



GJESDAL KOMMUNE

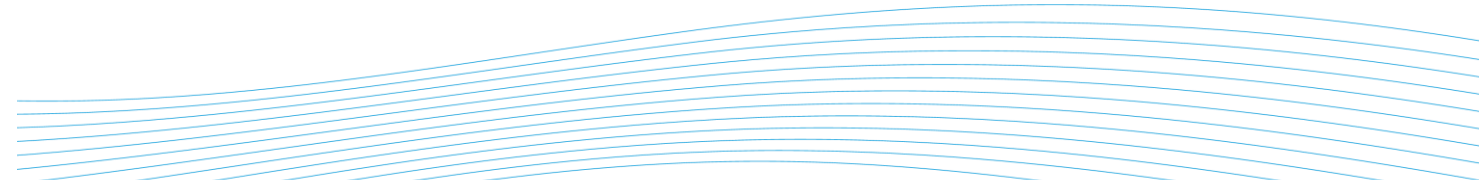
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2019 - 2030

Vedtatt i kommunestyret 17. juni 2019

Innhold

BESTEMMELSER:	1
Formålet med planen:.....	1
§ 1 Forholdet til eksisterende reguleringsplaner	1
§ 2 Generelle bestemmelser.....	1
§ 3 Områder for bebyggelse og anlegg	5
§ 4 Grønnstruktur	7
§ 5 Forsvaret	7
§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift.....	7
§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	8
§ 8 Hensynssoner	8
§ 9 Rekkefølgekrav	9
RETNINGSLINJER (uten rettsvirkning)	11
A. Jordvern.....	11
B. Visualisering av planlagte tiltak	11
C. Grønnstruktur og lekeplasser	11
D. Kommunalteknisk VA-norm, avfallsnorm, avløpsforskrift og vegnormer	11
E. Fortetting i tettstedene Ålgård, Oltedal og Gilja	11
F. Ladestrategi	12
G. Dele- og byggesøknader i LNFR-områdene som krever dispensasjon fra formålet.....	12
H. Kjerneområde landbruk.....	14
I. Gårdshus og andre bygninger til drift av landbrukseiendom	14
J. Bruksrasjonaliseringer	14
K. Tilleggsnæringer i landbruket og alternativ bruk av ledige driftsbygninger på landbrukseiendom	14
L. Naturmiljø	15
M. Massefyllinger og masseuttak (fjell, stein og sand) i LNFR-områdene	16





BESTEMMELSER:

Formålet med planen:

Skape langsiktig og forutsigbar politikk og arealbruk for kommunens innbyggere og næringsdrivende.

§ 1 Forholdet til eksisterende reguleringsplaner

Reguleringsplaner som ikke er i motstrid med gjeldende regionale eller sentrale bestemmelser og som er vedtatt før kommuneplanen, 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. regional planbestemmelse i Regionalplan for Jæren 2013 - 2040.

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

§ 2 Generelle bestemmelser

§ 2.1 Krav om reguleringsplan

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 unntak fra krav til reguleringsplan, se § 3.1.

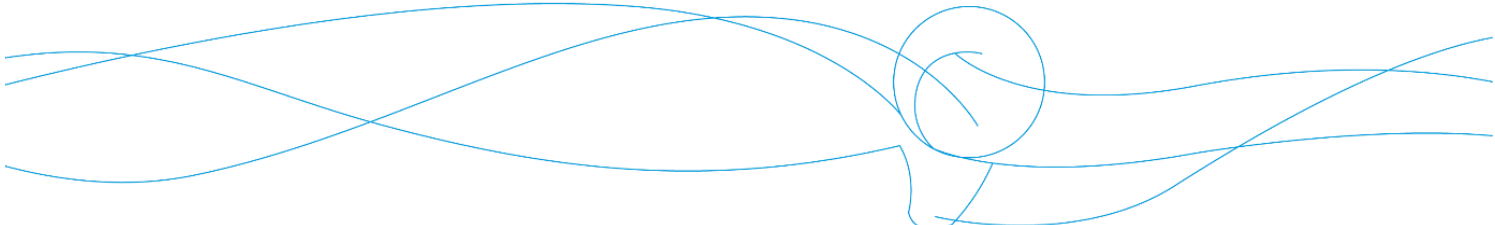
§ 2.2 Krav i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan

§ 2.2.1 Bygge- og anleggstiltak planlegges med sikte på å oppnå intern massebalanse i prosjektet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det for prosjekter over 10 000 m³ masse utarbeides massedisponeringsplan. Ved tilrettelegging for utbygging bør det settes av tilstrekkelig areal for mellomlagring og sortering av masse innenfor planområdet. Arealer for massehåndtering og mellomlagring bør inngå i planbeskrivelsen, ROS-analyse og eventuell konsekvensutredning. For alle bygg, anlegg- og samferdsel- og infrastrukturtiltak som generer over 1000 m³ masse (uam – løse masser) skal grunnforhold og disponering av masse inngå som del av planbeskrivelsen.

§ 2.2.2 Forhold nevnt i planbeskrivelsen til kommuneplanen og de helhetlige ROS-analysene for nye byggeområder i kommuneplanen, skal vurderes spesielt i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Nødvendige tiltak må gjennomføres og tilfredsstillende sikkerhet dokumenteres.

§ 2.2.3 For utvidelse av boligfeltet i Kodlidalen skal det utarbeides områderegulering.

§ 2.2.4 Reguleringsplan for nye boenheter på arealer innenfor ca. 500 m i luftlinje fra torget på Ålgård, skal tilrettelegges for en tetthet på 4 – 10 boenheter/daa. Arealene fra ca. 500 m til ca. 1000 m fra torget, skal ha en tetthet på minimum 3 boenheter/daa.



Oltedal, Gilja og de øvrige boligområdene på Ålgård, skal reguleres med gjennomsnittlig tetthet på 2-3 boenheter/daa.

§ 2.2.5 Nye boenheter skal ha et uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold. Inne- og uteoppholdsareal der anbefalt støygrense blir overskredet, skal støyskjermes slik at kravene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, blir oppfylt. Kommunen kan fatte vedtak om at støykravet reduseres.

§ 2.2.6 Ved regulering og etablering av nye boenheter skal *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 reguleres til privat/felles eie.

§ 2.2.7 Hver boenhet skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal (balkong/terrasse eller lignende) og minst 50 m² felles uteoppholdsareal til opphold og lek på bakkeplan. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.00.

§ 2.2.8 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 TEK17.

§ 2.2.9 I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal flomveier kartlegges fra aktuelt utbyggingssted og helt fram til vassdrag. Overvann skal fordrøyes lokalt. Ny utbygging skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag der det allerede er flomproblemer. Nødvendige tiltak for å hindre flom skal fastsettes som rekkefølgekrav i reguleringsplanen.

§ 2.2.10 Ved feltutbygging skal det som en del av planarbeidet, utredes bruk av alternativ energiforsyning og vannbåren varme.

§ 2.2.11 Ved omregulering av dyrka og dyrkbar jord (iht. jordlovens definisjon) til andre formål enn landbruk, skal erstatning for tapet utredes i planarbeidet og tapet erstattes av tilsvarende størrelse dyrka/dyrkbar jord. Ved bygging på dyrka jord må det sikres at matjorden brukes på en bærekraftig og landbruksmessig forsvarlig måte til videre matproduksjon.

§ 2.2.12 Før område- og detaljplaner kan bli vedtatt skal kulturminnemyndigheten vurdere om arealdisponeringen kommer i konflikt med automatisk freda kulturminner, jf. kulturminnelovens §§ 3, 8, 9 og 14 (skipsfunn). Automatisk freda kulturminner skal ivaretas gjennom bruk av hensynssone d (H730) i kombinasjon med friluftsmål eller lignende, og med buffersone fastsatt av kulturminnemyndighetene.

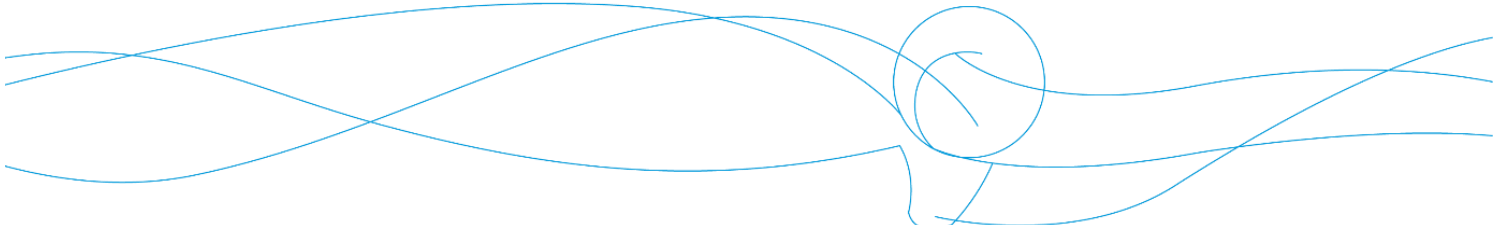
§ 2.3 Krav til parkering for bil og sykkel

Innenfor reguleringsplanen for Ålgård sentrum gjelder bestemmelsene i plan 201206.

I resten av kommunen gjelder følgende krav til parkering:

Boligområdene på Ålgård (med unntak av sentrum):

- Boenheter med bruksareal under 80 m², 1 parkeringsplass for bil pr boenhet
- Boenheter med bruksareal over 80 m², 1,5 parkeringsplasser for bil pr boenhet



Boligområdene utenfor Ålgård:

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

Fellesbestemmelser for boligområdene:

- Sykkelparkeringsplasser, minimum 2 pr. boenhet
- 0,2 gjesteparkeringsplasser for bil pr. boenhet når det blir tre boenheter eller flere
- Ved regulering av nye boligområder i tettbygde strøk skal parkering søkes løst i fellesanlegg.
- Låst parkeringskjeller godkjennes ikke som gjesteparkering.

Nærings- og forretningsområdene:

- Minimum 0,5 og maksimum 1 parkeringsplass for bil og minimum 0,5 sykkelparkeringsplass pr 100 m² bruksareal. Parkeringen skal etableres på egen grunn eller i felles parkeringsanlegg.

Fritidsboliger:

- Minimum 1,5 parkeringsplass for bil pr fritidsbolig/-enhet.

Felles for alle områdene:

På parkeringsplasser med plass til 6 eller flere biler, skal minimum 5% eller minst 1 av parkeringsplassene være universelt utformet og forbeholdt personer med funksjonsnedsettelse.

§ 2.4 Sikkerhet mot skred/ras

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 tiltaket det søkes om, jf. pbl. § 7-3.

Undersøkte rasutsatte områder er vist på kommuneplanens arealdel med hensynssone, faresone ras og skredfare. Aktsomhetskart for skred- og rasutsatte områder vises som temakart.

§ 2.5 Sikkerhet mot flom

Byggverk hvor konsekvensen av en flom er særlig stor skal ikke plasseres i flomutsatte områder. 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 tiltaket det søkes om, jf. pbl. § 7-2.

Undersøkte flomutsatte områder på Ålgård og i Oltedal er vist i kommuneplanens arealdel med hensynssone, faresone, flomfare.



§ 2.6 Forbud mot tiltak mv. langs vassdrag og unntaksbestemmelser (jf. pbl § 1-8)

§ 2.6.1 I 100 m-sonen langs verna vassdrag og i 50 m sonen fra mindre bekkeløp til verna vassdrag, tillates det ikke fradeling av tomt, nybygg, vesentlige anlegg eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Forbudet gjelder også i 50 metersonen for øvrige vassdrag og i 35-meterssonen for mindre bekkeløp til disse øvrige vassdragene.

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

§ 2.6.2 Forbudet gjelder ikke der andre byggegrenser/bestemmelser framgår i reguleringsplan og ved fradeling av tomt til eksisterende fritidsbolig/bolig til uendret bruk.

§ 2.6.3 På Ålgård, i uregulerte boligområder langs Edlandsvatnet som i kommuneplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg, kan det tillates fradeling, nybygging, anlegg eller utvidelse av eksisterende bebyggelse inntil 30 m fra vassdraget.

§ 2.6.4 Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan godkjennes i 100/50-meterssonen langs sjø og vassdrag dersom bygningen/anlegget plasseres i eksisterende tun og når plassering utenfor 100/50-meterssonen ikke er hensiktsmessig. Ved slik plassering skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jfr. pbl § 1-8. For LNFR-områdene, se også § 6.1.

§ 2.6.5 Eksisterende bekker skal bevares så nær opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Alle former for utfylling i vassdraget er forbudt. Eventuelle tiltak ved/i bekk krever i tillegg til behandling som terrenginngrep, også behandling etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Ved vurdering av nye utbyggingsprosjekter med lukka bekkeløp, skal kommunen vurdere mulighet for åpning av bekk som ledd i overvannshåndtering.

§ 2.7 Sedimenteringsbasseng, renseparker og liknende

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

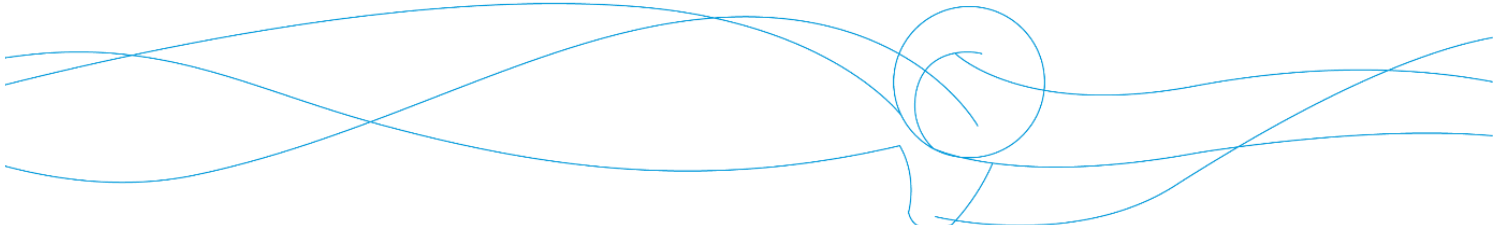
§ 2.8 Utslipp til Giljastølsvatnet

Det tillates ikke tiltak i tilknytning til Giljastølsvatnet som kan medføre fare for at vannet blir forurenset. Ved godkjenning av søknad om utslippstillatelse skal det stilles strengeste krav til rensing iht. avløpsforskriften for Jæren.

§ 2.9 Kulturminner

Utbygging må ikke skade, ødelegge, forandre eller virke skjemmende på automatisk freda kulturminner eller gjøre disse mindre tilgjengelige, jf. kulturminnelovens §§ 3 og 8.

Det må tas hensyn til verneverdige nyere tids kulturminner, bygg og anlegg, kulturlandskap og kulturlandskapselementer generelt. Alle tiltak på kulturminnene må utføres på en antikvarisk akseptabel måte, og eventuelle nybygg eller tiltak i nærområdet må ta nødvendig hensyn til og tilpasses kulturminnene. Ved søknad om riving eller tiltak på eller ved kulturminner og kulturmiljø som inngår i kulturminneplanen og eventuelt andre kulturminner



med høy verneverdi, skal saken sendes fylkeskommunen som kulturminnemyndighet til uttalelse før behandling.

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene iht. kulturminnelovens §§ 9 og 14.

§ 3 Områder for bebyggelse og anlegg

Dersom områdene ikke inngår i reguleringsplan kreves det reguleringsplan før tiltak etter pbl. § 1-6 kan godkjennes, jf. § 2.1.

§ 3.1 Unntak fra krav om reguleringsplan

Det kan gis unntak fra krav om reguleringsplanen for:

- riving og gjenoppføring av bebyggelse til uendret bruk.
- mindre tilbygg, bruksendring og andre liknende mindre tiltak i tilknytning til eksisterende lovlig etablert bebyggelse

Unntaket gjelder kun for tiltak som er i tråd med kommuneplanen arealformål.

§ 3.2 Områder for boligbebyggelse

§ 3.2.1 Der ikke annet framgår av reguleringsplanen tillates det en enebolig pr eiendom med maks 40-% bebygd areal (%-BYA), pr eiendom. Boligbygg kan ha maksimal gesimshøyde 6 m og maksimal mønehøyde 8 m.

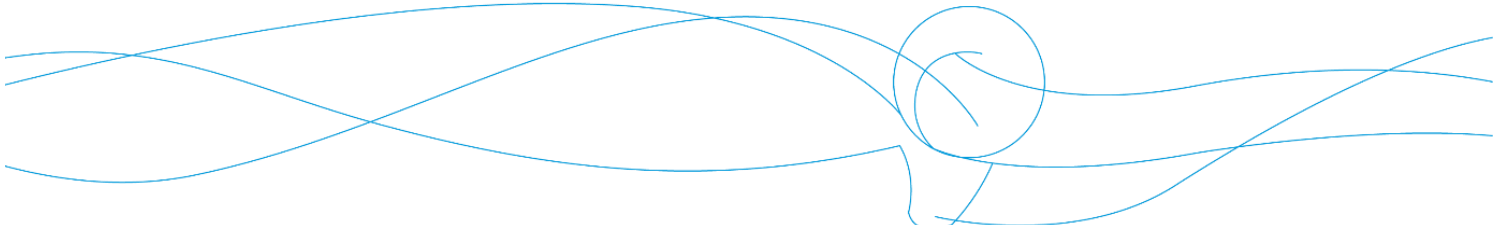
§ 3.2.2 Der ikke annet framgår av reguleringsplanen kan frittliggende garasje/carport/ uthus/bod ha et maksimalt bebygd areal (BYA) opptil 50 m² pr eiendom der dette er i tråd med øvrige planbestemmelser. Frittliggende garasje/carport/ uthus/bod kan ha maksimal gesimshøyde 3 m og maksimal mønehøyde 6 m. Det tillates ikke takløft/kvist/ark på garasje/uthus.

§ 3.2.3 Der ikke annet fremgår av reguleringsplanen skal garasje/carport plassert med lengderetning parallelt med kjøre- og gangvei, stå minimum 1 m fra veikanten. Dette gjelder også for bod/uthus. Når garasje plasseres vinkelrett på veien skal avstanden være minst 5 m. Takutstikk skal komme minst 0,5 m fra veikant. Bygningen må ikke hindre sikt i kryss eller utkjørsel. Bestemmelsen gjelder ikke langs riks- og fylkesveger og gang- og sykkelveier langs dette vegnettet.

§ 3.2.4 Der ikke annet fremgår av reguleringsplan skal gjerde/levegg og mur langs kjøre- og gangveier plasseres minst 0,5 m fra veikant. Det tillates ikke oppføring av gjerde/levegg og mur langs kjøre- og gangveier med større høyde enn 1,5 m i avstanden 0,5 m – 3 m fra veikanten. Gjerde/ levegg og mur må ikke hindre friskt i avkjørsel og kryss. Bestemmelsen gjelder ikke langs riks- og fylkesveger og gang- og sykkelveier langs dette vegnettet.

§ 3.2.5 «Gamle Ålgård». Bestemmelsen gjelder områdene som omfattes av reguleringsplanen for Ålgård sentrum m.m., plan ID 19850009, med unntak av feltene B1 og B2. 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 situasjonskart som viser plassering av ny enebolig og garasje, samt fasadetegninger av det planlagte bolighuset.

- 
- Nye boliger og tilbygg skal plasseres slik at strukturen til øvrig boligbebyggelse 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 boligen skal underordne seg hovedhuset og hente hovedelementer fra eksisterende bygning.
 - Området skal bestå av eneboliger med en boenhet.

§ 3.2.6 Frafjord. 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 situasjonskart som viser utbygging av hele byggeområdet. Området må bygges ut slik at det ivaretar infrastruktur, eventuelle verneverdier, trafiksikkerhet, 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.

§ 3.3 Områder for fritidsbebyggelse

§ 3.3.1 Der ikke annet framgår av reguleringsplanen kan fritidsbolig oppføres med maksimalt bebygd areal, BYA, på 90 m² inkl. ev. anneks/bod (terrasser medregnes ikke i det bebygde arealet). Fritidsboliger kan ha maksimal gesimshøyde 4 m og maksimal mønehøyde 6 meter. Nye fritidsboliger samt tilbygg til eksisterende fritidsboliger, skal tilpasses eksisterende terreng. Terrasser kan ha bebygd areal opp til 50 m² og de skal avtrappes i forhold til eksisterende terreng. Synlig del av pilarer skal ikke være høyere enn 1,5 m.

§ 3.3.2 I Øvstabødalen og på Giljastølen gjelder ikke reguleringsplanenes krav til at det skal installeres biologisk toalett for fritidsboliger når disse har godkjent og anlagt vann- og avløpsløsning. I Øvstabødalen skal fritidsboliger med innlagt vann kreves tilkoplede felles avløpsanlegg der anlegget ligger i rimelig nærhet av fritidsboligen.

§ 3.3.3 Avløpsanlegg i områder med flere fritidsboliger skal inngå i samlet plan. Kommunen kan bestemme avgrensning av området i forbindelse med felles avløpsløsning.

§ 3.3.4 I områdene regulert til fritidsbebyggelse tillates det kun kjøre-/bilveier og stier som vises på vedtatt reguleringsplan. Stier må anlegges på skånsom måte med avstand fra bekker/elver på minst 10 m. Det tillates ikke motorisert ferdsel utenfor godkjente bilveier.

§ 3.3.5 Inngjerding av fritidseiendommer tillates normalt ikke.

§ 3.4 Råstoffutvinning

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

Konsesjonspliktige uttak etter minerallovens bestemmelser, skal ha driftskonsesjon og driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning før drift kan settes i gang.

§ 3.5 Kombinert bebyggelse/anlegg

I områdene avsatt til kombinert bebyggelse/anlegg gjelder reguleringsplanens arealformål og bestemmelser, men i disse områdene er det ikke tillatt med nyetablering eller utvidelse av eksisterende service- og handelsvirksomhet, jf. § 1 i bestemmelsene til kommuneplanen. Forbudet omfatter også utleveringssteder for varer kjøpt gjennom netthandel.



§ 4 Grønnstruktur

§ 4.1 Grønnstruktur

Innenfor grønnstrukturområdet tillates det ikke tiltak som forringer området verdi som grønnstruktur eller rekreasjonsområde. Retningslinje for regulering av grønnstruktur som er en del av kommuneplanen, gjelder i områdene.

§ 5 Forsvaret

Innenfor forsvarrets område er det den gjeldende reguleringsplanen som er styrende for arealbruken. Forsvarets skyte- og øvingsaktivitet er tillatt, også innenfor hensynssonene for naturmangfold og biologisk mangfold.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

§ 6.1 LNFR-område

§ 6.1.1 I LNFR-områdene tillates kun tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag med tilhørende bolighus, garasjer og boder, og mindre tiltak som har til hensikt å legge til rette for friluftsliv for allmennheten.

§ 6.1.2 På fradelte boligeiendommer hvor det ikke drives stedbunden næring i tråd med LNFR-formålet, kan det tillates, tilbygg, påbygg, garasje/uthus og liknende mindre tiltak. Det tillates maks 30 % bebygd areal (%-BYA) pr. eiendom. Boligbygg kan ha maksimal gesimshøyde 6 m og maksimal mønehøyde 8 m. Nye/ekstra boenheter tillates ikke. Frittliggende garasje/carport/uthus/bod kan ha bebygd areal (BYA) opptil 70 m² pr eiendom.

§ 6.1.3 Riving og gjenoppføring av fritidsboliger på samme sted og tilbygg til eksisterende bygg, tillates med maksimalt bebygd areal, BYA, på 90 m² inkl. ev. anneks/bod (terrasser medregnes ikke i det bebygde arealet). Fritidsboliger kan ha maksimal gesimshøyde 4 m og maksimal mønehøyde 6 meter. Terrasser kan ha bebygd areal opp til 50 m² og skal avtrappes i forhold til eksisterende terreng. Synlig del av pilarer skal ikke være høyere enn 1,5 m. Inngjerding av fritidseiendom tillates normalt ikke.

§ 6.1.4 Fradeling av tomt til eksisterende fritidsbolig kan tillates med en tomtestørrelse opp til 1000 m². Arealet som tillates fradelte skal ikke omfatte dyrka jord (iht. jordlovens definisjon).

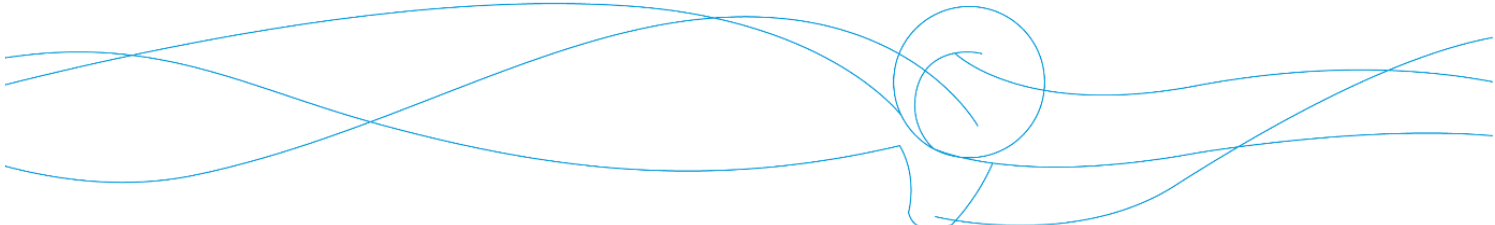
§ 6.1.5 I LNFR-områdene tillates det ikke plassering av campingvogner eller lignende for lengre tid enn to måneder. Forbudet gjelder ikke vogner som er plassert i tunet/i tilknytning til boligen, til eget bruk/lagring.

§ 6.1.6 Søknader som gjelder veier, bygg (nybygg, tilbygg, ombygging og riving), nydyrking, utplanering etc. skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene før behandling.

§ 6.2 LNFR- spredt fritidsbebyggelse (på Nordås)

I området avmerket til spredt fritidsbebyggelse på Nordås tillates det oppført 6 fritidsboliger i planperioden.

Fritidsboligene kan ha maksimalt bebygd areal, BYA, på 90 m² inkl. ev. anneks/bod (terrasser medregnes ikke i det bebygde arealet). Fritidsboliger kan ha maksimal gesimshøyde 4 m og maksimal mønehøyde 6 meter. Tilbygg/nye fritidsboliger skal tilpasses eksisterende terreng. Terrasser kan ha bebygd areal opp til 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 ROS-analysen og planbeskrivelsen til kommuneplanen, skal vurderes spesielt i forbindelse med godkjenning av fradeling av tomt eller byggetillatelse. Nødvendige tiltak må gjennomføres og tilfredsstillende sikkerhet må dokumenteres.

§ 7 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.

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

§ 8 Hensynssoner

§ 8.1 (H320) Faresone, flomfare

For flomutsatte områder i Ålgård og Oltedal skal laveste tillatte byggehøyde tilsvare 200-årsflom pluss et klimapåslag på 20%. For områdene innenfor reguleringsplanen for Ålgård sentrum, plan 201206, og reguleringsplan for Gjesdal næringspark, Oltedal, plan 20080006, gjelder flomsonebestemmelsene i reguleringsplanene selv om kommuneplankartet viser andre flomsoner.

§ 8.2 (H310) Faresone, ras- og skredfare

Kommuneplanens hensynssone, ras- og skredfare, viser bebygde områder som har vært undersøkt og der NGI har vurdert om det er ras- eller skredfare.

§ 8.3 (H370) Faresone, høyspenningsanlegg

Det er byggeforbud innenfor hensynssonen for høyspentanlegg. Byggeforbudssonen er 17,3 m fra midtlinja, totalt 34,6 m. Området langs høyspentlinja som kan være eksponert for stråling, kan ikke bebygges uten at det først er gjennomført en kartlegging/utredning av strålingsfaren og magnetfelt ved aktuell linje. Denne kartleggingen må legges til grunn for vurdering av tiltaket.

§ 8.4 (H110) Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann

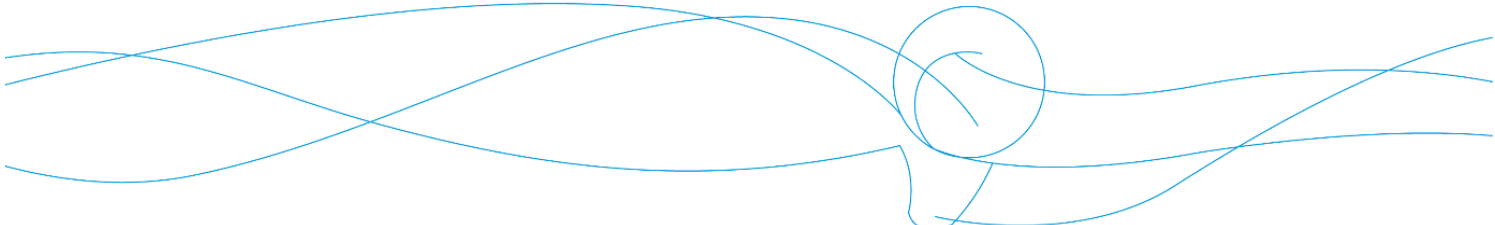
I hensynssonen tillates ikke tiltak som kan medføre fare for at drikkevannskilden forurenses.

§ 8.5 (H530) Områder med spesielt hensyn på friluftsliv

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

§ 8.6 (H560) Område med spesielt hensyn på biologisk mangfold

Områdene er særskilt viktige for det biologiske mangfoldet. All forvaltning og virksomhet, både etter plan- og bygningsloven og særlover, skal utøves med hensyn til å bevare livsmiljøet og artsmangfoldet i områdene.



§ 8.7 (H570) Områder med spesielt hensyn på 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 kulturminnemyndighetene til uttalelse før den behandles. Kulturminnet/kulturmiljøet som omfattes av hensynssonen skal bevares og tillates ikke revet. Eventuelle tiltak på kulturminnet må gjøres på en antikvarisk akseptabel måte.

§ 8.8 (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 området over hovedvannledningen Langevatn – Fjermestad, må det ikke utføres tiltak som kan skade vannledningen.

For strekningen fra Limavatnet til grensa mot Sandnes kommune, følger hensynssonen restriksjonsområde i forbindelse med planlagt tunell for ny E39. Bestemmelsene i reguleringsplan for E39 Ålgård – Hove, planid 201601, gjelder for området.

§ 8.9 (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.

§ 8.10 (H730) Områder båndlagt etter lov om kulturminner

Gjesdal kirkested fra middelalderen er automatisk freda etter kulturminneloven § 4. Tiltak som kan virke inn på kulturminnet er forbudt uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

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 kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelovens §§ 3, 4 og 8.

Alle områder vist som rune R i kartgrunnet skal regnes som hensynssone H730, områder båndlagt med hjemmel i kulturminneloven.

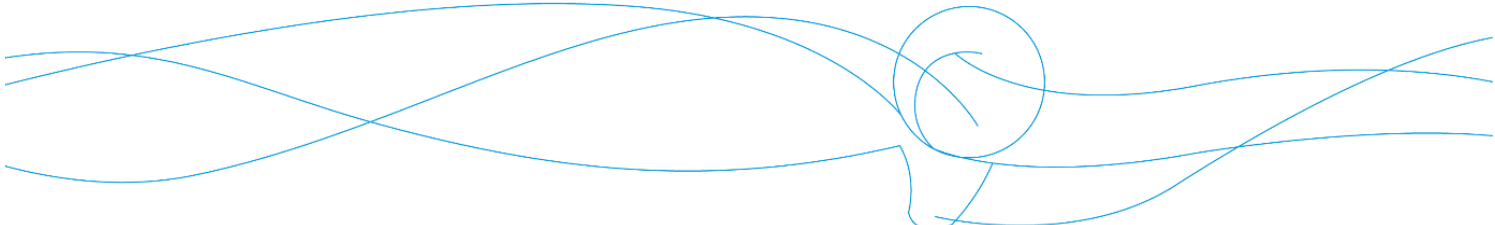
§ 8.11 (H740) Område med konsesjon for vindkraft

Innenfor hensynssonene er det gitt konsesjon for bygging av vindkraftverk med tilhørende veianlegg mv. Det tillates ikke fradeling og/eller oppføring av nye boliger eller fritidsboliger innenfor hensynssonen.

§ 9 Rekkefølgekrav

Utbygging av nye områder 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.

Boligområdene innenfor reguleringsplanen for Ålgård nord, plan 20040010, skal være minst 70% utbygget før det tillates bygging av boliger i byggeområdet i Kodlidalen som ligger utenfor reguleringsplan 20040010.



I boligområdet Midtfjell, iht. reguleringsplan 201301, kan det igangsettes inntil 50 boliger i året selv om ny E39 ikke er ferdig anlagt.

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



RETNINGSLINJER (uten rettsvirkning)

A. Jordvern

Det skal ikke tillates omdisponering av mer enn 20 dekar dyrka jord eller dyrkbar jord pr år i planperioden.

B. 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.

C. 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

Arealstørrelse og minimumsbredde kan kreves økt der dette kan ivareta naturmangfoldet på en bedre måte.

D. Kommunalteknisk VA-norm, avfallsnorm, avløpsforskrift og vegnormer

Kommunalteknisk VA-norm, Kommunalteknisk avfallsnorm, Avløpsforskrift for Jæren og Vegnorm for Sør-Rogaland, skal legges til grunn for alle nyanlegg og ombygginger i kommunen.

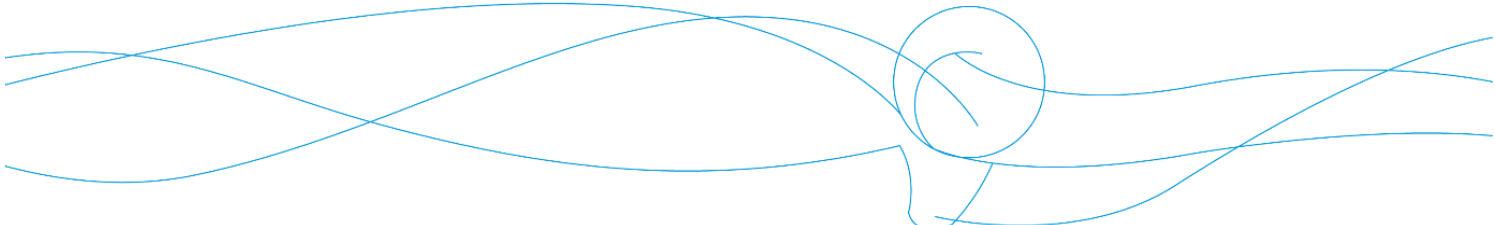
Nye avkjørsler fra offentlig vei skal etableres i samsvar med Statens vegvesen Rogaland sin rammeplan for avkjørsler på riks- og fylkesveger.

E. 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 vei- og ledningsnett.

Fradeling av boligtomter, slik at det blir inntil tre boenheter totalt, kan behandles som dispensasjon enten fra reguleringsplanen eller fra kommuneplanens krav til reguleringsplan. Dispensasjon for fradeling av tomt til enebolig kan bare gis når:

- Eneboligtomter får en størrelse på minst 400 m² for både eksisterende og fradelt tomt.

- 
- Tomter til vertikaldelte boliger får en størrelse på minst 300 m² pr. boenhet og ligger i område der det er flere av samme boligtype/størrelse.
 - Ved søknad om fradeling må planlagt bolig tegnes inn på tomta med adkomstvei, plass til garasje, parkeringsplasser, renovasjon og uteoppholdsareal. Ved behov kan det også kreves innsendt enkle fasadetegninger og tomtesnitt som viser den nærliggende bebyggelsen.
 - I forbindelse med søknad om nybygging må behovet for fordrøyningsbasseng vurderes.

Ved behandling av søknaden skal det legges vekt på om oppføring av bolig vil kreve dispensasjoner fra flere bestemmelser. Følgende vektlegges også; god estetikk, bokvalitet for beboerne i alle boenhetene, gode uteoppholdsareal og solforhold, trafiksikkerhet, sikt i utkjørsel/kryss og terrenghelling på tomta/tomtene. Der det er tvil om støynivået tilfredsstiller kravene i støyretningslinjen, T1442, må det dokumenteres at kravene er tilfredsstillt.

F. Ladestrategi

I forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner bør det tilrettelegges for ladepunkt for ny bebyggelse med følgende utgangspunkt:

Lademulighet bosted

For enebolig, enebolig i rekke og rekkehus vil det være tilstrekkelig at forhold er lagt til rette slik at ladepunkt enkelt kan installeres for alle boligene. Dette innebærer blant annet at sikringskap er dimensjonert i henhold til krav og at det er lagt opp trekkerør som kan benyttes.

For nye flerboligbygg skal minst 50 % av p-plassene ha en fremlagt dedikert kurs som kan benyttes til ladepunkt for ladbare biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge alle p-plasser for opplading av ladbare biler. For gjesteparkering skal minst 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler.

Lademulighet arbeidssted

På parkeringsarealet innenfor et tomteområde skal minst 6 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 20 % av parkeringsplassene for opplading av ladbare biler.

G. 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.

Ved innsendelse av søknad om dispensasjon skal det innsendes skisser som viser tomteavgrensning, husplassering, bolighuset, adkomstvei og plassering av vann- og avløpsanlegg.

Alle søknader om fradeling av boligtomter skal sendes på høring til fylkesmannen, fylkeskommunen og Statens vegvesen før vedtak kan treffes.

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



Det tillates ikke flere enn tre nye boenheter pr gårdsnummer i kommuneplanperioden.

Boliger for spredt bosetting må plasseres i klynger. Klynger med flere enn tre fradelte boligtomter blir ikke betraktet som spredt boligbygging. Ved fradeling av flere tomter i samme område skal disse legges inntil hverandre.

Boligtomtene skal ha en størrelse på minimum 400 m² og ikke overskride 1000 m².

Dersom det er bosettingshensyn skal følgende kriterier vurderes:

1. At tomta ikke omfattes av kjerneområde landbruk.
2. Om boligtomta er plassert minst 100 m fra aktive driftstun
3. Om bolighuset kan komme i konflikt med gårdsdriften.
4. Om boligen har plassering som ikke blir dominerende i landskapet, med god arkitektur, form, farge- og materialbruk og med god tilpassing til kulturlandskapet.
5. Om minsteavstand for etablering av tomt blir 100 m fra verna vassdrag og 50 m fra mindre bekkeløp til verna vassdrag eller 50 m fra andre vassdrag og 35 m fra mindre bekkeløp for andre vassdrag.
6. Om boligen er plassert minimum 50 m fra viktige viltbiotoper/vilttrekk og områder av verdi for biologisk mangfold
7. Om boligen er plassert så langt fra hekkelokaliteter at det ikke vil ha negativ virkning på sårbart fugleliv
8. 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)
9. At boligen ikke er plassert i et område med fare for skred eller flom eller andre forhold som kan føre til svekking av folkehelsa (for eksempel trafiksikkerhet, støy, skyggekast fra vindturbiner mv.).
10. Om plasseringen krever at store tilleggsarealer må omdisponeres til vei, vann- og avløpsanlegg mv. som følge av den nye boligen.
11. At ikke ROS-vurderinger viser uakseptabel risiko eller sårbarhet.

Bosettingshensyn gir ikke automatisk rett til å bygge bolig. Alle kriteriene skal være tilfredsstillt for å kunne gi dispensasjon fra LNFR-formålet.

I tillegg til dispensasjon og godkjenning etter plan- og bygningsloven vil bygging av bolig i LNFR-områdene kreve avkjøringstillatelse etter vegloven, tillatelse etter plan- og bygningslovens § 27-1 (drikkevann) og § 27-2 (utslipp av avløpsvann) og tillatelse etter jordloven. Tomta skal være tilstrekkelig vurdert og avklart mht. trygghet mot fare og vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. pbl. § 28-1.



H. Kjerneområde landbruk

Kjerneområde landbruk vises på egne temakart. Kjerneområde landbruk omfatter dyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.

I kjerneområde landbruk tillates bare tiltak knyttet til landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gardens ressursgrunnlag. Ved forvaltning av områdene skal det legges særlig vekt på å bevare ressursgrunnlaget i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.

Tiltak som splitter opp landbruksjord eller forringer driftsgrunnlaget på det enkelte bruk skal unngås.

Tiltak som forringer jordvernet eller hensynet til landbruksinteressene i området, skal unngås.

Spredt boligbygging er ikke tillatt i disse områdene.

I. Gårdshus og andre bygninger til drift av landbrukseiendom

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

Behov for mer enn en bolig på gårdsbruk i aktiv drift, må vurderes konkret og individuelt med bakgrunn i bruksstørrelse og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet. Oppføring av bolighus nummer to tillates som hovedregel ikke med mindre det kan dokumenteres et behov ut fra gårdens ressursgrunnlag. Riving og gjenoppføring av bolig nummer en eller to kan som hovedregel godkjennes, også i de tilfellene der det ikke er behov for to bolighus. Bosettingshensyn kan vektlegges ved en dispensasjonsvurdering.

Nødvendig bolig til drift av landbrukseiendom skal plasseres i 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.

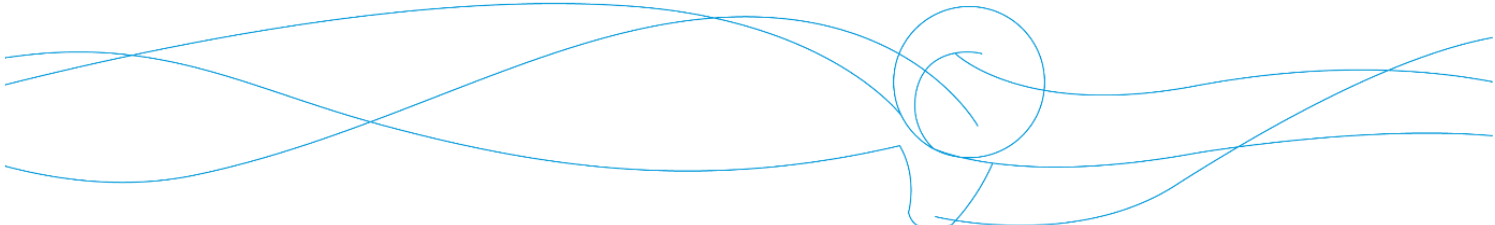
J. Bruksrasjonaliseringer

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

K. Tilleggsnæringer i landbruket og alternativ bruk av ledige driftsbygninger på landbrukseiendom

Tilleggsnæringen må ikke være til vesentlig ulempe for omkringliggende eiendommer. Tilleggsnæringen må være knyttet til landbrukseiendommen. Virksomhet på fradelt 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.

Bruk av bygninger til virksomhet ut over gårdstilknyttet næringsvirksomhet kan tillates for å styrke bosetting, drift på gårdsbruk med begrensede jord-/skogressurser og der det ikke lenger er drift på bruket. 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.

Nye virksomheter skal ikke føre til tap av dyrka jord og ikke føre til ulemper for aktiv landbruksdrift i området.

L. Naturmiljø

Kartlagte viltområder er vist på temakart. Avgrensningen av viltområdene er hentet fra ecofactrapport 401, status for viktige arter og funksjonsområder. Områdene omfatter et skjønnsmessig utvalg av de viktigste viltlokalitetene i kommunen. Innenfor hensynssonene skal det ved behandling av søknader, tas hensyn til det registrerte viltet.

I leveområder for arter i norsk rødliste, samt i større sammenhengende naturområder og viltkorridorer, skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt.

Verna vassdrag

Bjerkreimsvassdraget, Figgjovassdraget, Frafjordvassdraget, Håvassdraget og Orrevassdraget er verna vassdrag. 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.

Naturmiljø i sjø

Forskrift om fredningssoner og nedsenking av garn i sjø, Rogaland – fredningssonene, er i Dirdalselva avgrenset innenfor ei linje fra Mula til et punkt på vestsida av bukta, om lag 1 km fra elvemunningen. I Frafjordelva går avgrensninger innenfor ei line tvers over fjorden ca. 1 km utenfor elvemunningen. I disse sonene er det på grunn av fare for bifangst av laksefisk, ikke tillatt med næringsfiske.



M. Massefyllinger og masseuttak (fjell, stein og sand) i LNFR-områdene

Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 – 2040 skal være retningsgivende i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan eller dispensasjoner for massefyllinger og masseuttak.

Påfylling av masser på et areal over et dekar er søknadspliktig.

Godkjenning av ny reguleringsplan eller dispensasjon for massefylling og masseuttak, forutsetter at berørt område forventes å framstå med bedre/større fulldyrket jord etter at arbeidene er ferdige enn før arbeidene ble påbegynt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved behandling av søknad om dispensasjon for massefylling og masseuttak, skal konsekvensene knyttet til kulturlandskap, kulturminner, biologisk mangfold og nærhet til vassdrag, vektlegges som spesielt viktig. Avkjøringsforholdene må vurderes og avklares før tillatelse kan gis.

Den del av massefyllingen eller masseuttaket som til enhver tid er i bruk, skal være minst mulig og ikke være større enn 10 dekar.

Ferdig oppfylt/tilbakeført terreng skal ha en helning på mellom 1:100 og 1:5 for dyrka jord og mellom 1:5 og 1:3 på beite. Terrenget skal være uten skjæringer/murer og med naturlig avslutning. Det skal være svak underhøyde på terrenget langs veier. Det skal utarbeides målsatt terrengkart med klare avgrensninger. Kart og tegninger skal vise terreng før og etter tiltaket.

For alle massefyllinger skal NIBIOs norm for jordflytting legges til grunn. All matjord skal tas vare på (også jordsmonn som naturlig var på bunnen av fyllingen) og ikke være en del av fyllingen annet enn topplaget. Det er forbudt å fylle matjord i fylling.

Nye massefyllinger og masseuttak som ikke omfattes av reguleringsplan, skal være oppfylt og tilbakeført til dyrket jord maks 5 år etter at arbeidene ble igangsatt.

Alle reguleringsplaner og søknader må forelegges kulturminnemyndigheten for vurdering av kulturminneverdier jf. kulturminnelovens §§ 3, 6, 8, 9 og 14.