

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 tilfredsstilt.

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 flomhøydene 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 bestemmelsen § 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, 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.

§ 3.2 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 grønnstrukturuområdet 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 skjemmende 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 tilfredsstiller 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 utbygd.

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 tomte med

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

Ved behandlingen skal følgende også vektlegges: trafiksikkerhet, sikt i utkjørsel/kryss, terrenghelling på tomta/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, Søylund, 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 massedepони 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.

Massedepони 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.

Depони 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 depони 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 viltlevande marine ressursers (havressurslova) § 27.