



Kommuneplan for Gjesdal 2015 - 2027

PLANBESKRIVELSE

med bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 07.09.2015

Endret etter kommunestyrets vedtak 14.12.15

FORORD

Dette dokumentet er planbeskrivelsen som følger arealdelen i kommuneplanen for Gjesdal. Kommuneplanen består av en arealdel med plankart, planbeskrivelse, planbestemmelser og retningslinjer samt en samfunnsdel med opplegg for handlingsprogram.

Plan- og økonomiutvalget har vært politisk styringsgruppe for kommuneplanarbeidet.

Arbeidsgruppa som har fulgt hele eller deler av arbeidet har bestått av:

Ordfører Frode Fjeldsbø, Ap

Varaordfører, Tor Eivind Moss, H

Andreas Eidsaa jr, Krf

Kommunalsjef Samfunnsutvikling Trine Eide Fossmark

Fagansvarlig plan og byggesak Erling Gundersen

Rådgiver/beredskapskoordinator Eva-Maria Gartner

Leder kultur Jane Merete Jonassen

Representanter fra andre tjenesteområder har også bidratt med innspill.

Planstrategien til kommuneplanen ble vedtatt i kommunestyret 04.02.13. Arbeidet med kommuneplanrulleringen ble igangsatt av plan- og økonomiutvalget i sak 073/13 i møte den 03.10.13. Det ble samtidig fastsatt politisk styringsgruppe og valgt politiske representanter til arbeidsgruppa.

Forlag til planprogram ble behandlet i plan- og økonomiutvalget i sak 003/14 i møte den 23.01.14. Planprogrammet ble utlagt til offentlig ettersyn i perioden 03.02.14 – 21.03.14. Det ble samtidig holdt folkemøter på Ålgård, Gilja, Gjesdal og Oltedal. Planprogram 2015 - 2027 ble fastsatt av kommunestyret i sak 044/14 i møte den 16.06.14.

Kommuneplanen ble 1. gang behandlet i kommunestyret 08.12.14. Planen var ute til offentlig ettersyn i perioden 11.12.14 – 05.02.15. Kommuneplanen ble vedtatt i kommunestyret i møte den 07.09.15. Bestemmelsene og retningslinjene ble endret av kommunestyret i møte den 14.12.15.

Frode Fjeldsbø
Ordfører

Knut Underbakke
Rådmann

INNHOLDSFORTEGNELSE

Innledning.....	4
Generelt:	5
Endring i kommuneplanens arealdel 2015 – 2027	6
1.1 Bebyggelse og anlegg	7
1.2 Landbruks-, natur- og friluftformål.....	12
1.3 Endringer av hensynssoner	13
Endringer av bestemmelser og retningslinjer	19
Vedlegg 1: Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel;.....	20
Vedlegg 2: Retningslinjer for regulering av grønnstruktur	33
Vedlegg 3: Hensynssoner	45

INNLEDNING

Gjesdal kommune har utarbeidet forslag til revidert kommuneplan for perioden fra 2015 - 2027. Dette innebærer både en revisjon av: "Kommuneplan Gjesdal 2009 – 2021. Langsiktig, strategisk del" og " Gjesdal kommune kommuneplan 2009 - 2021 Arealdelen".

I tråd med plan- og bygningsloven består den reviderte kommuneplanen av to hoveddeler. Loven sier at "*Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel*", jf. pbl § 11-1.

Arealdelen består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Planbeskrivelse med planbestemmelser og retningslinjer
- Vedlegg: Konsekvensutredninger med risiko – og sårbarhetsanalyse og utredning om spredt boligbygging

Konsekvensutredningene redegjør for hvordan nasjonale politikk mål, f.eks. statlige planretningslinjer og arealretningslinjer i regional plan, er ivaretatt og fulgt opp. Konsekvensutredningene er beskrevet i eget dokument. Denne planbeskrivelsen omtaler de nye arealdisponeringer som er gjort i kommuneplanen. Arealdelen er bindende for framtidig arealbruk.

GENERELT:

Planen omfatter hele kommunen. I samsvar med vedtatt planprogram rulleres både samfunnsdelen og arealdelen. Kommunestyret har imidlertid vedtatt at det skal være en begrenset revisjon, der en stor del av den gjeldende kommuneplanen beholdes. Den gjeldende arealdelen ble vedtatt 02.06.11.

Områdene som trekkes fram ved denne revisjonen er:

- Befolkningsveksten og hvordan dette vil påvirke de kommunale tjenestene
- Eldre og eldreutvikling
- Nye boligområder i Oltedal og på Gilja
- Spredt boligbygging

Endringene i kommuneplankartet framstår som relativt omfattende fordi alle områder som i kommuneplanen 2009 - 2021 er hvite med hensynssonen "Videreføring av gjeldende reguleringsplan", er endret. Reguleringsplanene er lagt inn på plankartet med arealformål iht. vedtatte reguleringsplaner. Kartet framstår dermed mer fargerikt, men dette fører ikke til omfattende endringer i praksis.

Det legges opp til en forenklet planbeskrivelse der det i hovedsak er foreslåtte endringer i arealdelen som legges inn i planbeskrivelsen. Prognoser mht. folketall og befolkningsutvikling, ligger inne i samfunnsdelen.

Endringene som foreslås i arealdelen og bestemmelsene er beskrevet under. I tillegg er forutsetningen for enkelte av endringene beskrevet i samfunnsdelen og i vedleggsheftet som inneholder konsekvensutredninger med ROS-analyser og utredning om spredt boligbygging.

ENDRING I KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015 – 2027

I dette kapitlet omtales de områdene som er lagt ut til nye utbyggingsformål eller endret arealformål i kommuneplan.

Alle områdene som i kommuneplanen 2009 - 2021 er hvite med hensynssonen " *Videreføring av gjeldende reguleringsplan*", er endret. Reguleringsplanene er lagt inn på plankartet med arealformål iht. vedtatte reguleringsplaner. Dette for å synliggjøre vedtatt arealformål på en bedre måte og for å sikre at overordnede bestemmelser i kommuneplanen er gyldige også i regulerte områder. Endringen er i tråd med vedtatt planprogram.

Områder som er ferdig regulert etter forrige rullering, er vist i samsvar med de vedtatte planene. Dette gjelder for eksempel Gjesdal gravplass, utvidelse av Gjesdal næringspark Skurve, utvidelse av Kydland næringsområde, utvidelse av skytebanen på Skurve og utvidelse av Langevatn vannbehandlingsanlegg.


Områder vist som " *framtidig*" arealformål i kommuneplanen 2009 – 2021 er endret til " *nåværende*". Dette gjelder ikke områder som er regulert eller som foreslås tatt ut iht. beskrivelsen under. Veier som er ferdig opparbeidet og veier som inngår i reguleringsplaner godkjent i løpet av de siste 4 årene, er endret fra framtidig til eksisterende kjørevei.

Det er foretatt enkelte mindre rettinger på kommuneplankartet. For eksempel er området avsatt til offentlig tjenesteyting for vegstasjon/museum i Dirdal (78/40 og 78/54), flyttet og utvidet slik at det stemmer med bebygd område. Området mellom Edlandshagen ("Perlå") og fylkesveien 506/Krambugata er vist som grønnstruktur, park, iht. arealformålet i kommuneplanen 2005 – 2017.

Kommunedelplan for E39 Ålgård – Hove er vist på kommuneplankartet. Planen inneholder ikke arealformål, og kommunedelplanen vises i hovedsak som ny vei/tunell med hensynssone båndlegging for regulering

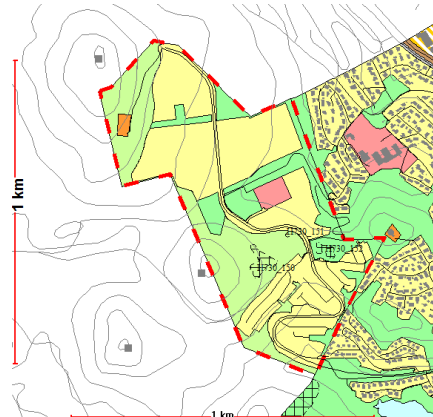

1.1 Bebyggelse og anlegg

1.1.1 Sentrumsformål: Ålgård sentrum, sentrumsplanen

Dagens formål:	Sentrum m.fl.		
Foreslått formål:	Diverse sentrumsformål		
Eiendom:	Diverse		
Areal	Ca 210 dekar inkl. Figgjoelva		
Forslagstiller:	Gjesdal kommune		

Reguleringsplanen for Ålgård sentrum ble vedtatt 23.03.15. Hele området som omfattes av reguleringsplanen, vises som sentrumsformål. Dette iht. Miljøverndepartementets veileder. Nærmere avklaring av arealformål, utnyttelse, rekkefølgekrav mv. framgår av reguleringsplanen.

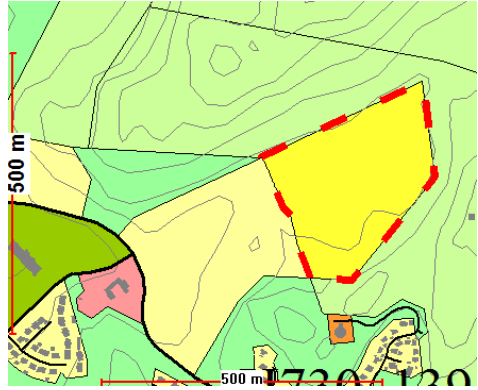

1.1.2 Boligbebyggelse: Midtfjell

Dagens formål:	LNFR		
Foreslått formål:	Bolig		
Eiendom:	6/1133, 1134, 1135 og 1136		
Areal	Ca 480 dekar		
Forslagstiller:	Gjesdal kommune		

Reguleringsplanen for Midtfjell, plan 201301, ble vedtatt av kommunestyret 15.06.15. Den tilrettelegger for bygging av 900-1000 boenheter og omfatter også plass til barnehage, idrettshall og mulighet for etablering av nærbutikk og nærservice.

Planområdet legges inn i kommuneplanen med arealbruk iht. vedtatt plan.

1.1.3 Boligbebyggelse, utvidelse Kodlidalen

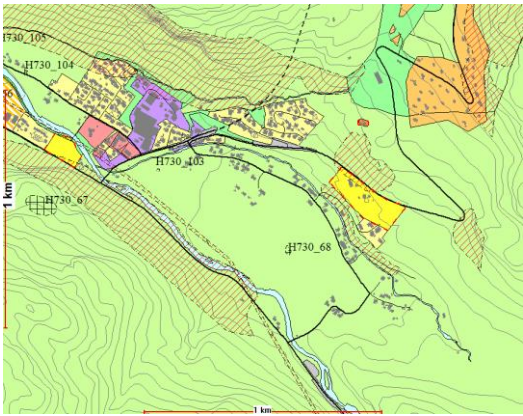

Dagens formål:	LNFR		
Foreslått formål:	Bolig		
Eiendom:	9/2		
Areal	Ca 170 dekar		
Forslagstiller:	Gjesdal kommune		

Gjelder utvidelse av område F som kommunen eier og som er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplanen for Ålgård Nord, plan 20040010. Området vises som framtidig byggeområde i kommuneplanen.

Det er varslet oppstart av detaljregulering med konsekvensutredning og utarbeidet en mulighetsstudie som viser at området er godt egnet for en utbygging av nye boliger. Planforslaget har både positive og negative konsekvenser. De negative konsekvensene knytter seg i hovedsak til at grøntarealet blir omdisponert til boligformål. De positive konsekvensene er i stor grad knyttet til måloppnåelse i kommuneplanen som definerer et behov for boligutbygging.

Tidspunkt for utbygging av området er fastsatt i § 7 i bestemmelsenes til kommuneplanen.

1.1.4 Boligbebyggelse, nye boligområder på Gilja

Dagens formål:	Næring og LNFR		
Foreslått formål:	Bolig		
Eiendom:	77/2 og 77/8 69/6 69/8 m.fl		
Areal	Ca 12 og 34 daa		
Forslagstiller:	Gjesdal kommune		

Gilja har et forventet behov på 6 – 8 boliger pr. år i kommuneplanperioden og det er få ledige boligtomter i området.

I forbindelse med kommuneplanrevisjonen i 2011 ble det ikke trukket konklusjon mht. nye boligområder på Gilja. Kommunen konkluderte den gang med at revisjonen 2015 måtte se på denne oppgaven på ny, jf. også planprogrammet.

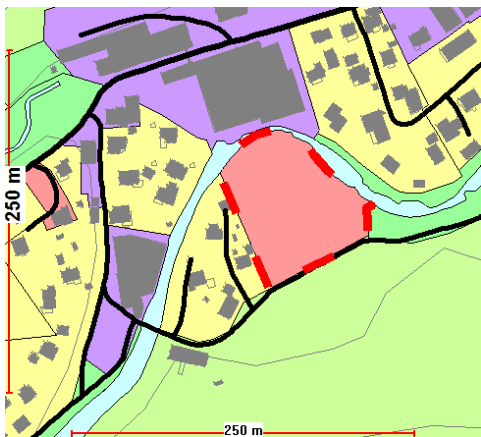

Det er utarbeidet et notat for vurdering av lokalisering av nye boligområder. Her er det vurdert fem alternativ for videre boligbygging på Gilja. Alternativ 4, på 70 dekar, og området på 11 dekar i Alternativ 5, ble lagt inn som nytt boligområde.

På bakgrunn av innsigelse fra Fylkesmannen i Rogaland og resultatet fra drøftingsmøtet, er området sør for fv 281, Giljastølveien, noe redusert i størrelse, jf. kartet over. Totalt sett vil området dekke behovet for nye boligtomter i og noe ut over kommuneplanperioden. Det foreligger for øvrig notat av 10. april 2014 og KU med ROS-analyse.

Før nytt boligområde sør for Giljastølveien kan bygges ut, må Giljastølveien utvides noe. Det bør også anlegges gang- og sykkelvei langs veien. Det må utredes fare for jord- og flomskred og nødvendige tiltak må iverksettes.

I forbindelse med utbygging av området som kommer nær opp til fylkesveg 45, må det utarbeides en ny reguleringsplan med krav til støyskjerming.

1.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting: Barnehagetomt Oltedal

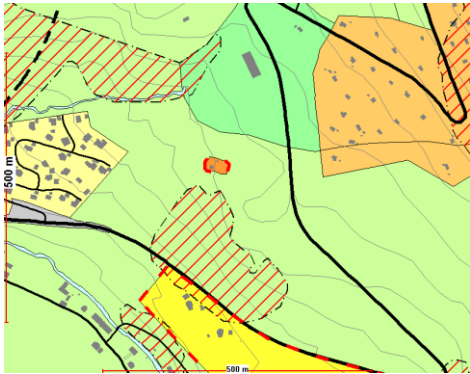

Dagens formål:	Industri		
Foreslått formål:	Off. eller privat tjenesteyting		
Eiendom:	14/405		
Areal	Ca 9		
Forslagstiller: Gjesdal kommune			

Kommunestyret har fattet vedtak om at det skal oppføres barnehage på dette stedet i Nedre Oltedal.

Fradelingen av barnehagetomta har blitt behandlet som dispensasjon fra den gjeldende reguleringsplanen.

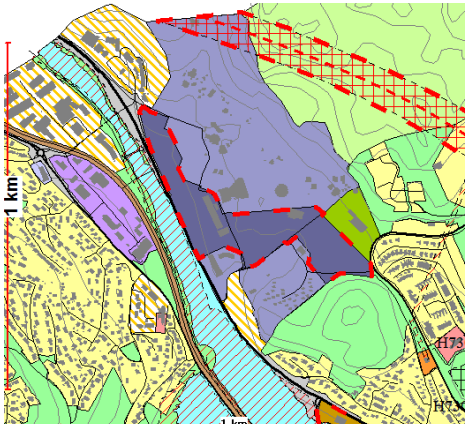

Den fradelte tomte er lagt inn på kommuneplanen som Bebyggelse og anlegg, nåværende, offentlig eller privat tjenesteyting, uten krav til reguleringsplan.

1.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting: Høydebasseng Gilja

Dagens formål:	LNFR		
Foreslått formål:	Off. eller privat tjenesteyting		
Eiendom:	69/93 og 69/126		
Areal	Ca 1 dekar		
Forslagstiller:	Gjesdal kommune		

Høydebassenget på Gilja, gnr. 69, bnr. 93, eies av Gjesdal kommune. Kommunen har i tillegg kjøpt gnr. 69, bnr. 126, for å hindre dyr i å komme helt inntil bassenget. Området foreslås avsatt til offentlig tjenesteyting iht. dagens bruk/situasjon. En enkel konsekvensutredning og ROS-analyse er utarbeidet og ligger i vedleggsheftet.

1.1.7 Fritids- og turistformål: Områder ved Kongeparken

Dagens formål:	Byggeområde Næring		
Foreslått formål:	Fritids- og turistformål		
Eiendom:	Del av 7/574, 704, 705, 706 og del av 7/69		
Arealstørrelse	Ca 84 dekar		
Forslagstiller:	Rogaland fritidspark eiendom AS		

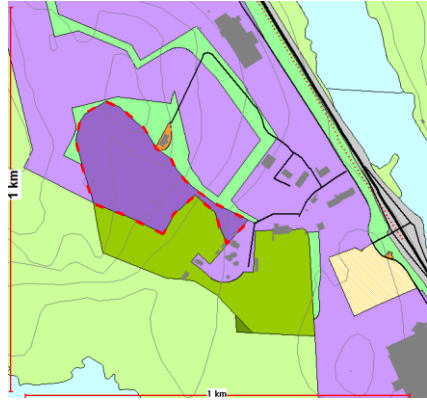

Ved den forrige kommuneplanrulleringen i 2011, ble det fremmet et ønske fra Rogaland Fritidspark AS om å endre 7/69 (Samuel Lima) og del av 7/625 (Kongeparken camping) til fritids- og turistformål. Samtidig ble det fremmet et ønske om å endre 7/704, 7/705 7/706 og del av 7/574 (Rogaland fritidspark eiendom AS), til fritids- og turistformål.

Det ble ikke flertall for å endre 7/69 og del av 7/625, og Rogaland Fritidspark ønsket dermed at 7/704, 7/705 7/706 og del av 7/574, også skulle avsettes til næringsbebyggelse i kommuneplanen.

Rogaland fritidspark eiendom AS har sendt et nytt innspill med ønske om at områdene rundt Kongeparken bør sikres som framtidig utviklingsareal for å bygge opp en opplevelsesdestinasjon.

For å sikre bedre helhetsløsninger i området for Rogaland Fritidspark AS og for å samle fritids- og turistarealer i et område med mulighet for utvidelse av virksomhetene, anbefales det at de nevnte arealene endres til fritids- og turistformål. Dette forslaget er i samsvar med vedtatt planprogram.

1.1.8 Næringsbebyggelse, Gjesdal næringspark, endring av skytebaneområdet

Dagens formål:	Skytebane		
Foreslått formål:	Næring		
Eiendom:	3/30		
Areal	Ca 67 dekar		
Forslagstiller:	Hubertus AS		

Ved den forrige kommuneplanrulleringen 2011, ble skytebaneområdet flyttet og utvidet mot vest i tråd med allerede opparbeidet areal. Arealene er regulert til skytebane i reguleringsplan for Skurve sør II, plan 201201. Hubertus AS ønsker nå å endre deler av skytebaneområdet til næringsområde.

Hubertus AS har fått godkjent oppdeling av eiendommen i flere deler der eksisterende bebyggelse utgjør en del av disse og tomter som er regulert til hotell har fått eget matrikelnummer. Deler av det opparbeidede skytebaneområdet er også skilt ut med eget matrikelnummer. Det resterende området som ligger nærmest næringsområdet, ønskes endret slik at det inngår som en utvidelse av Gjesdal næringspark, Skurve.

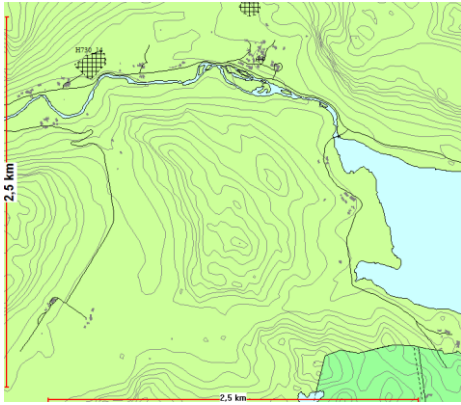
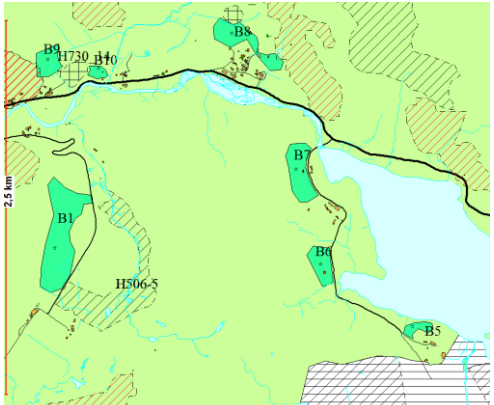
I utgangspunktet er det uheldig å omregulere deler av et etablert skytebaneområde. Dette fordi skyting medfører støy som ikke er forenlig med boligbebyggelse og som dermed ikke er så enkelt å etablere på nytt andre områder. Hubertus AS beskriver imidlertid et endret behov og lite etterspørsel.

I forbindelse med opparbeidelse av det regulerede området innenfor Skurve nord vil det legges til rette for store næringsarealer som bør dekke kommunens behov i kommuneplanperioden. Det kan imidlertid være fornuftig å planlegge næringsutbygging på skytebaneområdet i tilknytning til opparbeidelsen av Skurve nord. Områdene bør ses i sammenheng og endringen legger til rette for en helhetsvurdering. Ut fra en dette anbefales skytebaneområdet lagt inn som framtidig næringsområde allerede nå.

I forbindelse med regulering og utbygging må adkomstveien til området oppgraderes og det må ses på en mulig forbindelse mot Skurve nord. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for området må det legges inn som en grunnleggende premisse å hindre avrenning mot Langavatnet som er reservedrikkevannskilde.

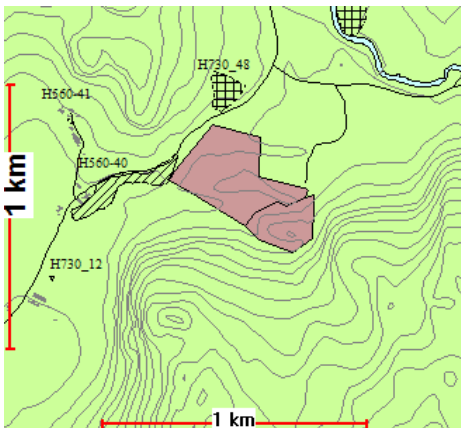
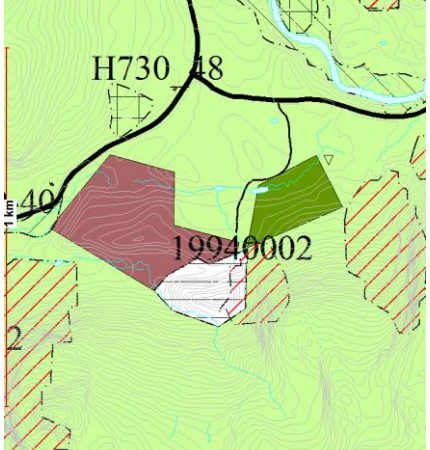
1.2 Landbruks-, natur- og friluftformål

1.2.1 LNFR-formål, LNFR- spredt boligbygging tas ut

Dagens formål:	LNFR-spredt boligbygging		
Foreslått formål:	LNFR-formål		
Eiendom:	Diverse		
Arealstørrelse			
Forslagstiller:	Gjesdal kommune		
		Gjeldende kommuneplan	

Iht. vedtatt planprogram tas alle LNFR-spredt boligbygging, ut av plankartet. Områdene endres til LNFR-formål. Bestemmelsene og retningslinjene endres tilsvarende. Alle søknader om spredt boligbygging behandles som dispensasjon fra kommuneplanens LNFR-formål og bosettingshensyn vektlegges ved vurdering av dispensasjonene. Det vises til kommuneplanens retningslinjer for behandling av dele- og byggesøknader i LNFR-områdene som krever dispensasjon fra formålet.

1.2.2 Landbruks-, natur og friluftformål: Motorsportanlegg Bjelland tas ut

Dagens formål:	Idrettsanlegg – motorsportanlegg		
Foreslått formål:	LNFR-formål		
Eiendom:	26/3		
Arealstørrelse	Ca 36 dekar		
Forslagstiller:	Grunneier, Håvard Gjesdal		
		Gjeldende kommuneplan	

Motorsportanlegget ble lagt inn i kommuneplanen ved rulleringen 2011. Grunneieren, Håvard Gjesdal, har bedt om at motorsportanlegget tas ut av kommuneplanen da dette er i konflikt med framtidige planer om masseuttak, et ønsket massedeponi og fulldyrking.

Det synes ikke lenger å være aktuelt å benytte arealet til motorsportanlegg. Området anbefales tilbakeført til LNFR-område.

1.2.3 LNFR-formål: Utvidelsen av næringsområdet til Gilja Eiendom AS - tas ut

Dagens formål:	Næringsbebyggelse		
Foreslått formål:	LNFR-formål		
Eiendom:	78/24		
Areal:	Ca 17 dekar		
Forslagstiller:	Gjesdal kommune		

Ved den forrige kommuneplanrulleringen 2011 ble det lagt inn en utvidelse av det eksisterende næringsområdet til Gjesdal næringspark, Gilja. Området ble lagt inn som næringsformål for å kunne legge til rette for nyetablering av vindusfabrikken, Gilje Tre.

I forbindelse med regulering av eiendommen har Gilje Tre opplyst at det ikke lenger er aktuelt for Gilje Tre å flytte vindusfabrikken. Arealet er fulldyrket mark, og det foreslås tilbakeført til LNFR-formål.

1.3 Endringer av hensynssoner

1.3.1 Vannuttaksområde, Oltedal vannverk IVAR IKS (H110)

Dagens formål:	LNFR-område		
Foreslått formål:	LNFR-område med hensynssone		
Eiendom:	13/4		
Arealstørrelse			
Forslagstiller:	IVAR IKS		

IVAR IKS ønsker at nedbørsfeltet til grunnvannsbrønnene for Oltedal vannverk avsettes som vannuttaksområde.

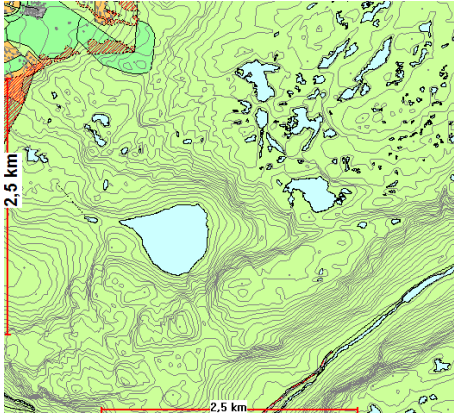
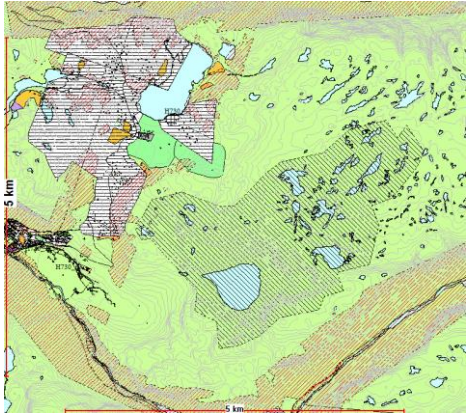
Hensynssonen har vesentlig samfunnsinteresse for å sikre kvaliteten på drikkevannet til befolkningen i Oltedal. Hensynssonen anbefales lagt inn i kommuneplanen.

1.3.2 Vannuttaksområde, Dirdal vannverk IVAR IKS (H110)

Dagens formål:	LNFR-område		
Foreslått formål:	LNFR-område med hensynssone		
Eiendom:	78/2		
Arealstørrelse			
Forslagstiller:	IVAR IKS/Gjesdal kommune		

IVAR IKS har etablert nye drikkevannsbrønner som forsyner Gilja og Dirdal med drikkevann. Brønnene ligger på 78/2 og IVAR IKS har festeavtale med grunneier. Hensynssonen nedslagsfelt drikkevann, er lagt inn i kommuneplanen for å redusere risikoen for forurensende tiltak i området.

1.3.3 Nedslagsfelt drikkevann på Gilja tas ut

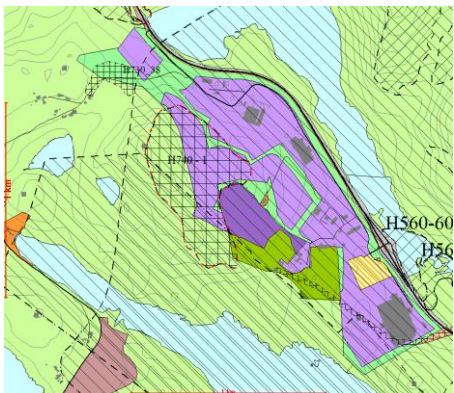

Dagens formål:	LNFR-område med hensynssone		
Foreslått formål:	LNFR-område		
Eiendom:	56/1-3, 69/3, 6, 7, 8, 10, 15, 16, 70/1-6		
Arealstørrelse	Ca 7 000 dekar		
Forslagstiller:	Gjesdal kommune		

Gjeldende kommuneplan

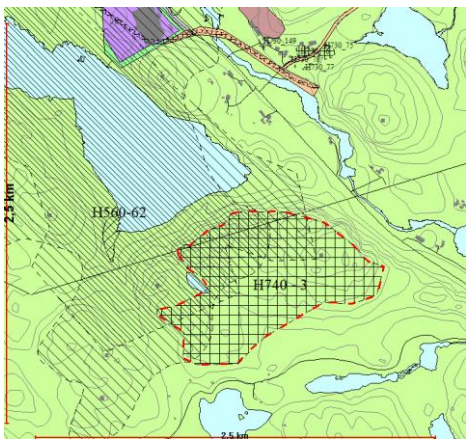
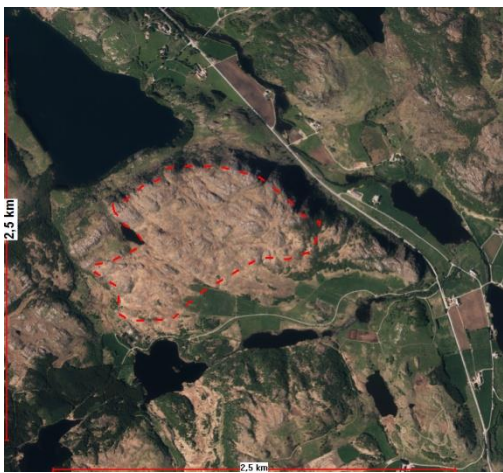
IVAR IKS har etablert nye drikkevannsbrønner som forsyner Gilja og Dirdal med drikkevann. Hensynssonen nedslagsfelt drikkevann, på Giljaheia, er dermed ikke lenger aktuell. Det anbefales at hensynssonen for nedslagsfeltet fjernes/utgår og at det legges inn hensynssone rundt brønnene i Dirdal.

1.3.4 Konesjonsområder vindkraftverk legges inn (H740)

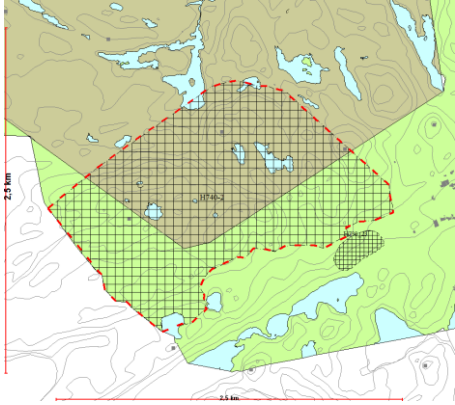
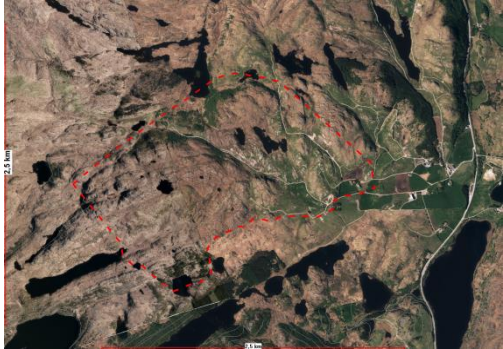
Skurvenuten vindkraftverk

Dagens formål:	LNFR- og nærings område		
Foreslått formål:	LNFR- og nærings område med hensynssone		
Eiendom:	3/1, 3, 4 og 87		
Arealstørrelse			
Forslagstiller:	ASKO Rogaland AS		

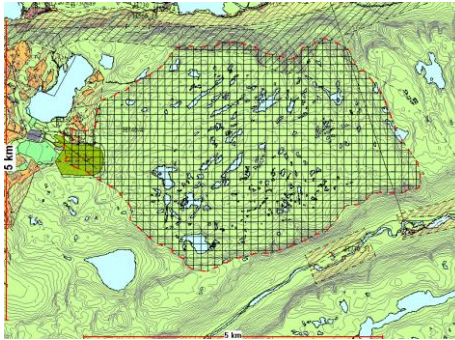
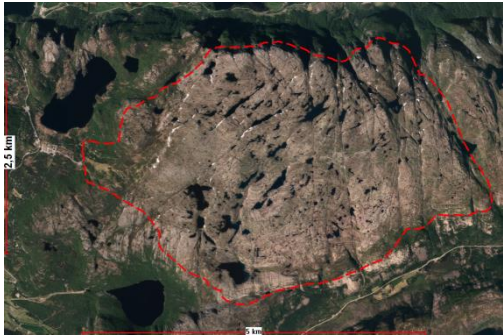
Tindafjellet vindkraftverk

Dagens formål:	LNFR-område		
Foreslått formål:	LNFR-område med hensynssone		
Eiendom:	30/2, 4, 6, 7 og 8 31/13, 16 og 17		
Arealstørrelse			
Forslagstiller:	ASKO Rogaland AS		

Måkanuten vindkraftverk

Dagens formål:	LNFR-område		
Foreslått formål:	LNFR-område med hensynssone		
Eiendom:	34/1, 3 og 19		
Arealstørrelse			
Forslagstiller:	Lyse Produksjon AS		

Giljastølen vindkraftverk

Dagens formål:	LNFR- og nærings område		
Foreslått formål:	LNFR- og nærings område med hensynssone		
Eiendom:	55/52, 56/1,2,3 65/1,4,6 66/1,2 69/6 70/1,2,3,4,5,6		
Arealstørrelse			
Forslagstiller:	Fred Olsen Renewables AS		

Konsesjoner som er gitt av NVE til vindkraftverk er lagt inn med hensynssone med avgrensning iht. de gitte konsesjonene. Det er foreslått en ny bestemmelse, § 7.3, for disse områdene.

1.3.5 Faresone ras og flom (H310 og H320)

Det er utarbeidet nye flomsonekart for Ålgård sentrum. Disse er lagt inn i kommuneplanen som hensynssone flom iht. vedtatt reguleringsplan. For øvrig ligger tidligere flomsonekart i Oltedal utarbeidet av NVE, dat. 01.02.06, inne som hensynssone i kommuneplanen.

I den forrige kommuneplanen ble det på arealplankartet vist store områder med "potensiell rasfare", "Aktsomhetskart". Her var faren for ras kun beregnet på bakgrunn av fjellenes høyde og stigning/bratthet.

Kommunen har fått NGI til å utarbeide en mer detaljert og reell skredfarevurdering for de bebygde områdene i kommunen dat. 04.08. 14. På bakgrunn av befaringer og konkrete vurderinger foreligger det nå nye "Faresonekart". Aktsomhetskartene er dermed erstattet med de nye faresonekartene og som lagt inn i kommuneplanen med hensynssone skredfare. Innenfor disse områdene (nominell årlig frekvens $\geq 1/5000$) kan det ikke føres opp bygninger i sikkerhetsklasse S3 (barnehage eller lignende). Ved oppføring av andre bygg må faresonekartene vurderes nærmere for å avklare hvor stor det reelle farenivået er der bygningen skal oppføres, jf. for øvrig bestemmelsenes §§ 2.6 og 7.2. Det foreligger også temakart som viser rasfarlige områder i kommunen.

1.3.6 Kulturminner (H570)

Gjesdal kommune vedtok i september 2012 en ny kulturminneplan hvor hovedmålsettingen er å sikre en god forvaltning og formidling av kommunens kulturarv. De viktigste nyere tids kulturminner som er løftet fram i kulturminneplanen, er nå vist som hensynssoner på kartet. Det er brukt ulike typer hensynssoner for de ulike typene kulturminner.

I tillegg er følgende hensynssoner brukt:

H560 Biologisk mangfold

- Områder kartlagt som naturtyper er lagt inn som hensynssone i kartet og disse skal iht. bestemmelsene ivaretas i samsvar med forvaltningsmål satt i Naturmangfoldloven § 4 og 5. Områdene som er lagt inn er iht. kommuneplanen 2009-2021. Det har ikke vært mulig å få lagt oppdaterte data inn i plankartet.

H570 Verneverdige bygg i kulturminneplanen

- Alle Sefrak A bygg. Der disse står på egen "liten" tomt er hele tomten merket, for de andre er et passende område 5- 10 m rundt huset lagt inn. Godalshuset på 65/4 har verdivurdering C i matrikkelen (sefrakregisteret), men er oppført i kulturminneplanen som A.
- Jærhus er også lagt inn på samme måte som Sefrak A byggene. De to i Kongeparken er ikke lagt inn. Det er usikkert om det er riktig å legge disse inn som hensynssone da de er flyttet til parken og de er en del av parken og dens attraksjoner.
- Andre bygninger og kulturmiljø som er lagt inn er naustrekken i Frafjord, Ålgård kraftstasjon og Storahuset.

H710 Områder båndlagt etter plan og bygningsloven- nåværende

- Bygninger og kulturmiljø som er regulert til spesialområde bevaring: Veveriet, Nilsabakken, Ålgård Stasjon, Lokstallen, naustrekke i Dirdal, Ijåfabrikken på Gjesdal, gårdstunet på Vølstad og Oltedal kraftstasjon. Middeltalderkirkegården på Gjesdal er i reguleringsplan regulert til vern etter lov om kulturminner.

H710 Områder for båndlegging etter plan og bygningsloven - fremtidig

- Bygninger/kulturmiljø som en ønsker å regulere til bevaring. Dette gjelder Limagarden.
- Uregulert veitrase i Frafjord, fra tunellåpning til regulert vei, Frafjord – Espedal
- Kommunedelplan for ny E39 forbi Ålgård.

H720 Områder båndlagt etter lov om naturvern

- Dette gjelder Frafjordheiene landskapsvernområde og flere naturreservater.

H730 Områder båndlagt etter lov om kulturminner

- De arkeologiske kulturminnene - eller fornminnene. Disse er kopiert fra forrige kommuneplan, men utstrekningen er endret til å inkludere sikringssone på 5 m rundt, jf. e-post fra Rogaland fylkeskommune 24.02.2015 om at sikringssonen også skal inngå i hensynssonen. I tillegg er tre fornminner på Midtfjell som manglet, lagt inn. Kulturminnene er gjennomgått på nytt. Avgrensningene er endret på bakgrunn av innspill fra fylkeskommunens kulturavdeling i forbindelse med offentlig ettersyn av kommuneplanen.

H740 Vindmølleparker - konsesjon

- Områder der NVE har gitt konsesjon er lagt inn med hensynssone.

Oversikt over hver enkelt hensynssone ligger som vedlegg 3 til planbeskrivelsen.

ENDRINGER AV BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Flesteparten av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2009 – 2021, er beholdt, men bestemmelsene er omarbeidet med et forsøk på mer logisk rekkefølge og enklere bruk.

Det er gjort følgende hovedendringer:

§ 1 (Forholdet til eksisterende reguleringsplaner). Her er det lagt inn bestemmelser for å sikre at vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, samtidig som regionalplanens krav mht. handelsvirksomhet er innarbeidet.

§ 2 (Bestemmelser som gjelder hele planområdet). Her er det i § 2.3 innarbeidet et tetthetskrav for boliger for å ivareta intensjonen i Regionalplanen for Jæren. Bestemmelsen er supplert med krav til støyskjerming og hensyn til kulturminner etter høring av kommuneplanen.

§ 3 (Områder for bebyggelse og anlegg). Det foreslås det at maksimal størrelse på garasje/ uthus/bod, økes fra 50 m² til 70 m² pr eiendom. Mønehøyden økes fra 5 m til 5,5 m. Endringen kan medføre noe større ulempe for nabo og at garasjene kan bli relativt dominerende på enkelte eiendommer. Plan- og bygningslovens § 29-4 vil imidlertid sikre at en bygning større enn 50 m² må plasseres minst 4 m fra nabogrense.

§ 5 (LNFR-områder). Det foreslås det mer utfyllende tekst enn tidligere. På eiendommer som ikke er definert som stedbunden næring foreslås det maks 30 %-BYA med øvre begrensning 300 m² bebygd areal. Begrensningen av størrelsen på garasjer/uthus/bod er fjernet. Bestemmelsen er revidert noe etter høring av kommuneplanen og supplert med et avsnitt om campingvogner og kulturminner

§ 7 (Hensynssoner). Her er det lagt inn en del forklarende tekst for hensynssonene. Bestemmelsen er supplert noe etter høring av kommuneplanen.

Retningslinjene er supplert med:

- Fortetting i tettstedene Ålgård, Oltedal og Gilja
- Dispensasjon for fradeling og nybygging i LNFR-områdene
- Behandling av massedeponi/fyllinger i LNFR-områder
- Gardshus til drift av landbrukseiendom
- Bruksrasjonaliseringer
- Tilleggsnæringer til landbruket
- Alternativ bruk av ledige driftsbygninger i landbruker

Bestemmelsene er omarbeidet, endret og supplert etter offentlig ettersyn. Dette delvis for å imøtekomme innsigelser og faglige råd, og delvis fordi rådmannen har sett behovet for noen mindre justering ved ytterligere gjennomganger og kvalitetssikringer. Bestemmelsene og retningslinjene er tilpasset endringene på kommuneplankartet.

Vedlegg 1: Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel;

11.08.2015

Vedtatt av kommunestyret 07.09.2015

Endret etter vedtak i kommunestyresak 115/15 i møte den 14.12.15

FORMÅL MED PLANEN:

Skape langsiktighet og forutsigbarhet i politikk og arealbruk for kommunens innbyggere og næringsdrivende.

BESTEMMELSER:

§ 1 Forholdet til eksisterende reguleringsplaner og kommunedelplanen for E39

Eldre reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanen, som ikke er i motstrid med gjeldende regionale eller sentrale bestemmelser, gjelder fortsatt. Kommunedelplanen for E39, Ålgård-Hove, plan ID 201102 med bestemmelser, gjelder fortsatt.

Nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet er bare tillatt i områder avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen. Forbudet gjelder ikke nærbutikk og nærservice og for varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, jfr. retningslinjene i Regionalplan for Jæren 2013 - 2040.

Oltedal er definert med senterstruktur lokalsenter i regionalplanen for Jæren. I Oltedal tillates kun etablering av handels- og tjenestetilbud som er dimensjonert for innbyggerne i senterets nærområde.

Nærbutikk og nærservice har en arealbegrensning på inntil 1000 m² bruksareal handel og inntil 500 m² bruksareal tjenesteyting.

§ 2 Bestemmelser som gjelder hele planområdet (pbl § 11-9)

§ 2.1 Krav om regulering (pbl § 11-9)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan med formål iht. kommuneplanens arealdel. For tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan, se § 3.1.

For utvidelse av boligfeltet i Kodlidalen, skal det utarbeides områderegulering.

Forhold nevnt i konklusjonene i ROS-analysen til nye byggeområder i kommuneplanen, skal vurderes spesielt i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanene. Nødvendige tiltak må gjennomføres og tilfredsstillende sikkerhet dokumenteres.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og godkjenning av nye boliger skal hver boenhet ha et privat uteoppholdsareal med tilfredsstillende lydforhold. Anbefalt støygrense i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442) skal ikke overskrides. Uteplasser der anbefalt støygrense blir overskredet, må skjermes slik at kravene blir tilfredsstillt.

Hver boenhet skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal (balkong/terrasse eller lignende) og minst 50 m² fellesareal eller privat uteareal på bakkeplan, til opphold og lek. Uteoppholdsarealene skal ha minimum 50% sol ved vårjevndøgn kl. 15.00.

Før område- og detaljplaner kan bli vedtatt må kulturminnemyndigheten vurdere om foreslått arealdisponering vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner, jf. kulturminnelovens §§ 3, 8 og 9. Utbygging skal ikke komme i konflikt med automatisk freda eller prioriterte kulturminner. Automatisk freda kulturminner skal ivaretas i en framtidig reguleringsplan gjennom bruk av hensynssone d (H730) i kombinasjon med friluftsmål eller lignende, og med buffersone fastsatt av kulturminnemyndighetene.

I tilknytning til reguleringsplaner som tar i bruk dyrka jord til andre formål enn landbruk, skal muligheten for å erstatte tapet av landbruksarealet utredes i planarbeidet.

Ved nedbygging av dyrka mark må matjorden brukes som en ressurs på en bærekraftig og landbruksmessig forsvarlig måte for videre bruk til matproduksjon.

§ 2.2 Krav til parkering

Der ikke annet framgår av reguleringsplan, for uregulerte arealer og arealer som skal reguleres, gjelder følgende krav til parkering:

- Boenheter med bruksareal under 50 m², 1 parkeringsplass pr boenhet
- Boenheter med bruksareal mellom 50 m² og 80 m², 1,5 parkeringsplasser pr boenhet
- Boenheter med bruksareal over 80 m², 2 parkeringsplasser pr boenhet

Parkeringsplass i garasje/carport medregnes i parkeringskravet. I tillegg skal det avsettes plass til 0,2 parkeringsplasser pr. boenhet til felles gjesteparkering og minst en sykkelparkeringsplass pr. boenhet i fellesanlegg.

Ved regulering av nye boligområder i tettbygde strøk skal parkering søkes løst i fellesanlegg.

I sentrumsområdet på Ålgård gjelder kravene til parkeringsdekning slik de er framstilt i reguleringsplanen for Ålgård sentrum, plan 201206.

I de øvrige nærings- og forretningsområdene skal det legges til rette for minimum 1 parkeringsplass for bil pr 100 m² bruksareal på egen grunn eller i felles parkeringsanlegg.

Der ikke annet framgår i reguleringsplan skal det legges til rette for minimum 1,5 parkeringsplass for bil pr hytteenhet.

§ 2.3 Tetthetskrav for boliger

Arealer innenfor 500 m fra sentral holdeplass (framtidig torg) på Ålgård skal ha en tetthet på 4 – 10 boliger/daa. Arealene fra 500 m til 1 km fra torget skal ha en tetthet på minimum 3 boliger/daa. Oltedal, Gilja og øvrige boligområder på Ålgård, skal ha gjennomsnittlig tetthet på 2-3 bolig/daa.

§ 2.4 Tilgjengelige boliger

Prinsippet for universell utforming skal legges til grunn for all planlegging. I nye boligområder skal minimum 30% av boligene bygges som tilgjengelige boenheter i tråd med kravene i TEK10.

§ 2.5 Krav til grønnstruktur og lekeplasser

Arealene skal tilrettelegges slik at alle kan utøve friluftsliv i sitt nærområde.

Ved regulering og etablering av nye boenheter skal retningslinjene til disse bestemmelsene og *Retningslinjer for regulering av grønnstruktur i Gjesdal kommune*, følges. Boligområder skal planlegges med sammenhengende grønnstruktur.

Områdeplaner og detaljplaner skal i nødvendig grad vise arealer til grønnstruktur og andre uteoppholdsarealer. Grønnstrukturen skal vises i områdeplanene og være offentlige områder. Andre uteoppholdsarealer skal vises i detaljplanene og være privat eid.

§ 2.6 Sikkerhet mot skred/ras (TEK § 7-3)

Før reguleringsplan eller tiltak etter pbl. § 1-6 kan godkjennes må det være avklart at farenivået ikke overstiger plan- og bygningslovgivningens krav til sikkerhet for typen tiltak som det søkes om. Undersøkte rasutsatte områder er vist med hensynssone ras og skred. Rasutsatte områder vises på temakart.

§ 2.7 Sikkerhet mot flom (TEK § 7-2)

For nye byggeområder langs vassdrag må sikkerhet mot flom dokumenteres. Det tillates ikke bygging av boliger, større offentlige bygg og viktig infrastruktur lavere enn høyden for en forventet 200-årsflom.

For flomutsatte områder på Ålgård og Oltedal skal laveste tillatte høydeplassering tilsvare flomhøyden som fremkommer i kommunens flomsonekart pluss en sikkerhetsmargin på 0,4 m. For Ålgård sentrum legges reguleringsplanens bestemmelser til grunn for byggenes laveste tillatte høydefastsettelse.

§ 2.8 Forbudssone langs vassdrag (pbl § 1-8)

I 100 m-sonen langs verna vassdrag og i 50 m-sonen fra andre vassdrag tillates det ikke fradeling av tomt, nybygging, anlegg eller utvidelse av eksisterende bebyggelse. Alle former for utfylling i vassdraget er forbudt.

Forbudssonen på 100 m gjelder ikke i etablerte og uregulerte boligområder langs vassdrag i Ålgård. Her kan det tillates fradeling, nybygging, anlegg eller utvidelse av eksisterende bebyggelse inntil 30 m fra vassdraget. Alle former for utfylling i vassdraget er forbudt.

Langs bredden av innsjøer, elver og bekker med årssikker vannføring i Figgjovassdraget, skal eksisterende kantvegetasjon opprettholdes med et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter. Regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget (vannressurslovens § 11).

§ 2.9 Håndtering av overvann

Ny utbygging skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag der det allerede er flomproblemer. Et aktuelt virkemiddel for å unngå økte flomproblemer er lokal infiltrasjon eller lokal fordrøyning av overvann.

§ 2.10 Sedimenteringsbasseng, fordrøyningsbasseng, renseparker og liknende

Grave- og anleggsarbeider skal ikke gi forurensing til vassdrag. I nødvendig grad skal tiltak som sedimenteringsbasseng, fordrøyningsbasseng, renseparker og lignende anlegges for å hindre forurensing. Tiltakene skal planlegges, søkes om og anlegges før øvrige søknadspliktige tiltak blir igangsatt.

§ 2.11 Utbyggingsavtaler

Gjesdal kommune krever utbyggingsavtale for all utbygging med 5 eller flere boenheter og ved bygninger over 500 m² samlet BRA. Det kan gjøres unntak fra denne regelen dersom utbyggingsavtale ikke framstår som nødvendig eller ønskelig. Prosessen frem mot ferdig framforhandlet utbyggingsavtale skal i størst mulig grad løpe parallelt med reguleringsprosessen. Kommunestyret behandler utbyggingsavtalene.

§ 3 Områder for bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 og § 11-10)

§ 3.1 Områder for boligbebyggelse

I regulerte områder gjelder reguleringsplanens bestemmelser. I uregulerte områder gis det et unntak fra plankravet i bestemmelsenes § 2.1 for riving og gjenoppføring av bebyggelse, tilbygg, påbygg, garasje og uthus/bod/lekestue og andre liknende mindre tiltak i tilknytning til eksisterende lovlig etablert bebyggelse. Det tillates maks 30-% bebygd areal (%-BYA) pr eiendom, med en øvre begrensning på 300 m² bebygd areal (BYA) pr. eiendom (parkeringsplasser medregnes ikke i det bebygde arealet). Maksimal gesimshøyde for boligbygg skal være 6 m og maksimal mønehøyde 8 m.

Hver boenhet skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal (balkong/terrasse eller lignende) og minst 50 m² fellesareal eller privat uteareal på bakkeplan, til opphold og lek. Uteoppholdsarealet skal ha minimum 50% sol ved vårjevndøgn kl. 15.00.

Ved godkjenning av nye boenheter skal hver boenhet ha et privat uteoppholdsareal med tilfredsstillende lydforhold. Anbefalt støygrense i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442) skal ikke overskrides. Uteplasser der anbefalt støygrense blir overskredet, må skjermes slik at kravene blir tilfredsstillt.

Der annet ikke framgår av reguleringsplan skal frittliggende garasjer/uthus/bod ha et maksimalt bebygd areal (BYA) 70 m² pr eiendom. Maksimal gesimshøyde skal være 2,75 m og maksimal mønehøyde 5,5 m, begge målt fra overkant gulv. Det tillates ikke takløft/kvist/ark på garasje/uthus.

Garasje plassert parallelt med vei, skal plasseres minst 1 m fra tomtegrense mot veien. Når garasje plasseres vinkelrett på veien skal avstanden være minst 5 m.

”Gamle Ålgård” (plan nr. 19850009, unntatt feltene B1 og B2). Disse bestemmelsene supplerer gjeldende reguleringsbestemmelser og erstatter § 6 i reguleringsplanen.

- Ved fradeling av tomt skal eksisterende og fradelt tomt få en minstestørrelse på 400 m². Søknader om fradeling skal inneholde kart som viser plassering av nytt bolighus og garasje, samt fasadetegninger av det planlagte bolighuset.
- Nye boliger og tilbygg skal plasseres slik at strukturene til de øvrige bolighusene i området beholdes. Avstander til veier, nabogrenser og åpne hager, skal opprettholdes.
- Nybygg skal oppføres med en arkitektur som henter inn hovedtrekk og rammer fra den historiske bebyggelsen.
- Tilbygg til bolighuset skal underordne seg hovedhuset og hente hovedelementer fra eksisterende bygning.
- Området skal bestå av eneboliger.

I området vist som bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse, i Frafjord, kan det fradeles eneboligtomter og oppføres nye eneboliger. Før første tomt kan tillates fradelt eller første bolig kan tillates oppført, skal det framlegges et situasjonskart som viser utbygging av hele byggeområdet. Området må bygges ut slik at det ivaretar infrastruktur, eventuelle verneverdier, trafikksikkerhet, barn og unge, estetikk og lignende. Felles lekeplass må være etablert før nye boliger tas i bruk. Tomtene skal ikke være større enn 1000 m².

§ 3.2 Områder for fritidsbebyggelse

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan kan fritidsbebyggelse oppføres med maksimalt bebygd areal, BYA, på 90 m² inkl. ev. anneks/bod (terrasser medregnes ikke i dette arealet). Fritidsboliger skal være i en etasje, ha maksimal gesimshøyde 4 m og maksimal mønehøyde 6 meter, begge målt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen. Tilbygg/nye fritidsboliger skal tilpasses eksisterende terreng. Terrasser skal ikke ha større bebygd areal enn 50 m² og de skal avtrappes i forhold til eksisterende terreng. Synlig del av pilarer skal ikke ha høyde over 1,5 m.

Internt i hytteområdene i Øvstabødalen er det ikke tillatt å strømforsyne bebyggelsen ved bruk av luftlinjer.

Nye veier, vann- eller avløpsanlegg i hytteområdene skal inngå i en samlet plan. Kommunen skal fastsette utstrekningen av planområdet.

Det tillates ikke gjerder på hytteeiendommer.

§ 3.3 Råstoffutvinning

I områdene avsatt til råstoffutvinning skal det utarbeides reguleringsplan og godkjennes regulerings-, drifts- og tilbakeføringsplan før driftstart/videre uttak av masser.

§ 4 Grønnstruktur (pbl § 11-7 og 11-10)

§ 4.1 Grønnstruktur

Innenfor grønnstrukturområdet tillates ikke tiltak som forringer området verdi som rekreasjonsområde.

§ 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl § 11-7 og § 11-11)

§ 5.1 LNFR-område

I LNFR-områdene tillates kun tiltak i tilknytning til stedbunden næring med tilhørende bolighus, garasjer og boder, eller tiltak som har til hensikt å legge til rette for friluftsliv.

Bygg og anlegg skal i hovedsak plasseres i tilknytning til eksisterende tun/bebyggelse. Bare i de tilfeller det ikke er hensiktsmessig å plassere bygning eller anlegg i tilknytning til eksisterende tun, kan annen plassering vurderes.

Nødvendige bygninger og anlegg (nybygg, til- på- og ombygning av eksisterende bebyggelse) i tilknytning til landbruksvirksomheten, kan tillates i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag dersom bygningen/anlegget plasseres i tilknytning til eksisterende tun som ligger innenfor 100-metersbeltet og annen plassering ikke er hensiktsmessig jfr. pbl § 11-11 nr. 4. Ved slik plassering skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jfr. pbl § 1-8.

Maksimal gesimshøyde for boligbygg skal være 6 m og maksimal mønehøyde 8 m.

Ved godkjenning av nye/gjenoppføring av boliger skal hver boenhet ha et privat uteoppholdsareal med tilfredsstillende lydforhold. Anbefalt støygrense i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442) skal ikke overskrides. Uteplasser der anbefalt støygrense blir overskredet, må skjermes slik at kravene blir tilfredsstillt.

På fradelte boligeiendommer hvor det ikke drives stedbunden næring i tråd med LNFR-formålet, kan det tillates erstatningsboliger, tilbygg, påbygg, garasje/uthus og liknende mindre tiltak. Det tillates maks 30 % bebygd areal (%-BYA) pr. eiendom, med maksimalt 300 m² bebygd areal (BYA). Nye/ekstra boenheter tillates ikke.

Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse og tilbygg til eksisterende bygg, tillates med maksimalt bebygd areal, BYA, på 90 m² inkl. ev. annekks/bod (terrasser medregnes ikke i dette arealet). Fritidsboliger skal være i en etasje, ha maksimal gesimshøyde 4 m og maksimal mønehøyde 6 meter, begge målt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen. Terrasser skal ikke ha større bebygd areal enn 50 m² og de skal avtrappes i forhold til eksisterende terreng. Synlig del av pilarer skal ikke ha høyde over 1,5 m. Fradeling av tomt til eksisterende fritidsbolig kan tillates med en tomtestørrelse opp til 1000 m².

I LNFR-områdene tillates det ikke plassering av campingvogner eller lignende for lengre tid enn to måneder. Forbudet gjelder ikke vogner som er plassert i tunet/i tilknytning til boligen, til eget bruk/lagring.

Utbygging (bolig og næringsbygg) eller andre tiltak, må ikke skade, ødelegge, forandre eller virke skjæmmende på automatisk freda kulturminner eller gjøre disse mindre tilgjengelige, jf. kulturminnelovens §§ 3 og 8. Søknader som gjelder veier, bygg, nydyrking, utplanering etc. skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene.

§ 5.2 LNFR-områder der det er tillatt med spredt hyttebygging

I området avmerket til spredt hyttebygging på Nordås tillates det oppført 6 hytter i planperioden.

Hyttene kan oppføres med maksimalt bebygd areal, BYA, på 90 m² inkl. ev. anneks/bod (terrasser medregnes ikke i dette arealet). Fritidsboliger skal være i en etasje, ha maksimal gesimshøyde 4 m og maksimal mønehøyde 6 meter, begge målt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen. Tilbygg/nye fritidsboliger skal tilpasses eksisterende terreng. Terrasser skal ikke ha større bebygd areal enn 50 m² og de skal avtrappes i forhold til eksisterende terreng. Synlig del av pilarer skal ikke ha høyde over 1,5 m. Det tillates ikke større tomter enn 1000 m².

Forhold nevnt i konklusjonen i ROS-analysen, skal vurderes spesielt i forbindelse med godkjenning av fradeling av tomt eller byggetillatelse. Nødvendige tiltak må gjennomføres og tilfredsstillende sikkerhet må dokumenteres.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. plan- og bygningslovens § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.

§ 7 Hensynssoner (pbl § 11-8)

§ 7.1 Faresoner

§ 7.1.1 (H320) Flomfare

For flomutsatte områder i Ålgård og Oltedal skal laveste tillatte byggehøyde tilsvare flomhøydene som fremkommer i kommunens flomsonekart, pluss en sikkerhetsmargin på 0,4 m, jf. også § 2.8.

§ 7.1.2 (H370) Høyspenningsanlegg

Det er byggeforbud innenfor hensynssonen for høyspentanlegg. Området langs høyspentlinja som kan være eksponert for stråling, kan ikke bebygges uten at det først er gjennomført en kartlegging/utredning av strålingsfare og magnetfelt ved aktuell linje. Denne kartleggingen må legges til grunn for vurderingen av tiltaket.

§ 7.1.3 (H310) Ras/skredfare

Innenfor hensynssone for skredfare tillates det ikke oppført nye bygninger i sikkerhetsklasse S3. Bygg i sikkerhetsklasse S1 og S2 kan ikke oppføres uten at skredfare er vurdert og det kan dokumenteres at sikkerheten tilfredsstillende kravene gitt i TEK10.

§ 7.2 (H110) Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann

I hensynssonen tillates ikke tiltak som kan medføre fare for at drikkevannskilden forurenses.

§ 7.3 (H530) Områder med spesielt hensyn til friluftsliv

I disse områdene tillates det ikke tiltak som vil være til hinder for bruk til friluftsliv.

§ 7.4 (H560) Område med spesielt hensyn til biologisk mangfold

Områder kartlagt som naturtyper skal ivaretas i samsvar med forvaltningsmål satt i

Naturmangfoldloven §§ 4 og 5.

§ 7.5 (H570) Områder med spesielt hensyn til kulturminner og kulturmiljø

Nye tiltak eller endringer i områder vist som hensynssone, kulturminne, skal ta særlig hensyn til eksisterende bygg og området rundt. Søknad om tillatelse til tiltak skal sendes Rogaland fylkeskommune v/antikvariske myndigheter til uttalelse før den behandles.

§ 7.6 (H710) Områder båndlagt for fremtidig regulering og regulert til båndlegging etter pbl

Søknad om tiltak innenfor areal som omfattes av hensynssonen, kan ikke behandles før området omfattes av reguleringsplan. I områder som omfattes av kommunedelplanen for E39, Ålgård-Hove, plan 201102, gjelder bestemmelsene tilhørende kommunedelplanen i tillegg til kommuneplanens bestemmelser.

§ 7.7 (H720) Områder båndlagt etter lov om naturvern

Innenfor de viste hensynssonene tillates det ikke tiltak som kan komme i strid med verneverdier og verneformål som er nærmere fastsatt i områdenes verneforskrifter.

§ 7.8 (H730) Områder båndlagt etter lov om kulturminner

Områder vist med hensynssone H730 er fredet i henhold til lov om kulturminner. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminne-myndighetene, jf. Kulturminnelovens §§ 3, 4 og 8. Alle områder vist som rune R i kartgrunnlaget skal regnes som Hensynssone H730, områder båndlagt med hjemmel i Kulturminneloven.

§ 7.9 (H740) Område med konsesjon for vindkraft

Innenfor hensynssonene kan det oppføres vindmøller iht. gitt konsesjon. Det tillates ikke oppført nye boliger innenfor eller nær området dersom boligeiendommen får vesentlig ulempe av støy-, skygge- og iskast fra vindmøllene.

§ 8 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9)

Utbygging av nye utbyggingsområder kan ikke finne sted før det enkelte området, etter kommunens skjønn, er/blir dekket med kommunaltekniske anlegg, herunder også energiforsyning og gang- og sykkelveier, samt skole og barnehage. Ved feltutbygging skal det for det enkelte området, vurderes bruk av alternativ energiforsyning og vannbåren varme.

Boligområdene innenfor reguleringsplanen for Ålgård Nord, plan 20040010, skal være minst 70% utbygget før det tillates bygging av nye boliger innenfor nytt byggeområde i Kodlidalen.

I boligområdet Midtfjell kan det igangsettes 50 boliger i året fra 2017 – 2023. Etter 2023 kan det igangsettes 50 boliger i året, selv om ny E39 ikke er ferdig utbygget.

Områder avsatt til grønnstruktur og lek i reguleringsplan skal ferdigstilles samtidig med boligbebyggelsen.

RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL (uten rettsvirkning)

Retningslinjer for hele planområdet:

Visualisering av planlagte tiltak

Detaljreguleringsplaner skal inneholde tilfredsstillende visualisering av det planlagte tiltaket. Visualiseringen skal ikke bare omfatte og vise konsekvensene for planområdet, men også vise konsekvensene for tilgrensende naboeiendommer og -bebyggelse. I spesielle saker der kommunen mener dette er nødvendig, kan det kreves at visualiseringen skjer ved bruk av digital 3D-modell etter nærmere spesifikasjoner.

Grønnstruktur og lekeplasser

Følgende legges til grunn for dimensjonering og planlegging av grønnstrukturen:

- 500 meter som største gangavstand mellom bolig og nære friområder eller grøntområder
- 20 dekar som minste størrelse på nære friområder
- 3 km som minste lengde på overordnet turvei
- 40 meter som minimum bredde på delområde eller grønnkorridor som binder områder sammen
- 20 meter som minimum bredde på grøntbelte for fri ferdsel, rekreasjon og lek langs strandsonen og vassdrag

Kommunalteknisk VA-norm, veinorm og renovasjon/avfallsnorm

Kommunaltekniske normer for vann- og avløpsanlegg, kommunalteknisk avfallsnorm og kommunaltekniske normer for veibygging, skal legges til grunn for alle nyanlegg og ombygginger i kommunen.

Nye avkjørsler

Nye avkjørsler fra offentlig vei skal etableres i samsvar med Statens vegvesen Rogaland sin rammeplan.

Fortetting i tettstedene Ålgård, Oltedal og Gilja

Det er ønskelig med en viss grad av fortetting i eksisterende boligbebyggelse i tettstedene Ålgård, Oltedal og Gilja. Slik fortetting vil spare matjord og gi en økt utnyttelse av eksisterende infrastruktur som veg- og ledningsnett.

Fradeling av to boligtomter, slik at det blir inntil 3 eneboliger totalt, kan behandles som dispensasjon enten fra reguleringsplanen eller fra kommuneplanens krav til reguleringsplan. Kommunen skal legge vekt på naboprotester i disse sakene, jf. plan- og bygningslovens § 19-2 som stiller strenge krav for å innvilge dispensasjon.

Områder oppført hovedsakelig med eneboliger skal ikke fortettes med tomter mindre enn 400 m² med mindre høyere tetthet er avklart i en reguleringsplan.

Ved innsendelse av søknad om delingstillatelse må planlagt bolig tegnes inn på tomta med

adkomstvei, plass til dobbelgarasje, renovasjon og uteoppholdsareal. Ved behov kan det også kreves innsendt fasadeoppriss som viser den nærliggende bebyggelsen.

Ved behandlingen skal følgende også vektlegges: trafiksikkerhet, sikt i utkjørsel/kryss, terrenghelling på tomte/tomtene.

Dele- og byggesøknader i LNFR-områdene som krever dispensasjon fra formålet

Søknad om fradeling av tomt for oppføring av bolig i LNFR-områdene skal behandles som dispensasjonssøknad. Bosettingshensyn skal være tungtveiende i vurderingen.

Alle søknader om nye boliger skal oversendes fylkesmannen og fylkeskommunen v/kulturminnemyndighetene før vedtak kan treffes.

Bosettingshensyn er definert i samfunnsdelen til kommuneplanen og omfatter gårdsnumrene: Sikvaland, Helland, Tjetland, Hadland, Bjelland, Berge, Lomeland, Nordås, Kydland, Søyland, Haugamork, Ravndal, Nevland, Vølstad, Madland, Brekko, Vatne, Øvstabø, Retland, Mjåland, Motland, Byrkjedal, Nedre Maudal, Øvre Maudal, Kommedal, Molaug, Håland, Brådland og Eikeskog.

Det tillates ikke flere enn 3 boenheter pr gårdsnummer i kommuneplanperioden.

Boliger for spredt bosetting bør plasseres i klynger. Klynger med flere enn 3 fradelte boligtomter blir ikke betraktet som spedt boligbygging.

Boligtomtene skal være minimum 400 m² og ikke overskride 1000 m².

Dersom det er bosettingshensyn skal det i vurderingen av om vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningslovens § 19-2 er oppfylt, vurderes følgende kriterier:

- Om boligtomta er plassert minst 50 m fra aktive driftstun og minimum 30 meter fra dyrka mark og landbruksveg
- Om bolighuset kan komme i konflikt med gårdsdriften.
- Om boligtomta omdisponerer dyrka, dyrkbar jord og gjødsla beite etter definisjonen i Rundskriv M-1/2013
- Om boligen og dens plassering:
 - Er i samspill med omgivelsene
 - Forholder seg til bebyggelsesstruktur, linjer og elementer i landskapet
 - Tar hensyn til fjern- og nærvirkning
 - Tilpasser seg til kulturminner, eksisterende bygninger og arealbruk og opprettholder et "lesbart" kulturlandskap
 - Tilpasser seg terreng og vegetasjon
 - Har god arkitektur, form, farge- og materialbruk
- Om en holder minsteavstand for etablering av tomt på 100 m fra hovedløp til verna vassdrag og 75 m fra hovedløp til andre vassdrag

- Om en holder minsteavstand for etablering av tomt på 50 m fra mindre bekkeløp til verna vassdrag eller 35 m til mindre bakkeløp for andre vassdrag
- Om boligen er plassert minimum 50 m fra viktige viltbiotoper/vilttrekk om områder av verdi for biologisk mangfold
- Om boligen er plassert så langt fra hekkelokaliteter at det ikke vil ha negativ virkning på sårbart fugleliv
- Om boligen er plassert så langt fra og på en slik måte i terrenget at den ikke fører til skjemming eller fare for skade på automatisk freda kulturminne (jf. kulturminnelovens §§ 3 og 4)
- At boligen ikke er plassert i et område med fare for skred eller flom eller andre forhold som kan føre til svekking av folkehelsen (for eksempel trafiksikkerhet, støy, skyggekast fra vindturbiner mv.)

Tillatelse til oppføring av bolighus krever avkjøringstillatelse etter vegloven, og tillatelse etter plan- og bygningslovens § 27-1 (drikkevann) og § 27-2 (utslipp av avløpsvann).

Fradeling av boligtomt fra landbrukseiendom krever også tillatelse etter jordloven.

Massedepони/fyllinger i LNFR-områdene

Etablering av massedepониer som ikke er nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Massedepони skal behandles etter jordlovens § 9, omdisponering av jord.

Alle depониområder må forelegges kulturminnemyndigheten for vurdering av kulturminneverdier jf. Kulturminnelovens §§ 3, 6, 8 og 9.

Massedepониer i LNFR-områder med areal mindre enn 5 daa og høyde på fylling mindre enn 2 m, kan behandles kun etter jordlovens § 9, omdisponering av jord.

Depониer med areal mindre enn 30 daa og/eller med fyllingshøyde mindre enn 5 m, er i strid med LNFR-formålet. Tillatelse krever dispensasjon fra kommuneplanen eller som reguleringsplan.

For depониer større enn 30 daa og/eller med fyllingshøyde mer enn 5 m, må det utarbeides reguleringsplan.

Ved vurdering av behandlingsmetode skal også konfliktnivå mht. landskapstilpasning, verna vassdrag og andre verneverdier vurderes.

Ved behandling av søknad og reguleringsplaner skal konsekvensene knyttet til kulturlandskap, kulturminner, biologisk mangfold og nærhet til vassdrag, vurderes.

Større fyllingsområder bør unngås. Den deles av massedepонiet som til enhver tid er i bruk til depонering, skal ikke være større enn 5 daa.

Minste fall på ferdig utfylt terreng settes til 1:100 og største fall 1:10.

Massedeponi som ikke omfattes av reguleringsplan, skal være oppfylt og tilbakeført til landbruksjord maks 5 år etter at arbeidene ble igangsatt.

Gardshus til drift av landbrukseiendom

På bruk med avgrensede ressurser og/eller ikke selvstendig drift, tillates som hovedregel ikke oppføring av mer enn en bolig.

Behov for mer enn en bolig på gardsbruk i aktiv drift, må vurderes konkret og individuelt med bakgrunn i bruksstørrelse og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet. Behovet må konkret dokumenteres av søkerne selv.

Bolig til gårdstilknyttet næringsvirksomhet plasseres i tilknytning til eksisterende tun med hensiktsmessig lokalisering for å tjene brukets drift, og for tilsyn og deltakelse i produksjonen på landbrukseiendommen. Arealbruken skal minimaliseres ved bruk av eksisterende atkomst og tun.

Bruksrasjonaliseringer

Størrelsen på det fradelte tunet skal avgrenses til det som er nødvendig for bolig med utearealer. Ved vurdering av avvik fra hovedregel skal det legges vekt på hensiktsmessig arrondering. Fradelte tun skal ikke inkludere jordbruksareal eller stor driftsbygning. Tilleggsjorden skal som hovedregel selges til nærliggende bruk.

Tilleggsnæringer i landbruket

Tilleggsnæringen må ikke være til vesentlig ulempe for omkringliggende eiendommer. Tilleggsnæringen må være knyttet til landbrukseiendommen. Virksomhet på fradelte tomt eller tomt som er festet i lenger tid enn 10 år, er ikke å regne som tilleggsnæring til landbruket. Slik virksomhet må normalt lokaliseres innenfor godkjent regulert område.

Alternativ bruk av ledige driftsbygninger på landbrukseiendom

Bruk av bygninger til virksomhet ut over gårdstilknyttet næringsvirksomhet kan tillates for å styrke bosetting og drift på gårdsbruk med begrensende jord-/skogressurser. Hensynet til landbruksdriften i området og gårdens ressursgrunnlag, skal legges til grunn som den overordnede interessen ved vurdering av søknader om bruksendringer. Bruk til formål som krever større og varige investeringer i eksisterende bygg, kan tillates, men krever særskilt vurdering. Godkjent bruksendring kan gis for tidsavgrenset periode, ikke som varig endring.

Verna vassdrag

Bjerkreimsvassdraget, Figgjovassdraget, Frafjordvassdraget, Håvassdraget og Orrevassdraget er verna vassdrag, og de rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag skal legges til grunn for en differensiert forvaltning av vassdragsbeltet.

Vassdragene inndeles i følgende klasser:

Klasse 1: *Beskrivelse:* Vassdragsbeltet på Ålgård som har eller kan få stor betydning for friluftsliv. *Forvaltning:* Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier,

herunder fiske og fremkommelighet i og langs vannstrengen eller opplevelsesverdier – bør unngås.

Klasse 2: *Beskrivelse:* Vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrengen, og hvor nærområdene består av utmark, skogområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse. *Forvaltning:* Hovedtrekkene i landskapet må forsøkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som omfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier, bør gis særlig beskyttelse.

Klasse 3: *Beskrivelse:* Vassdragsbelte som er lite berørt av moderne menneskelig aktivitet, og som derfor har stor opplevelsesverdi og vitenskapelig verdi. *Forvaltning:* Det er svært viktig å bevare naturens preg av å være lite berørt av moderne menneskelig aktivitet. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbelte bør unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring må søkes opprettholdt, og alle former for inngrep som reduserer vassdragets verdi må søkes unngått.

Områder med kartlagt vilt

Områder kartlagt vilt skal ivaretas i samsvar med forvaltningsmål satt i Naturmangfoldlovens §§ 4 og 5.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Det er forbudt å høste nærmere enn 100 m og ferdes nærmere enn 20 m fra låssetting, jf. Lov om villlevande marine arine ressurser (havressurslova) § 27.

Vedlegg 2: Retningslinjer for regulering av grønnstruktur

Krav til planlegging, opparbeidelse og vedlikehold av uteområder og lekeplasser

Innledning

Gjennom felles uteområder for alle barn, unge og voksne i Gjesdal, ønsker vi å skape:

- Meningsfylte opplevelser
- Vennskap og tilhørighet
- Glede og trivsel
- Spenning og mestring

Gode lekearealer sikres gjennom ulike prosesser:

- Områderegulering og detaljregulering
- Utbyggingsavtaler
- Tekniske planer/rammesøknader
- Forvaltning og vedlikehold

Retningslinjene skal ligge til grunn for planlegging, bygging og vedlikehold av lekeplasser i kommunen. Den gjelder for alle områder regulert til grøntstruktur eller andre uteområder for lek. Kommunen vurderer og godkjenner planer i alle plannivå, og kan påby endringer i henhold til vedtatte retningslinjer for Gjesdal kommune.

Lovgrunnlag

- Plan- og bygningsloven
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (RPR)
- Lov om produktkontroll
- Lov om helsetjenesten i kommunene
- Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr
- Teknisk forskrift
- Norsk Standard 3420 og Norsk standard for lekeplassutstyr NS-EN 1176 og 1177.

Kommunens krav og anbefalinger til område- og detaljreguleringsplaner med uteområder og lekearealer

I område- og detaljreguleringsplaner skal det vises og gjøres rede for plassering av grønnstruktur, andre uteoppholdsarealer og lekearealer.

Generelle krav og anbefalinger ved regulering av lekearealer

- Det skal dokumenteres at RPR for barn og planlegging og RPR for universell utforming er fulgt opp i planen.
- I planarbeidets registrerings- og analysefase skal områder med naturlige lekekvaliteter lokaliseres. Steder som allerede er tatt i bruk av barn som naturlige lekeområder bør sikres som del av de framtidige lekeområdene. Dersom slike lekeområder ikke bevarer, skal det skaffes erstatningsareal.
- Områderegulering- og detaljreguleringplaner med tilhørende illustrasjonsplan skal vise solforhold, helningsforhold, arealstørrelse og arealkategori.
- Uteområder som lekeplasser og andre områder som gis en fysisk opparbeidelse skal tilpasses universell utforming.
- I grønnstruktur eller andre uteoppholdsarealer skal det avsettes områder til plasskrevende aktivitet som ballek, skilek, aking og annen fri utfoldelse. Det enkelte område skal ligge maks. 500 m fra boligene.
- Lekeplassene skal ha en god plassering i forhold til hverandre, det vil si at de skal ligge godt fordelt i boligfeltet og med god forbindelse til boligene. Lekeplassene bør knyttes til gangforbindelser og kobles til friarealene forøvrig. Det åpnes for justering av avstandskravene hvis det styrker helheten i grønnstruktur og gangforbindelser.
- Felles uteoppholdsareal skal ha minimum 50 % sol ved vårjevndøgn klokken 15.30.
- På lekeplasser skal det være rom for å utvikle gode lekemiljøer. Arealets form og helning skal vurderes. Følgende skal ikke medregnes i totalarealet med mindre det gis en hensiktsmessig bruk: 1) smale arealer 2) lange, spisse hjørner 3) arealer som er brattere enn 1:3
- Maksimalt 50 % av det totale felles uteoppholdsareal kan være underbygget, dvs ligge på betongdekker. Underbygget areal skal ha bæring/oppfyllingsmengde som gir mulighet for feste av utstyr.
- Det skal utføres en støyfaglig vurdering for planområdet. Det gjelder støykilder som kan påvirke lekeplassene og omvendt lekeplassenes eventuelle influens på tilstøtende områder. Flere lekeanlegg generer mye støy og krever spesielle hensyn. Tilstrekkelig avstand til boliger og andre støyømfintlige institusjoner, samt plass til støydempende tiltak skal innarbeides i planen. Krav om tiltak innarbeides i bestemmelser.
- Av område-/detaljplanen skal det fremgå hvilke arealer som skal ha offentlig og privat / felles vedlikehold. Dette skal tilsvare regulering til grøntstruktur og andre utearealer. Felles vedlikehold skal utføres av beboerne i et boligområde, og organiseres gjennom velforening/sameie. Planen skal definere hvilke fellesarealer de enkelte felt/boliger har ansvar for.
- I reguleringsbestemmelsene skal det stilles krav om at detaljplaner for uteområder og lekeplasser skal utføres av foretak i tiltaksklasse II eller høyere.
- I rekkefølgekravene skal det stilles krav om at opparbeidelsen av utomhusanlegg normalt skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen og senest første vekstsosong etter at 2/3 av leilighetene er ferdigstillet/innflyttet.

Arealkrav ved regulering av boligfelt

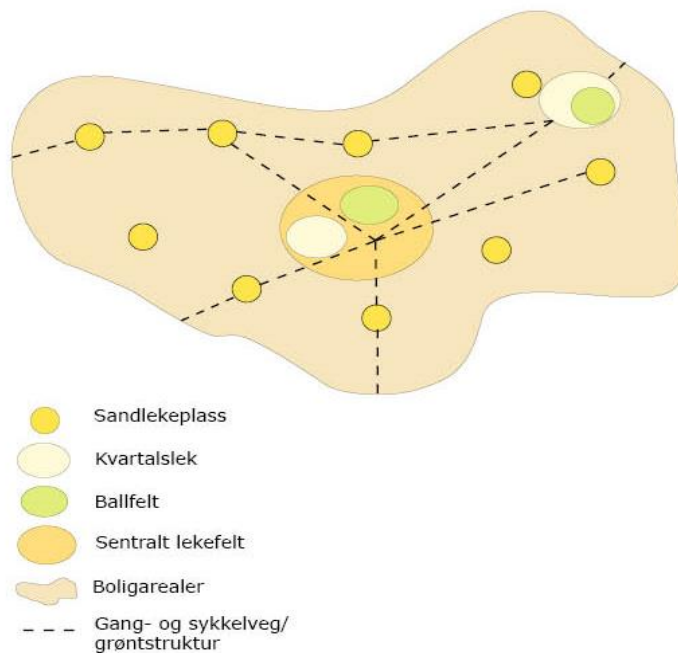
Barnas lekevaner og aksjonsradius varierer med alderen fra egosentrisk lek hos de aller minste til gruppelek, byggelek og idrett blant de eldste. Lekeplassene deles i fire kategorier:

Kategori	Dimensjonering	
SAND-LEKEPLASS	Min størrelse 150 m ²	Krav
	Dimensjonert for 4 - 25 boliger.	<ul style="list-style-type: none"> Adkomst til området skal skje uten konflikt med kjørende trafikk med høyere standard enn boliggate. Adkomst skal ikke legges mot gate med gjennomgående trafikk, mot innerkurve eller i snuhammer. Skal ha solrik og lun beliggenhet. Skal skjermes mot kilder som genererer støy på over 45-50 dBLpAeqT. T (timer) = 12 Skal inneholde områder/apparater som stimulerer barnas rollelek, fantasilek, forskertrang og fysiske ferdigheter. Skal inneholde sitteplass.
	Maks gangavstand 50 m ved tett bebyggelse. Maks 100 m ved enebolig-	Anbefaling
	Bebyggelse.	<ul style="list-style-type: none"> Utforming med tanke på mest mulig allsidig aktivitet for barn opp til 6 år. To eller flere lekeplasser kan slås sammen der det er hensiktsmessig.
KVARTALS-LEKEPLASS	Min størrelse 1500 m ²	Krav
	Dimensjonert for 25-200 boliger.	<ul style="list-style-type: none"> Adkomst skal skje uten konflikt med kjørende trafikk med høyere standard enn boliggate. Skal ha en lun og solrik beliggenhet. Skal gi plass for områder/apparater som tilfredsstillende barnas rollelek, fantasilek, utforskertrang og fysiske ferdigheter. Skal ha sitteplasser med lun og solrik beliggenhet.
	Maks gangavstand 150 m.	Anbefaling
		<ul style="list-style-type: none"> Primært tilrettelegging for aldersgruppen 6 - 12 år. Bør ha variert terreng. Områder med naturlig vegetasjon attraktivt for lek bør bevares.
SENTRALT LEKEFELT	Min størrelse 6000 m ²	Krav
	Dimensjonert for 600-1200 boliger.	<ul style="list-style-type: none"> Skal ligge med god tilgjengelighet for boligene. Lekefeltet skal ha variert terreng for å åpne for et bredt spekter av lekeaktiviteter. Størrelsen på anlegg gir bl.a. muligheter for å bevare større parti med naturterreng og naturlig vegetasjon. Ved anlegging av spesielt støygenererende anlegg skal eventuelle konflikter tilknyttet støy vurderes.

		<p>Anbefaling</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utforming skal vektlegge aldersgruppen fra 10 år og oppover. • Adkomst bør anlegges uten konflikt med kjørende trafikk. • Det kan innpasses ballfelt og kvartalslekeplass som del av det sentrale lekefeltet.
BALLFELT/ BALLBINGE	Min størrelse 2500 m ²	Krav
	Dimensjonert for 50-600 boliger.	<ul style="list-style-type: none"> • Arealet skal ha en form og et terreng som kan gi plass for en bane på minimum 20x40m, med buffersone i tillegg. For mindre boligområder godkjennes et mindre ballfelt/ballbinge. • Banen skal ikke ligge så nær vei eller bebyggelse at dette hindrer fri utfoldelse. Behov for ballfangernett skal vurderes. • Ved ballbaner generelt og ballbinger spesielt skal eventuelle konflikter tilknyttet støy vurderes. Materialbruk, avstand til boliger og eventuelle støyskjermingstiltak vurderes.
	For 25-50 boliger opparbeides et mindre ballfelt/-binge.	Anbefaling
	Maks gangavstand 400 m.	<ul style="list-style-type: none"> • Adkomst bør anlegges uten konflikt med kjørende trafikk. • Bør plasseres i et område som er så plant som mulig, slik at store masseinngrep kan unngås. • Ballfelt bør plasseres i tilknytning til kvartalslekeplass der det er mulig.

I den grad behovet for lekeanlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres. Anleggene må vises i sin sammenheng med kjøreveier, gangveier og friareal. Dersom det ikke kan avsettes tilstrekkelig areal til lek i et område, innenfor lekeplassnormens maksimalavstander, kan det bli stilt krav til en høyere opparbeidelsesstandard av lekeplassene enn det som er vanlig i kommunen for øvrig.

Lekeplasshierarki i boligområder



Arealkrav ved regulering av boenheter i sentrumsområde

Med sentrumsområde menes Ålgård sentrum, jfr. avgrensing i kommuneplanen.

- Uteoppholdsareal i byggeprosjekter med boliger beregnes ut fra tabellen nedenfor. Uteoppholdsareal defineres som areal egnet til lek, opphold og rekreasjon. Det er den ubebygde delen av tomten, som ikke er avsatt til kjøring og parkering (jfr. fylkesdelplan "Langsiktig byutvikling på Jæren").

Boligandel i %	Næringsandel i %	Anbefalt tillatt %-BRA	Minste felles uteoppholdsareal på bakkenivå angitt som m2 pr 100 m2 BRA
100	0	80	30
70	30	100	20
30	70	120	10

- I sentrumsområde må det avsettes min 16m² lekeareal pr. leilighet. Med leilighet menes her alle leiligheter større enn 50m² BRA. Arealet skal fordeles på sandlekeplasser, kvartalslekeplasser, balløkker og evt. sentrale lekefelt. Kravene i lekeplassnormen til maksimal gangavstand og til trafiksikker adkomst gjelder.

Kommunens krav og anbefalinger til tekniske planer og til opparbeiding av lekearealer

Utarbeiding og godkjenning av plan

- Planer for lekearealer er del av de tekniske planene for et utbyggingsområde, og skal godkjennes av kommunen. Bygging av anlegg kan ikke settes i gang før alle tekniske planer er godkjent. Etter godkjenning plikter eieren (festeren) å opparbeide arealet i overensstemmelse med planen. Tiltakshaver er ansvarlig for utførelsen av de tekniske anleggene tilknyttet lekeområdene.
- Kommunen kan forlange endringer under arbeidets gang eller ved ferdigbefaring dersom det er nødvendig.
- Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte lekeområder skal normalt bevares og vernes inntil godkjent teknisk plan forligger. Kommunen kan kreve vern med gjerde eller andre løsninger. Regulerte lekeområder skal ikke benyttes til lager eller riggplass, uten at dette er godkjent av kommunen.
- Tekniske detaljplaner for lekeplasser skal utføres av foretak i tiltaksklasse II eller høyere. Ansvarlig prosjekterende skal ha godkjent relevant tiltaksklasse.
- Det skal dokumenteres at oppfølging av RPR for barn og unge og RPR for universell utforming er fulgt opp.
- Det skal utarbeides en støyfaglig vurdering for planområdet og tiltakets eventuelle influens på tilstøtende områder.
- Anlegg bygges i henhold til normalbestemmelsene i NS 3420.
- Lekeplasser og ballfelt skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før nye boliger får brukstillatelse. Utstyret må monteres etter gjeldende standarder og normer/forskrifter. Rapport/dokumentasjon legges frem før området/utstyret tas i bruk.
- Ved anlegg som er del av nærmiljøanlegg kan det søkes om spillemidler. Se egne retningslinjer.

Aktiviteter på lekeplassene

- Det fremgår av områderegulerings- og detaljreguleringsplaner hvilken betegnelse lekeplassene har; sandlekeplass, kvartalslekeplass, ballfelt/ballbinge eller sentralt lekefelt. De ulike lekeområdene tilpasses den aktuelle aldersgruppen. Totalt skal lekearealene i nærmiljøet inneholde utfordringer for barn i alle aldersgrupper. Spesielle krav og anbefalinger, se egen tabell.
- Aktive lekesoner bør ligge adskilt fra rolige lekesoner. For eksempel bør en huske ligge adskilt fra andre aktiviteter. Sandkasser bør plasseres i et rolig hjørne med bord og benk for de voksne.
- Klatrestativ, lekehus, rutsjebaner og hengebroer fungerer best i kombinasjon. Plassering av lekeutstyr må ikke komme i konflikt med ferdselslinjer/gangtrafikk inne på plassen.

Illustrasjon soneinndeling



Universell utforming

- Hele eller de sentrale deler av lekeplasser skal være tilgjengelig for alle, jfr. gjeldende regelverk. Avklares i samarbeid med kommunen.
- Anbefalt stigning for hovedadkomst, sentrale gangdrag og plasser er maks 1:20. Eventuelle terskler maks 2 cm.
- Øvrige turveier skal normalt ikke være brattere enn 1:12.
- Bruk av naturlige eller konstruerte ledelinjer vurderes.
- Ved bruk av fallunderlag under utstyr, skal avklares med kommunen hvor det skal legges til rette for sektorer med fast/kjørbart fallunderlag inntil lekeapparater.
- Bruk av kontrastfarger på lekeutstyr og kanter bør vurderes.
- Lekeplasser og ballfelt skal ha belysning (styrt belysning). Belysningen skal være tilpasset synshemmede.

Terreng

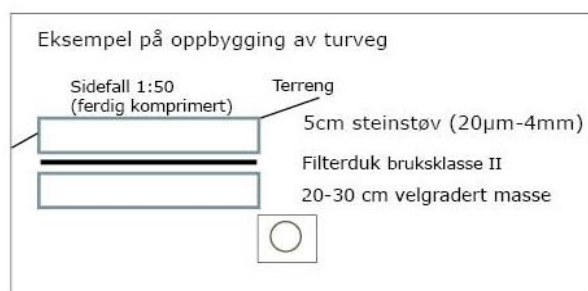
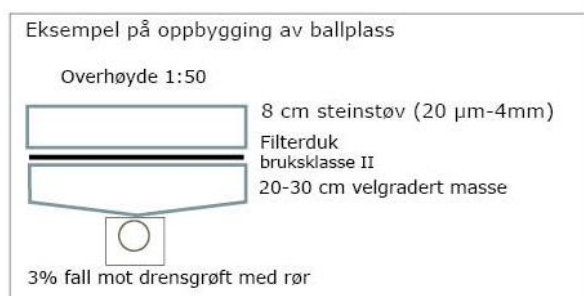
- I starten av planeleggingsfasen bør eksisterende kvaliteter registreres slik som vegetasjon og terreng. Naturlig skrånende terreng, jordvoller, fjell, knauser, bekker, store steiner, store trær, skogsområder og vegetasjonskjerr er verdifulle elementer som bør utnyttes i arealdisponeringen. De/disse skal ikke planeres eller fjernes dersom dette har verdi til lekeformål slik det ligger. Naturelementer er særlig viktige i arbeidet med å skape et variert og stimulerende lekemiljø. Steder som utpeker seg som fremtidige, naturlige lekesteder må utformes med tanke på dette og gjøres trygge gjennom nødvendige sikringstiltak.
- På større lekeplasser skal det vurderes å anlegge kunstige terrengformer til lek og som avgrensing, dersom dette ikke finnes naturlig. Utforming av voller vil også kunne ha lekeverdi vinterstid. Skråning maks. fall 1:2 ved. Grasareal som skal overtas av kommunen skal ha maks skråning 1:5, slik at de kan klippes maskinelt.
- Eventuelle bekker eller dammer skal steinsettes og ikke gi dypere vannstand enn 20 cm uten skilting (PBL § 83 med tilhørende forskrift).
- Når terrenget er kupert, kan det være nødvendig å supplere trapper med slakt skrånende gangveier.

Grunnarbeid

- Alle arbeider skal være i henhold til kommunaltekniske normer for Gjesdal.
- Planen skal vise terrenghøyder, fall og dreneringsforhold.
- Areal med falldempende underlag tilknyttet lekeplassutstyret må dreneres og ledes til overvannssystemet. Overvannsledninger tilknyttet lekeområdene skal fremgå av drensplan og av overordnet VA-plan for utbyggingsområdet.
- Drensledninger skal gå mest mulig midt under lekeapparatene og gjennom hele området med falldempende underlag og sandkasser. Drensledninger skal ligge på ca 60 cm dybde. Er plassen stor bør det ikke være mer enn 4 m mellom drensledningene. For balløkker kan avstand opp til 6 m godkjennes. Drensgrøft fylles med singel opp til bærelag/drenslag. Alternativ overvannshåndtering kan vurderes, i samråd med kommunen.
- Drenering, typer masser og ferdigkomprimerte lagtykkelse skal vises som prinsippsnitt. Oppbygging ellers kan beskrives med tekst.
- Sluk skal ikke plasseres nær sandbasseng eller sandkasse.
- Lekeplasser skal vanligvis inneholde områder med fast dekke. Dette legges inn med tanke på universell utforming, skape et variert lekemiljø og for å forenkle vedlikeholdet.
- Murer på lekeplasser betraktes som en konstruksjon som skal byggemeldes.
- Utbygger skal ivareta nødvendig gjerdeplikt mot tilstøtende eiendommer.
- Det skal dokumenteres at lekeplassen ikke er utsatt for ras/steinsprang. Fjellskjæringer må sikres mot løse blokker og med gjerde på toppen. Ovenforliggende grøntområder må kontrolleres og om nødvendig sikres.

Adkomst og kommunikasjonslinjer

- Adkomsten til lekeområder skal være trafiksikker, tilgjengelig for funksjonshemmede og tilgjengelig for maskiner ved utskifting av sand (2,5-3m bred).



- Inngangen skal ha en flyttbar sluseløsning i stedet for port, der hvor det er behov.
- Det er viktig å registrere snarveger som forkorter og forenkler forholdene for gående og syklende.

Materialer

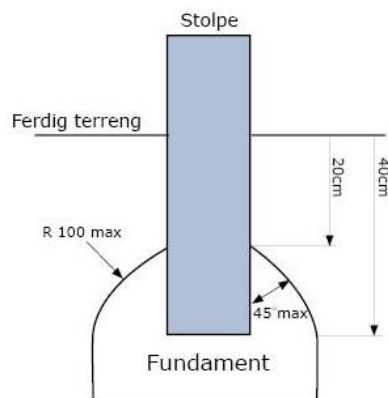
- Alle materialer som benyttes skal være miljøvennlige og godkjente. Dokumentasjon må framvises.
- Alle metalleder (gjerder/skruer/bolter/bindhaker m.m) skal være i galvanisert eller rustfri utførelse.

Lekeapparater

- Lekeutstyret skal ha en robust og god kvalitet, og tilfredsstillende kravene som er vedtatt av den europeiske standardorganisasjonen CEN. Lekeutstyret skal monteres i henhold til Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr, Norsk standard for lekeplassutstyr og leverandørens anvisning.
- Type lekeapparat, sikkerhetssone, produsent og varenummer skal oppgis på planen. Eventuelt lages egne detaljtegninger hvis det benyttes annet enn standardprodukt.
- Hvert lekeapparat skal ha et tilfredsstillende fallunderlag, som tilsvarer apparatets oppgitte sikkerhetssone. Der hvor flere lekeapparater er plassert sammen kan det være et sammenhengende fallunderlag. Med tanke på tilgjengelighet og vedlikehold anbefales gummiheiler/gummibelegg istedenfor fallsingel (jfr. kap 3).
- Ved fundamentering av lekeapparater skal topp betongfundament være min 20cm under fallunderlagets overflate, ferdig komprimert. Gjelder ved bruk av fallsingel.
- Det skal være trapp med håndtak i forbindelse med terreng-rutsjebaner. Avstand mellom trapp og rutsjebane skal være min. 1m. Se spesielt forskrifter om start- og oppbremsingsflate.
- Krav til sikkerhet ved lekeplassutstyr gjelder også om utstyret er laget på dugnad.
- Lekeapparater skal leveres med 10 års garanti.

Sandkasse

- Sandlekeplasser skal ha en sandkasse på minimum 10m², avhengig av størrelsen på plassen.
- Plasseres tilgjengelig for utskifting av sand.
- Kan være helt eller delvis avgrenset med høvlet plank som føyes sammen med nedfellede skruer. Kanten rundt sandkassen, min. 2"x8", kan fungere både som sitteflate og bakebord. Alternative materialer vurderes.
- Skarpe kanter og spisse hjørner skal ikke forekomme.
- Byggbar sand 0-4 mm, dybde min.40 cm.



Annet utstyr

- Lekeplassen skal ha sitteplass/-er.
- Dersom det benyttes tunge elementer skal disse forankres i bakken, slik at barn ikke kan velte dem over seg.

Planter

- Eksisterende vegetasjon som skal beholdes skal vises på planen.
- Unngå planter som er giftige, som har torner eller gir mye pollen.
- Unngå vedlikeholdskrevende planter (for eksempel planter som må beskjæres ofte eller som dekker dårlig mot ugress).
- Unngå at plantingene fører til dårlige solforhold på oppholdsarealene.
- Ha en variert bruk av robuste planter som lett forynges og som tåler lek.
- Unngå at trær skygger for naboen. Avstanden mellom nabogrense og treplantinger skal ikke være mindre enn 1/3 av treets antatte høyde (jfr. naboloven).
- Oppgi planteslag og planteavstander på tegningen. Det må velges planteavstander som er vanlig for planteslaget.
- Det skal settes opp midlertidig gjerde på utsatte steder for å beskytte plantene mot tråkk (tas med i tegnforklaringen).
- Plantefelt skal brakkes før planting.
- Bruk bark i plantefeltene for å unngå oppslag av ugress og for å gi plantene best mulige vekstforhold.
- Det skal være tilfredsstillende vekstjord (NS2890) som gir plantene grunnlag for normal utvikling. 15 cm jord til gras, 40 cm jord til busker og 60-80 cm jord til trær. Vekstjorda skal være steinfri.
- I friområder bør det tilstrebtes en mest mulig naturlig beplantning.
- Ved valg av planter og trær må det tas hensyn til astmatikere og allergikere. Planter som avgir allergifremkallende pollen bør plasseres i god avstand fra oppholdssoner. Tresortene or, hassel og bjørk, samt burot og gressarter som timotei og hundegress er kjent for å avgi allergifremkallende stoffer.

Avgrensning av lekeområdet

- I hvert tilfelle skal behovet for avgrensning av lekeplassen mot veg, parkeringsplass, nabo og annet vurderes. Dersom det er behov for avgrensning, skal det benyttes gjerde eller planter.
- Mot trafikkerte veger og bratte skråninger skal det settes opp gjerde.
- Gjerde skal være minimum 1m høyt og skal ikke kunne klatres i. En prinsippsskisse for utforming skal tegnes inn på planen.
- Ved bruk av tregjerde skal det brukes råtebestandige materiale, og åpningen mellom bordene skal være i h.h.t. "Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr".
- Flettverksgjerde skal ha overligger dersom det står utsatt til.
- Ved bruk av planter som avgrensning skal det benyttes robuste planter, og det skal plantes i mer enn en rekke. Se for øvrig under kapittel 11 (Planter).

Klimabeskyttelse

- Dersom lekeplassen ligger utsatt til for vind og kalde luftstrømmer, skal mulighetene for skjerming vurderes. Til skjerming kan det brukes vegetasjon, jordvoll eller tregjerde beregnet som leskjerm.

Ballplasser

- Krav til dimensjonering, se tabell.
- Sikkerhetsavstand til bebyggelse og veier bør være min.10 m på langsiden av banen og 15 m bak målene.
- Behov for gjerder og ballfangernett vurderes i hvert enkelt tilfelle. Gjerde bak mål bør være 4m høyt.
- Vegetasjonen rundt banen må være robust og høy for å gjøre området lunere og gi en visuell skjerm for naboer.
- Eventuelle støyskjermingstiltak skal vurderes i samarbeid med kommunen.
- Toppdekke kan være tidsriktig kunstgras for ballbinger.
- Banen legges med takfall eller sidefall avhengig av størrelse og terrengforhold. Fallet på banen bør være 1:50, og skal være min.1:100.
- Ballplassen skal være utstyrt med mål, nett og annet utstyr tilpasset størrelsen på banen. Type utstyr, produsent og varenummer skal oppgis på tegningen. Utstyret må tåle hard belastning.

Turveier

- Turveier som her omtales er oppgrusete turveger med bredde på 1,5-2,0m.
- Traseen skal tilpasses terrenget og gi minst mulig terrenngrep. Den skal ikke føre til store ødeleggelser på vegetasjon og sideterreng.
- Turveier skal føres frem på en slik måte at de fanger opp de stedene hvor barn og voksne går og skal være tilgjengelige med barnevogn.
- Turveier legges med takfall eller sidefall avhengig av terrenget. Fallforholdet sideveis bør være 1:20. Stikkrenner legges og dimensjoneres etter behov.
- Der turveien ligger i skjæring vil det være behov for grøft langs innsiden av veien.

Vedlikehold

- Det skal legges inn 3 års vedlikehold for hele anlegget, som del av opparbeidelsen. Ansvar for vedlikeholdet ligger hos utbygger.

Ferdigstillelse og overlevering

- Anlegget bygges i henhold til normalbestemmelsene i NS 3420.
- Kommunen skal kalles inn til ferdigbefaring. Anlegget anses som ferdigstillet etter at anlegget er ferdigbefaret, og feil og mangler er rettet opp.
- Før anlegget kan overleveres til felleseiet/kommunen, skal utbygger levere følgende til kommunen: dokumentert kvalitetskontroll i anleggsperioden / FDV-perm m/kontrollrapport på at aktuelle lover, forskrifter og standarder for sikkerhet på lekeplassene er oppfylt (KUT, ansvarlig kontrollerende for utførelsen).
- I de anleggene som skal overleveres til kommunen (de offentlige lekearealer) skal utbygger levere arealopplysninger i henhold til spesifisert liste og oppdaterte tegninger (som bygget tegninger).
- Eventuelle garantier stillet av utbygger blir ikke frigitt før anlegget er i henhold til ovennevnte.

Kommunens krav og anbefalinger til forvaltning og vedlikehold av lekearealer

Drifting og vedlikehold av felles lekeplasser og ballbaner vil ikke bli overtatt av Gjesdal kommune. Andelseiere/tomteeiere/felleseiet/vellaaget er ansvarlige for drift og vedlikehold av disse anleggene.

- Lekeutstyr skal sjekkes årlig.
- Fallsingel ved lekeutstyr skal suppleres.
- Sluk og avløp skal renses.
- Sand i sandkasse skal skiftes ut.
- Klipping av gras.
- Klipp og stell av trær og busker.
- Kommunen kan gi generelle råd om FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) av lekeplasser.

Vedlegg 3: Hensynssoner

Områder med spesielt hensyn til biologisk mangfold

Biologisk mangfold naturmiljø kystlynghei (registrert 2009)	
H560_1	ID 11224 Einarfjellet ved Tjetland
H560_2	ID 112214 Tindafjellet- Fitjanuten øst for Skurve
H560_3	ID 112212 Vølstadnutane nord for Madlandsvatnet
H560_4	ID 112216 Myr sør for Dyranuten på Helland
H560_5	ID 112213 Vindskarsmyra - Tjelmaleite
H560_6	ID 10049 Madlandsvatnet
H560_7	ID 112215 Hellandsnipane ved Helland
H560_8	ID 11229 Melhusfjellet ved Kyllingstad
H560_9	ID 11228 Myr ved Ellitjørna sør for Storavatnet
H560_10	ID 112217 Holmaholen
H560_11	ID 11221 Høylandsbertget sør for Limavatnet
H560_12	ID11227 Grimslifjellet - Vardafjellet -Stølafjellet nord for Lomeland

Biologisk mangfold (viktige forekomster registrert av Ambio 2002)	
H560_13	AVF 19 Frafjorddalen
H560_14	K08 Ørestø
H560_15	HK02 Frafjord
H560_16	S06 Frafjorddalen
H560_17	S03 Frafjorddalen
H560_18	AVF09 Viermyr naturreservat
H560_19	S02 Dirdal
H560_20	HK01 Dirdal
H560_21	S01 Dirdal
H560_22	S05 Dirdal
H560_23	AVF25 Røyrdalen
H560_24	FV11 Yleskogbekken
H560_25	AVF17 v/ Oltesvik
H560_26	S11 Foreknuten
H560_27	AVF16 Røyrdalen
H560_28	AVF10 Ragstjødna
H560_29	K09 Oltedal
H560_30	M11 Seldalsheia
H560_31	FV13 Oltedal
H560_32	AVF06 Oltedal

Biologisk mangfold (viktige forekomster registrert av fylkesmannen 2009)	
H560_33	Snorrestad - Sikvalandskula
H560_34	Kydlandsfjellet - Holmafjellet
H560_35	Ulvarudlå ved Litlamose
H560_36	Søylandsdalen
H560_37	Søylandsdalen
H560_38	Søylandsdalen
H560_39	Flassavatnet
H560_40	v/Tjørna
H560_41	K04 Bjelland

H560_42	
H560_43	FV14 Flassavatnet
H560_44	M01 Kyrkjemyra
H560_45	M10 v/Tjørna
H560_46	M08 v/Flassavatnet
H560_47	K02 Ytre Lima
H560_48	K01 Ytre Lima
H560_49	Ytre Lima
H560_50	v/Flassavatnet
H560_51	FV06 Figgjoelva
H560_52	K06 Ålgård
H560_53	FV15 Ålgård
H560_54	FV05 Edlandsvatnet
H560_55	M05 Stemmen
H560_56	M07 Edlandsfjellet
H560_57	FV08 Neseelva
H560_58	FV03 Straumåna
H560_59	AVF21 Klugevatnet
H560_60	FO9 Klugevatnet
H560_61	AVF14 Klugevatnet
H560_62	M09 Langavatnet
H560_63	FV10 Lauvtjørn
H560_64	K05 Holmaholen
H560_65	M04 Holmaholen
H560_66	M03 Kydland
H560_67	FV01 Kydland

Områder med spesielt hensyn til kulturminner og kulturmiljø

H570_1	Bolighus 28/2 Kluge, Sefrak A
H570_2	Fjøs 15/1,2 Høgemark, Sefrak A
H570_3	Bolig, fjøs 19/33 Slettabø, Sefrak A
H570_4	Engelskhuset 55/12 Frafjord, Sefrak A
H570_5	Goddalshuset 65/4 Mjåland, Sefrak C
H570_6	Skolehus, uthus 56/3 Kommedal, Sefrak A
H570_7	Jærhus 3/1 Skurve
H570_8	Jærhus 5/414 Edland
H570_10	Jærhus 6/133 Bærland
H570_11	Jærhus 9/2 Ytre Lima
H570_12	Jærhus 22/1 Helland
H570_13	Jærhus 22/3 Helland
H570-14	Jærhus 24/1 Tjetland
H570_15	Jærhus 69/23 Gilja
H570_16	Jærhus 72/1 Gilja
H570_17	Jærhus 78/86 Holmen
H570_18	Ålgård Kraftstasjon
H570_19	Naust i Frafjord
H570_20	Storahuset

Områder regulert til båndlegging

H710_6	Dirdal, naust
H710_7	Oltedal kraftstasjon
H710_8	Ålgård Stasjon
H710_9	Ålgård, Lokstallen
H710_10	Ålgård, Nilsabakken og Veveriet
H710_11	Vølstad, gårdstun
H710_12	Gjesdal, gammel ljàfabrikk
H710_13	Gjesdal middelalderkirkegård

Områder båndlagt for framtidig regulering

H710_1	Limagarden
H710_2	Limagarden
H710_3	Limagarden
H710_5	Frafjord, veitrase
H710_13	E39 Ålgård - Hove

Områder båndlagt etter lov om naturvern

H720_1	Foreknuten naturreservat
H720_2	Viemyr naturreservat
H720_3	Ragstjørn naturreservat
H720_4	Frafjordheiane landskapsvernområde
H720_5	Ørestø naturreservat
H720_6	Migaren naturreservat

Områder båndlagt etter lov om kulturminner

H730_1	ID 64638	Gravhauger Edland
H730_2	ID 44168	Gravhauger Edland
H730_3	ID 34130	Gardsanlegg på Fodnabergheio
H730_4		
H730_5	ID 64629	Gårdsanlegg Ålgård
H730_6	ID 24280	Gardsanlegg på Høyland
H730_7	ID 14471	Felt m/grav- og rydningsrøyser
H730_8		Gårdsanlegg Indre Lima 588 L20-R2
H730_9	ID 64641	Gårdsanlegg Berge
H730_10	ID 16018	Gårdsanlegg Ravndal
H730_11	ID 14467	Gårdsanlegg Bjelland
H730_12	ID 71821	Gravrøyser Bjelland
H730_13	ID 64631	Gårdsanlegg Hadland
H730_14	ID 4651	Gårdsanlegg Nevland
H730_15		

H730_16		Gårdsanlegg Dirdal 3720 P26-R1
H730_17	ID 71829	Gårdsanlegg Dirdal
H730_18	ID 34134	Gravrøyser Dirdal
H730_19	ID 4653	Gårdsanlegg Dirdal
H730_20	ID 71828	Gravrøyser Molaug
H730_21		Gravrøyser Dirdal 588 J25-R1
H730_22	ID 61154	Gårdsanlegg Vatne
H730_23		Gårdsanlegg Kydand 3720 W6-R1
H730_24	ID 44172	Gårdsanlegg Eidland
H730_25	ID 64636	Hustuft Eidland
H730_26	ID 14469	Gårdsanlegg Kyllingstad
H730_27	ID 34129	Gravhauger Edland
H730_28	ID 71823	Rydningrøyslokalitet Edland
H730_29	ID 4646	Rydningrøyslokalitet
H730_30	ID 43950	Gravrøys Berland
H730_31	ID 6464	Gravhauger Ålgård
H730_32	ID 71824	Gårdsanlegg Ålgård
H730_33		Gravrøyser Ytre Lima 2186 N4-R2
H730_34	ID 64630	Gravhauger Kluge
H730_35	ID 64634	Gravrøys Skurve
H730_36	ID 64632	Gravrøys Skurve
H730_37		Gårdsanlegg Skurve 3720 T4-R1
H730_38	ID 64633	Gårdsanlegg Skurve
H730_39	ID 5107	Gårdsanlegg Tjetland
H730_40		Gårdsanlegg Helland 3720 T10-R1
H730_41		Gårdsanlegg Ytre Lima 2186 N6-R1
H730_42		Hustuft Bjelland 3720 R6-R2
H730_43	ID 4649	Gravrøyser Ravndal
H730_44		Gravrøyser Ravndal 588 K20-R3
H730_45	ID 4650	Bosetting
H730_46	ID 61155	Gårdsanlegg
H730_47	ID 14466	Jernvinneanlegg
H730_48	ID 5105	Rydningrøysfelt
H730_49		Heller Madland 588 K26-R1
H730_50	ID 53922	Gravhaug Madland
H730_51	ID 64648	Gravrøyser Motland
H730_52	ID 14246	Steinalderlokalitet Østabø
H730_53	ID 14245	Steinalderlokalitet Østabø
H730_54		Gravrøys Nedre Oltedal 588 J22-R1
H730_55	ID 34131	Bosetningsområde Lomeland
H730_56	ID 53920	Rydningrøys Øvre Oltedal
H730_57	ID 14473	Heller Rage Oltedal
H730_58	ID 34135	Gravfelt Dirdal

H730_59	ID 44178	2 Gravrøyser Dirdal
H730_60	ID 71831	Gravrøys Dirdal
H730_61	ID 114122	Bosetningsspor i dyrka mark, Dirdal
H730_62	ID 44179	Hustuft Dirdal
H730_63	ID 24286	Gravrøys Dirdal
H730_64	ID 24284	Rydningrøyslokalitet Dirdal
H730_65	ID 64651	Rydningrøyslokalitet Dirdal
H730_66	ID 71833	Gravrøys Dirdal
H730_67	ID 113711	Gårdsanlegg Dirdal
H730_68	ID 14474	Gravrøys Gilja
H730_69	ID 33927	Kullgrop / Slagg, Frafjord
H730_70	ID 64646	Gravrøys, Frafjord
H730_71	ID 64647	Gravfelt Frafjord
H730_72	ID 24279	Gårdsanlegg Mån
H730_73	ID 4655	Steinkonstruksjon Håland
H730_74	ID 34132	Gravfelt Byrkjedal
H730_75	ID 4430	Gårdsanlegg Auestad
H730_76	ID 71822	Rydningrøyslokalitet Auestad
H730_77	ID 34126	Kullgrop Auestad
H730_78	ID 24276	Kullgrop Auestad
H730_79	ID 24277	Gravhaug Eidland
H730_80	ID 33945	Gårdsanlegg Høyland
H730_81	ID 33944	Rydninglokalitet Høyland
H730_82	ID 5106	Rydninglokalitet FJERNET
H730_83	ID 44170	Gravfelt Ormhaugen
H730_84	ID 44169	Gravfelt Moen
H730_85	ID 33929	Bosetningsområde Store Myravatn
H730_86	ID 61147	Bosetningsområde Store Myravatn
H730_87	ID 61146	Bosetningsområde Store Myravatn
H730_88	ID 61153	Bosetningsområde Store Myravatn
H730_89	ID 64774	Rydningrøyslokalitet Moshei
H730_90	ID 132676	Driftevei ved grensa til Sirdal
H730_91	ID 44176	Gårdsanlegg Gaudøyne
H730_92	ID 33924	Bosetning Myrahelleren
H730_93	ID 61148	Bosetningsområde Samslått
H730_94	ID 4448	Funnsted Litle Myravatn
H730_95	ID 53702	Bosetningsområde Litle Myravatn
H730_96	ID 4432	Funnsted Store Myravatn
H730_97	ID 14249	Bosetning Store Myravatn
H730_98	ID 61152	Funnsted Store Myravatn
H730_99	ID 43952	Funnsted Store Myravatn
H730_100	ID 33928	Bosetning Store Myravatn
H730_101	ID 53715	Funnsted

H730_102	ID 53925	Gravminne
H730_103	ID 14475	Gårdsanlegg
H730_104	ID 44177	Gravminne
H730_105	ID 53926	Gravfelt
H730_106	ID 71832	Gravminne
H730_107	ID 4654	Gravminne
H730_108	ID 64652	Gravminne
H730_109	ID 61156	Røysfelt
H730_110	ID 64650	Rydningrøyslokalitet Sauadalen
H730_111	ID 4652	Gravminne Sauadalen FJERNET
H730_112	ID 14476	Gravminne Gitlesåbroten
H730_113	ID 43972	Rydningrøys
H730_114	ID 24069	Bosetning
H730_115	ID 44180	Bosetning
H730_116	ID 53927	Bosetning Mulen
H730_117	ID 4433	Funnsted
H730_118	ID 64775	Havneområde Osen
H730_119	ID 71834	Funnsted Svertinghaug
H730_120	ID 24285	Gravminne
H730_121	ID 64649	Gravminne
H730_122	ID 97693	Kokegrop
H730_123	ID 34133	Rydningrøys
H730_124	ID 24283	Gravfelt
H730_125	ID 71830	Gravfelt
H730_126	ID 64645	Gravminne Sjuarbakken
H730_127	ID 44174	Gravminne
H730_128	ID 53924	Gravfelt
H730_129	ID 71827	Bosetning
H730_130	ID 44175	Gravminne
H730_131	ID 24282	Gravminne
H730_132	ID 64644	Bosetning
H730_133	ID 64643	Bosetning
H730_134	ID 14468	Gravminne
H730_135	ID 5108	Gravminne
H730_136	ID 53916	Gravminne
H730_137	ID 65482	Rydningrøys
H730_138	ID 4648	Gravfelt Moen
H730_139	ID 53918	Gravminne Staksheia
H730_140	ID 4645	Utmarkskulturminne
H730_141	ID 64639	Utmarkskulturminner
H730_142	ID 34128	Kullfremstillingsanlegg
H730_143	ID 14470	Kullfremstillingsanlegg
H730_144	ID 34127	Gravminne

H730_145	ID 44173	Rydningrøys
H730_146	ID 53917	Rydningrøys
H730_147	ID 97138	Gravfelt
H730_148	ID 97132	Gravminne Hammaren
H730_149	ID 44167	Funnsted
H730_150	ID 176382	Rydningrøys Midtfjell
H730_151	ID 176381	Rydningrøys Midtfjell
H730_152	ID 6380	Rydningrøys Midtfjell

Områder med konsesjon for vindkraftverk

H740_1	Skurvenuten vindkraftverk
H740_2	Måkanuten vindkraftverk
H740_3	Tindafjellet vindkraftverk
H740_4	Giljastølen vindkraftverk

