillates ikke.
6. 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.

4.4.3 Hensyn landskap (H550)

Pbl. § 11-8 c.

Retningslinjer:

1. Innenfor hensynssone landskap (H550) skal det tas særlig hensyn til eksisterende landskap. Tiltak bør lokaliseres og utformes slik at landskapets hovedtrekk, struktur og funksjon ivaretas.
2. Tiltak skal plasseres og utformes med utgangspunkt i eksisterende terrengform, landskapsrom og bebyggelsesstruktur. Plassering skal som hovedregel følge naturlige terrenglinjer, eksisterende tunstruktur og etablerte ferdselsårer.
3. Tiltak skal underordne seg landskapets skala og karakter. Tiltak skal ikke plasseres på silhuetter, høydedrag eller andre eksponerte landskapsformer. Unntak kan kun vurderes dersom tiltakets funksjon er avhengig av slik plassering, og det dokumenteres at alternative lokaliseringer ikke er gjennomførbare. Det skal i slike tilfeller

foreligge en særskilt, faglig begrunnet redegjørelse for landskapsvirkning, inkludert vurdering av fjernvirkning.

4. Eksisterende landskapsstrukturer som steingjerder, vegetasjonsdrag, geiler, tun, stier og andre kulturspor skal så langt som mulig bevares og inngå som del av helheten ved nye tiltak.
5. Ved tiltak knyttet til landbruksdrift skal det legges vekt på løsninger som gir rasjonell drift og god funksjonalitet, samtidig som landskapshensyn ivaretas.

4.4.4 Bevaring naturmiljø (H560)

Pbl. § 11-8 c.

Retningslinjer:

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 ivaretatt. Områdets verdi for friluftsliv bør bevares.
3. Følgende områder er viktige buffersoner til tilgrensende naturreservater (båndleggingsområde) og må derfor betraktes særskilt:
 - H560_1 og H560_2 Gauselskogen
 - H560_13 Store Marøy: Skjøtsel med beiting opprettholdes iht. skjøtelsesplanen.
4. H560_77 er hummerfredningsområder, jf. forskrift om fredningsområder for hummer.

4.4.5 Bevaring kulturmiljø (H570)

Pbl. § 11-8 c.

«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 og nyere småhus. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen.

Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

Retningslinjer for Trehusbyen:

1. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
2. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
3. 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.
4. 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.
5. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
6. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

7. *Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningsselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted.
Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.*
8. *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.*

Retningslinje for kulturhistorisk havnelandskap omkring Engøyholmen-Natvigs minne og Knudaskjeret:

1. 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.

4.5 Båndleggingssoner

Pbl. § 11-8 d.

4.5.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover (H710)

Bestemmelser:

1. Arealer innenfor hensynssone H710 er båndlagt i påvente av reguleringsplanvedtak etter plan- og bygningsloven.
2. Innenfor båndleggingssonene H710 er det ikke tillatt å iverksettes byggetiltak.
3. På Vassøy skal reguleringsplanen revideres, med sikte på å ta bedre vare på naturverdier, dyrkbar jord og karbonrike arealer. Utbyggingsarealet skal tilpasses og reduseres, og planen skal utarbeides med følgende føringer:
 - a. Rekkefølgetiltak for G/S-vei tas bort
 - b. Videreføring av privat eid byggeareal
 - c. Kommunalt areal kan tilbakeføres
 - d. Konkrete eiendommer skal bestå som utbyggingsformål gnr./bnr. 4/183, 4/187, 4/230 og 4/231.
4. Næring i området H710_1 Skogstøstraen skal næringsbehovet i området og konsekvenser for regionen være vurdert og avklart.

4.5.2 Båndlegging etter lov om naturmangfold (H720)

Bestemmelser:

1. Områdene er vernet i henhold til vedtak gjort etter naturmangfoldsloven av 2009, jf. §44.
2. For Klostervågen er det startet verneprosess. Området skal forvaltes som om det er vernet.

4.5.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelser:

1. Områder som er båndlagt med hjemmel i kulturminneloven er vist med hensynssone H730. For disse områdene gjelder Kulturminneloven og eventuelle fredningsvedtak med egne bestemmelser, og kulturminnemyndighetene skal kontaktes i god tid før alle tiltak og former for arbeid, så de kan vurdere om det trengs og kan gis dispensasjon fra fredningen. Også tiltak som kan påvirke fjernvirkningen av H730-områder skal vurderes av kulturminnemyndighetene.

4.5.4 Båndlegging etter andre lover (H740)

Bestemmelse for båndlegging etter sikkerhetsloven - militære forbudsområder i sjø

1. I sjøområder vist med hensynsone H740_4-6 og H740_8 gjelder forskrift om militære forbudsområder innen sjøforsvaret av 24.juni 2024 gitt i medhold av Lov om nasjonal sikkerhet (Sikkerhetsloven) LOV-2018-06-01-24.

Bestemmelser for båndlegging etter energiloven – energianlegg

1. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssone H740_1-3, H740_7 og H740_9 og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.
2. Innenfor hensynssone H740_1-3, H740_7 og H740_9 kan det etableres transformatorstasjon for energiforsyning. Grønnstruktur kan benyttes til midlertidig anleggsområde. Plassering av tiltak avklares etter energiloven.

4.6 Gjennomføringssoner

Pbl. §§ 11-8 e., 11-8a

4.6.1 Krav om felles planlegging (H810)

Bestemmelser:

1. H810_9 - Hundvågkrossen, Buøy nord:
2. Det skal utarbeides en områdeutviklingsstrategi for Hundvåg bydelssenter. I den helhetlige strategien skal sentrale tema som sentrumsutvikling, sjønær næring, boligbehov, handel og flom avklares. Strategien skal gi rammer for målrettede aktiviteter i området og legges til grunn for reguleringsplaner og ev. formålsendringer i kommuneplanen.
3. H810_8 - Randabergveien, Tasta:
4. Det skal utarbeides en helhetlig områdeutviklingsstrategi for lokalsenter Randabergveien. Sentrale tema i strategien er avklaring av funksjonsblanding med bolig, tjenesteyting, forretning og tilpasset næring. Strategien skal legges til grunn for reguleringsplaner i området.
5. H810_7 - Rosenli-Rosendal, Storhaug:
6. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan som avklarer framtidige utbyggingsmuligheter for barnehage og helse- og omsorgstilbud som bofellesskap, avlastningstilbud eller annet. Planen skal samtidig ta stilling til avgrensning av grønnstruktur og framtidig kolonihage.
7. H810_6 – Adjunkt Hauglands vei, Stokka:
Det skal utarbeides detaljreguleringsplan som avklarer framtidige utbyggingsmuligheter for aldersvennlige boliger i kombinasjon med eksisterende offentlige formål.
8. H810_5 – Rektor Oldens gate, Lassa:
Det skal utarbeides detaljreguleringsplan som avklarer framtidige utbyggingsmuligheter for bofellesskap eller andre offentlige funksjoner. Bevaring av eksisterende trær skal særlig hensyntas ved regulering.
9. H810_1-2, H810_3 og H810_4 ORP Hillevåg, planendring Madla Revheim og ORP Våland-sør.
Inntil områdeplan er vedtatt, skal det i planinitiativ for detaljregulering redegjøres for og dokumentere hvordan intensjonene i pågående områdeplanarbeid er ivaretatt.

4.7 Bestemmelsesområder

Pbl. § 11-9, 11-10 og 11-11

Bestemmelser:

1. Bestemmelsesområdene #1–#4 er vist på plankartet. For virkeområdet til kommuneplanens arealdel innenfor bestemmelsesområde #1 og #3, se § 1.2 nr. 5, for #3 se § 2.13 nr. 4 og for #4 se § 1.2 nr. 6.

5 Tabeller LNF spredt

LNF Spredt bolig gnr/bnr

1/4	16/1103	38/446	103/25	118/18
1/18	16/1104	38/698	103/26	119/12
1/33	16/1417	38/701	103/41	119/14
1/38	16/1424	38/943	103/43	120/8
1/44	16/1745	38/979	104/47	120/11
1/74	17/408	38/980	104/61	120/13
2/11	24/355	38/989	104/128	121/8
2/14	29/96	38/1044	106/9	122/12
2/22	29/132	38/1261	106/18	123/5
2/25	29/197	38/1486	106/20	124/8
2/31	29/250	38/1487	107/7	125/15
2/34	29/251	38/1940	107/8	125/18
2/35	29/253	38/3812	108/5	125/30
2/36	29/270	38/3821	108/10	125/31
3/31	29/275	38/4016	109/12	125/36
3/73	29/276	38/4139	109/28	125/41
3/79	29/363	39/159	109/30	125/44
16/8	29/366	39/196	111/7	125/50
16/44	29/391	39/316	112/18	125/52
16/151	29/487	39/318	112/33	125/53
16/176	29/1001	39/357	113/9	125/58
16/215	29/2004	39/746	113/14	125/91
16/239	29/2005	39/936	114/13	125/140
16/244	30/24	40/155	114/16	126/78
16/268	30/42	40/163	114/17	130/21
16/291	31/39	40/209	114/18	131/15
16/309	31/52	40/210	115/56	131/21
16/320	31/56	40/246	115/59	131/31
16/321	31/58	40/247	115/68	131/48
16/334	31/65	40/258	115/75	131/50
16/348	31/73	40/268	115/90	131/60
16/352	31/75	40/366	115/122	131/95
16/356	31/83	40/430	115/123	131/133
16/357	31/85	40/535	115/144	132/3
16/374	31/86	40/1020	115/163	132/16
16/388	31/173	40/1086	115/164	132/33
16/409	31/182	40/1395	116/21	132/35
16/410	31/183	40/1406	116/22	132/44
16/415	38/206	41/77	116/23	132/62
16/451	38/207	41/379	117/15	133/12
16/452	38/210	102/11	117/19	133/14
16/507	38/230	102/19	117/20	134/11
16/747	38/270	103/13	118/14	134/21
16/939	38/445	103/15	118/17	135/8

137/23	176/3	212/12	229/5	246/113
138/11	177/6	212/13	230/7	246/167
138/17	177/7	212/17	230/10	246/295
140/15	178/9	212/24	230/11	246/296
141/18	180/8	213/5	230/16	246/297
141/21	182/30	213/6	232/9	247/14
141/39	182/51	213/7	232/12	247/18
141/87	182/52	213/8	233/36	247/54
142/14	184/22	213/10	233/38	248/6
144/16	186/67	213/11	234/30	248/10
144/23	186/129	215/13	235/210	248/33
145/27	201/3	215/14	236/10	249/15
146/10	201/4	215/19	236/19	249/16
146/12	201/8	216/16	236/28	249/20
146/13	201/12	216/22	236/29	249/24
146/16	202/5	216/23	238/8	249/27
147/2	203/7	216/29	238/12	249/29
150/10	203/9	217/27	239/9	250/19
152/10	203/12	217/48	239/44	250/20
152/15	203/18	217/69	240/15	250/23
154/3	203/22	217/112	240/21	250/26
157/8	203/23	217/144	240/28	250/28
157/15	204/14	217/230	241/9	250/29
157/16	205/4	217/231	241/10	251/9
160/11	205/12	220/2	241/13	251/13
160/44	205/14	221/7	241/18	252/10
161/27	205/18	221/13	241/21	252/17
164/10	205/20	221/14	241/22	252/19
164/14	205/28	221/16	242/12	252/26
164/88	205/55	221/17	242/14	252/28
164/119	209/3	221/18	242/41	253/12
164/206	209/6	221/20	244/29	253/37
164/208	209/7	221/22	244/32	254/58
165/59	210/8	221/27	244/37	304/32
166/8	210/9	221/31	244/46	304/38
166/24	210/11	221/36	244/49	304/39
167/11	210/12	222/35	244/51	304/40
167/21	210/13	222/36	244/58	305/5
167/30	211/4	223/22	244/59	305/3
167/62	211/5	226/7	244/60	306/26
168/22	211/6	226/8	244/95	307/7
170/82	211/9	226/9	246/24	307/10
171/50	211/10	226/10	246/26	307/1
174/12	212/11	229/4	246/42	308/39

LNF Spredt fritidsbolig gnr/bnr

1/30	11/35	132/39	151/34	239/16
3/32	11/36	132/42	151/35	239/33
3/49	11/37	132/49	154/11	239/34
3/53	11/39	132/53	160/20	240/13
3/60	11/40	134/17	164/11	240/16
3/78	11/42	134/20	164/84	240/24
11/1	11/43	134/22	164/93	240/27
11/6	11/44	134/27	164/115	241/11
11/7	11/45	136/6	170/43	241/12
11/9	11/46	136/10	171/31	241/14
11/12	11/47	137/20	175/5	242/18
11/14	39/76	137/57	175/8	242/19
11/13	39/762	137/63	175/13	242/24
11/15	103/33	138/12	178/8	242/26
11/16	105/15	139/6	180/10	243/175
11/17	105/22	139/9	211/8	244/30
11/18	105/35	139/10	215/12	244/85
11/19	106/11	141/22	215/20	246/13
11/20	110/11	141/41	215/22	246/29
11/21	111/11	141/62	215/25	246/31
11/22	112/22	141/91	215/31	246/37
11/23	115/64	143/8	221/25	249/21
11/24	117/14	144/13	222/64	250/15
11/25	118/7	144/20	234/16	250/16
11/28	125/46	144/22	236/13	251/15
11/31	125/54	145/26	236/14	254/96
11/32	131/22	145/42	236/21	304/22
11/33	131/49	145/44	238/6	306/7
11/34	132/28	150/6	239/15	307/19

LNF Spredt næring gnr/bnr b

231/3