

Kommuneplanens arealdel 2022-2032,
Sokndal kommune
Bestemmelser og retningslinjer
02.10.2024

(Revidert i tråd med LMT vedtak 02.09.2024)

1 INNHOLD

1	Bestemmelser og retningslinjer	4
2	Generelle bestemmelser	5
2.1	Plankrav (pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)	5
2.1.1	Unntak fra plankrav	5
2.2	Forhold til vedtatte reguleringsplaner (pbl §§ 1-5 og 11-8 bokstav f).....	5
2.3	Rekkefølgekrav, jfr. pbl § 11-9 nr. 1 og 4.....	9
2.3.1	Generelle rekkefølgekrav.....	9
2.3.2	Spesifikke rekkefølgekrav.....	9
2.4	Utbyggingsavtaler, jfr. pbl. § 11-9 nr. 6 og 8.....	9
2.5	Vannforsyning, avløp- og overvannsnett, jfr. pbl §11-9 nr. 3.....	9
2.6	Samfunnssikkerhet og klimatilpasning, jfr. PBL. §11-9 3, 6 og 8.....	9
2.6.1	Naturfaresikring.....	9
2.6.2	Håndtering av overvann	10
2.7	Parkering, jfr. pbl. § 11-9 nr. 5.....	10
2.7.1	Generell parkeringsdekning.....	10
2.7.2	Bolig.....	10
2.7.3	Fritidsbolig.....	10
2.7.4	Offentlige bygg / næringsbygg og forsamlingslokaler	10
2.7.5	Småbåthavn.....	11
2.7.6	Frikjøp av parkering, jfr. pbl. §28-7 tredje ledd.	11
2.8	Fasader, skilt og reklame, jfr. pbl § 11-9 nr. 5.....	11
2.9	Byggegrenser, jfr. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6.....	11
2.9.1	Byggegrense mot sjø	11
2.9.2	Byggegrense mot vassdrag	12
2.9.3	Byggegrense mot landbruksareal: Dyrket jord	12
2.10	Krav til brygger	12
2.11	Funksjonskrav og leke- og uteoppholdsareal, jfr. pbl. §11-9 nr. 5	12
2.11.1	Universell utforming og folkehelse.....	12
2.11.2	Fellesbestemmelser leke-og uteoppholdsareal.....	12
2.11.3	Arealkrav.....	12
2.11.4	Unntak	13
2.12	Miljøkvaliteter, natur, landskap og bevaring mv, jfr. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7	14
2.12.1	Landbruk og karbonrike arealer	14
2.12.2	Støy og luftforurensning.....	14

2.12.3	Bevaringsverdige bygninger, kulturminner og kulturmiljø	14
2.12.4	Landskapstilpasning.....	14
2.12.5	Vindkraft.....	15
2.12.6	Solenergi.....	15
2.13	Utredningskrav til planarbeid, jfr. pbl § 11-9 nr. 8.....	15
3	Bestemmelser til arealformål	16
3.1	Bebyggelse og anlegg, jfr. pbl. § 11-7 nr.1.....	16
3.1.1	Fellesbestemmelser.....	16
3.1.2	Boligbebyggelse.....	16
3.1.3	fritidsboligbebyggelse.....	16
3.1.4	Sentrumsformål.....	16
3.1.5	Råstoffutvinning og massehåndtering.....	17
3.1.6	Næringsformål.....	17
3.1.7	Fritids- og turismeformål.....	17
3.1.8	Andre typer bebyggelse og anlegg.....	17
3.1.9	Grav- og urnelund.....	18
3.1.10	Offentlig og privat tjenesteyting.....	18
3.1.11	Idrettsanlegg.....	18
3.1.12	kombinert bebyggelse og anleggsformål.....	18
3.2	Samferdsel og teknisk infrastruktur, jfr. pbl § 11-7 nr. 2.....	18
3.2.1	Fellesbestemmelser.....	18
3.2.2	Veg.....	19
3.2.3	Havn.....	19
3.3	Grønnstruktur, jfr Pbl § 11-7 nr. 3.....	19
3.3.1	Fellesbestemmelser.....	19
3.4	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift jfr. pbl § 11-7 nr. 5.....	19
3.4.1	Lanbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR).....	19
3.4.2	Byggetiltak knyttet til eksisterende boligenheter i LNFR-områder.....	19
3.4.3	LNFR områder med og uten avsatt spredt boligbebyggelse.....	20
3.4.4	Byggetiltak knyttet til eksisterende fritidsboligbebyggelse i LNFR-områder.	20
3.4.5	LNFR – spredt fritidsbebyggelse	21
3.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, jfr. Pbl § 11-9 nr. 6.....	21
3.5.1	Fellesbestemmelser.....	21
3.5.2	Ferdsel	21
3.5.3	Drikkevann.....	21
4	Hensynssoner, jfr. pbl § 11-8.....	22

4.1	<i>Sikringszone nedslagsfelt drikkevann - H110</i>	22
4.2	<i>Hensynssone Støy – H210 og H220</i>	22
4.3	<i>Faresone Ras- og skredfare – H310</i>	22
4.4	<i>Faresone flom – H320</i>	23
4.5	<i>Brann-/eksplosjonsfare – H350</i>	23
4.6	<i>Skytebane – H360</i>	23
4.7	<i>Faresone høyspentanlegg – H370</i>	23
4.8	<i>Hensynssone landbruk – H510</i>	23
4.9	<i>Hensynssone friluftsliv – H530</i>	23
4.10	<i>Hensynssone bevaring naturmiljø – H560</i>	24
4.11	<i>Hensynssone bevaring kulturmiljø – H570</i>	24
4.12	<i>Båndlegging for regulering etter pbl – H710</i>	24
4.12.1	Tellenes gruvedrift	24
4.12.2	Båndlagte traseer for fremtidige veier:	24
4.12.3	Sandbekk gruver	24
4.12.4	Vindpark	24
4.13	<i>Båndlegging etter lov om naturvern – H720</i>	25
4.14	<i>Båndlegging etter lov om kulturminner – H730</i>	25
4.15	<i>Båndlegging etter andre lover – H740</i>	25
4.15.1	Tellenes vindpark H740_1, 2 og 3	25
4.15.2	MoldalsknuDen Vindpark H740_4	25
4.16	<i>Reguleringsplans skal fortsatt gjelde – H910</i>	25

1 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Juridisk bindende bestemmelser er hjemlet i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71.

Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

Kommuneplanens arealdel er utformet som et strategisk arealstyringsverktøy som viser hovedprioriteringer og langsiktige strategier for arealbruk. Den har derfor en overordnet og grovmasket karakter, og gir ikke et fullstendig og detaljert bilde på gjeldende arealbruk eller endringsbehov innenfor byggesonen. Avgrensning mellom formål for bygging og rene LNF-områder er strategisk viktig og er avklart i planen. Detaljert avgrensning av underformål i byggeområdene fastsettes nærmere gjennom reguleringsplan.

2 GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 PLANKRAV (PBL. §§ 11-9 NR. 1 OG 11-10 NR. 1)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan eller er innenfor bestemmelsene i kommuneplanen.

2.1.1 UNNTAK FRA PLANKRAV

Kommunen kan fravike plankravet for mindre tilbygg, mindre utbygging, ombygging og bruksendring når følgende kriterier er oppfylt:

- a) Tiltaket skal ikke innebære et større bygge- og anleggstiltak eller få vesentlig virkning for miljø og samfunn.
- b) Tiltaket skal ikke være i strid med kommuneplanens bestemmelser om grad av utnytting, byggehøyder, parkering og byggegrense mot sjø og vassdrag
- c) Tiltaket skal ikke være i strid med faresone for flom.
- d) Tiltaket skal ikke være i strid med registrerte aktsomhetssoner for naturfare gitt fra NVEs kartdatabase, med mindre tilfredsstillende sikkerhet er vurdert og dokumentert av fagkyndige.
- e) Tiltaket skal ha tilgang til nødvendig og tilfredsstillende teknisk infrastruktur
- f) Tiltaket skal ikke være i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø
- g) Tiltaket skal ikke berøre naturverdier og/eller grønnstruktur, herunder naturområder, park, friområder og turdrag.
- h) Tiltaket skal ikke berøre dyrket jord.
- i) Tiltaket skal ikke berøre arealer som er av interesse for barn og unge eller føre til negative konsekvenser for barn og unge.
- j) Mindre tiltak etter plan- og bygningsloven §20-4
- k) Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

2.2 FORHOLD TIL VEDTATTE REGULERINGSPLANER (PBL §§ 1-5 OG 11-8 BOKSTAV F)

- a) Reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i pbl. Av 27.06.2008 gjelder i sin helhet.
- b) Reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i eldre pbl., gjelder så fremt tiltaket ikke er i strid med følgende forhold i kommuneplanens arealdel:
 - o Arealformål avsatt til grønnstruktur og LNFR i kommuneplanens arealdel gjelder foran annet arealformål i reguleringsplanens arealkart. Det samme gjelder for byggegrense mot sjø og vassdrag i kart og bestemmelser.

2.2.1.1 Regulerings- og bebyggelsesplaner som inngår i kommuneplanens arealdel.

TABELL 1: REGULERINGSPLANER SOM INNGÅR I KOMMUNEPLANENS AREALDEL – SORTERT ETTER VEDTAKSDATO

Plankart henvisning	Plannavn:	vedtaksdato	PlanID
H910_82	Reguleringsplan for Fylkesvei 4896 - Kvam - Bråsund bro	18.12.1961	1963001
H910_63	Reguleringsplan for Bø-området	12.01.1967	1967001
H910_62	Reguleringsplan for Åna-Sira	29.11.1968	1968001
H910_61	Reguleringsplan for Langdal I og II	13.07.1974	1974001

H910_60	Reguleringsplan for Bø-Frøyland	17.12.1974	1974002
H910_67	Reguleringsplan for Åros	01.10.1976	1976002
H910_59	Reguleringsendring adkomst lekeplass	15.12.1976	1976001
H910_58	Reguleringsplan for området langs FV 35, Tørneskog-Sogndalstrand	06.01.1977	1977001
H910_56	Reguleringsplan for Folamyra	15.03.1978	1978001
H910_57	Reguleringsplan for Langdal II	03.08.1978	1978003
H910_55	Endret tomteinndeling for Bømarka I	08.09.1978	1978002
H910_54	Reguleringsendring for del av Åna-Sira samt regulering for Øvre Log	26.09.1979	1979001
H910_53	Reguleringsplan for bømarka II	06.08.1980	1980001
H910_52	Reguleringsplan for del av Hauge samt adkomst til Bømarka I	22.06.1981	1981001
H910_51	Reguleringsplan for del av Sogndalstrand og Åros som reguleres til bevaringsverdig bebyggelse	20.01.1982	1982001
H910_50	Reguleringsendring for del av Hauge, Krossen-Gosen-Tørneskog	21.12.1982	1982002
H910_49	Reguleringsplan for området Selebø, gnr. 92, bnr. 1	08.08.1983	1983001
H910_48	Reguleringsplan for Åmodt	30.01.1984	1984001
H910_47	Reguleringsplan for industriområde Drageland	02.03.1984	1984002
H910_46	Reguleringsendring for del av Nedre Skarås innenfor reg.plan Tørneskog-Sogndalstrand, stadf 6.1.77	03.09.1984	1984003
H910_45	Reguleringsplan for området Engelsholmen	28.01.1985	1985001
H910_44	Reguleringsplan for Mjelkevatn hyttegrend	17.10.1986	1986001
H910_43	Reguleringsendring lekeplass Langdalsstien	17.09.1990	1990001
H910_42	Reguleringsplan for Industriområde Rekefjord	18.06.1991	1991001
H910_41	Reguleringsplan for Lilletangen-, Bekkedalen-, Gamlestranda- og Håvollområdet. Åna Sira	04.05.1992	1992001
H910_40	Reguleringsendring for del av Immerstein innenfor reguleringsplan godkjent 06.02.89	30.03.1993	1993001
H910_37	Reguleringsendring for del av Bømarka III	13.03.1995	1995001
H910_36	Bømarka III	13.03.1995	1995002
H910_35	Reguleringsplan for Vatland	15.05.1995	1995004
H910_34	Reguleringsplan for hyttefelt Skarpnes	21.06.1995	1995005
H910_33	Reguleringsplan for kirkegårdsarealer i Åna-Sira	07.02.1997	1997001
H910_32	Reguleringsplan for Bu, Jøssingfjord gnr 2, bnr 2,6	10.11.1997	1997003
H910_31	Reguleringsplan for Immerstein II	15.12.1997	1997004

H910_79	Reguleringsplan for Bø-Frøylandsletta boligfelt, gnr. 56 bnr. 12 m.fl.	22.02.1999	1998001
H910_30	Reguleringsplan for gnr. 57, bnr. 7, gårdsbarnehage på Frøyland	03.05.1999	1999002
H910_29	Reguleringsplan for del av gnr. 21, bnr. 2,3 -Årsvold	14.06.1999	1999001
H910_28	Reguleringsplan for fire hyttetomter på Bjelland, gnr. 107 bnr. 3 og 4	27.03.2000	2000001
H910_26	Reguleringsplan for Industriområdet Rekeland I	12.02.2001	2001002
H910_25	Reguleringsplan for hyttebebyggelse på Toks, gnr. 36, bnr. 2	26.03.2001	2001003
H910_24	Reguleringsplan for del av Årstad, gnr. 47, bnr. 17 og 6,8	12.11.2001	2001004
H910_27	Reguleringsplan for Hanebergheia-Vottaskaret	12.11.2001	2001001
H910_23	Reguleringsplan for golfbane på Kjelland	10.12.2001	2001005
H910_21	Reguleringsplan for «Foreøyna» – Barstadvatnet	16.09.2002	2002003
H910_19	Reguleringsplan for Industriområdet Rekefjord Øst	22.09.2003	2003002
H910_18	Reguleringsplan for bevaring i Rekefjord øst	13.12.2004	2004001
H910_16	Reguleringsplan for fritidsboliger m.m, gnr. 82, bnr. 4 Igletjørn	19.09.2005	2005003
H910_15	Reguleringsplan for naustanlegg i Rekevik	13.02.2006	2006001
H910_14	Reguleringsplan for Hommo, gnr. 23, bnr. 3, Orrestad	19.06.2006	2006002
H910_13	Reguleringsplan for fritidsboliger m.m gnr. 65, bnr. 4 Barstad	20.10.2006	2006003
H910_12	Bebyggelsesplan for Malmkaien, Rekefjord	25.10.2006	2006004
H910_11	Bebyggelsesplan for Rekefjord øst, område E	17.01.2007	2007001
H910_10	Reguleringsplan for Strandaneset gnr 54 bnr 50	20.06.2007	2007002
H910_9	Reguleringsplan for Bjerkhaug, del av Bø-Frøyland	17.09.2007	2007003
H910_8	Reguleringsplan for Fv 1, fra Mydlandsvatnet – Poddetjørn	28.04.2008	2008001
H910_7	Bebyggelsesplan for Godthåp, Rekefjord	01.12.2008	2008003
H910_6	Reguleringsplan for Rekeland Næringspark	08.12.2008	2008004
H910_5	Reguleringsplan for Hauge sentrum	07.12.2009	2009001
H910_4	Reguleringsplan for ny FV 44 over Tellenes	20.02.2012	2010005
H910_1	Reguleringsplan Børlidsvågen-Måkehei	30.04.2012	2006005
H910_2	Detaljregulering Grure-eiendommen	30.04.2012	2010004
H910_3	Reguleringsplan for Årstadøyno	03.03.2014	2015002

H910_77	Reguleringsplan for FV44 Åmot bru - Stemmetjørn	03.03.2014	2011002
H910_75	Detaljregulering Gamleveien 4 – gnr 56 bnr 34 mfl.	12.12.2016	2012001
H910_66	Detaljregulering for G/S-veg FV. 35 Tørneskogveien – Åros	08.05.2017	2017003
H910_70	Reguleringsplan for Øvre Myssa, gnr. 23 bnr. 6	19.06.2017	2015001
H910_17	Detaljregulering Motorsportsenter – gnr 56 bnr 1 mfl – Kroheia	31.10.2017	2017002
H910_64	Detaljregulering Nesvåg Havn	05.03.2018	2016005
H910_38	Detaljregulering for Jøssingfjord Vitenmuseum – Hellenen	05.07.2018	2010006
H910_20	Detaljregulering for boliger Stien	17.09.2018	2018001
H910_83	Reguleringsplan for Josefinestien - Frøyland	17.09.2018	2014001
H910_72	Områderegulering for utvidelse av Titania gruver – Tellenes	29.10.2018	2010001
H910_22	Detaljreguleringsplan for hyttefelt Måkehei/Vågan og Odds fjell/Revaknuten	13.05.2019	2016001
H910_84	Detaljregulering massefylling Rekeland, gnr. 70, bnr. 1	13.05.2019	2016003
H910_68	Detaljregulering Åros, Kleivo	15.06.2020	2019001
H910_73	Detaljregulering Fv. 44 Prestbru – Bjånesbakken	02.11.2020	2015003
H910_71	Reguleringsendring for del av Åna Sira	01.11.2021	2020004
H910_76	Reguleringsendring Bussholdeplass Sokndal skole	28.06.2022	2009001-01
H910_65	Reguleringsplan for bolig-/og industriområde Drageland/Langdal	19.09.2022	2020003
H910_69	Detaljregulering Sandbekk – gnr 15 bnr 3 mfl.	19.09.2022	2013001
H910_80	Detaljregulering Tellenes Næringspark – KNA	19.09.2022	2020002
H910_78	Hauge Drikkevannsanlegg	07.08.2023	2022001
H901_81	Detaljregulering Tellenes næringspark del 2	18.09.2023	2023002
H910_39	Detaljregulering for øynosletto	23.01.2024	2009001-02

2.3 REKKEFØLGEKRAV, JFR. PBL § 11-9 NR. 1 OG 4

2.3.1 GENERELLE REKKEFØLGEKRAV

For alle nye reguleringsplaner skal det sikres tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann.

2.3.2 SPESIFIKKE REKKEFØLGEKRAV

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging i felt B10, B11, B12, B13, B14, B21 og N4, skal det være dokumentert at fv. 4246 fram til utbyggingsområdene tåler den forventede trafikkøkningen. Trafikksikkerhet for myke trafikanter skal ivaretas.
- b) Før det kan gi tillatelse til å gjenoppta gruedrift innenfor felt R1, skal det foreligge godkjent fagkyndig vurdering knyttet til rasfaren, biologisk mangfold, håndtering av overvann og grunnvannets sammensetning og forurensningsgrad.
- c) Ved regulering av felt B22 skal det legges til grunn en utnyttelse tilsvarende 3 boliger pr. dekar.
- d) Før igangsettingstillatelse for utfylling av Nodevika kan gis, må det avklares ny egnet plassering for minnestøtten for Altmarkhendelsen.»

2.4 UTBYGGINGSAVTALER, JFR. PBL. § 11-9 NR. 6 OG 8

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for gjennomføring av reguleringsplaner i Sokndal kommune. Utbyggingsavtaler kan benyttes for å innfri rekkefølgekraV, jfr. kap. 2.3, om å opparbeide eller sikre opparbeidelse av teknisk infrastruktur og offentlig grønnstruktur

2.5 VANNFORSYNING, AVLØP- OG OVERVANNSNETT, JFR. PBL §11-9 NR. 3

- a) Vannstandard utgitt av Norsk Vann, gjeldende på tidspunkt for søknad om ramme- eller ettrinnsstillatelse, skal legges til grunn for opparbeidelse av vann- og avløpsløsninger. Kommunen kan gjøre unntak fra krav i Vannstandard ved behandling av søknad om byggetillatelse.
- b) I alle områder hvor offentlig vann- og avløp er eller blir gjort tilgjengelig, er det i henhold til pbl. §§ 27-1 og 27-1, 2. og 4. ledd, tilknytningsplikt. Dette gjelder også for fritidsbebyggelse jfr. pbl. § 30-6. Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende normer og regelverk.
- c) Tiltak skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem. Overvann skal håndteres etter gjeldende krav og må ikke tilføres offentlig ledning uten kommunens samtykke.

2.6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING, JFR. PBL. §11-9 3, 6 OG 8

2.6.1 NATURFARESIKRING

- a) Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor aktsomhetsområder for naturfare, skal det utarbeides en fagkyndig vurdering for hvordan bebyggelse og anlegg skal sikres mot naturskader som flom, ras, skred, havnivåstigning, stormflo og erosjon, iht. de til enhver tid gjeldende sikkerhetsklasser i teknisk forskrift.

2.6.2 HÅNDTERING AV OVERVANN

- a) Overvann skal som hovedregel håndteres lokalt, og innenfor hver enkel planavgrensning.. Naturlige flomveier skal bevares. Ved regulering skal det redegjøres for tretrinnsmetoden ved overvannshåndtering.
- b) I de tilfeller hvor overvannshåndtering ikke er redegjort for i eksisterende regulerte byggeområder skal det ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 følge vurdering av om omsøkt tiltak utløser behov for avbøtende tiltak for tilfredsstillende håndtering av overvann.
- c) Det tillates at gater benyttes til alternative flomveier. Dette forutsetter at gatene utformes slik at vann kan ledes trygt frem uten at dette påfører omgivelsene vesentlig skade utover dagens situasjon.

2.7 PARKERING, JFR. PBL. § 11-9 NR. 5

2.7.1 GENERELL PARKERINGSDEKNING

Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner, samt søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 hvor parkeringsdekning ikke er fastsatt i eldre vedtatt reguleringsplan.

- a) Parkering for kjøretøy skal fortrinnsvis løses på egen tomt eller via tinglyst rett i umiddelbar nærhet. For områder uten vegforbindelse skal det være sikret tinglyst parkeringsrett.
- b) Parkeringsplass og garasje skal plasseres slik at en bil kan snu på egen eller felles tomt utenfor offentlig kjøreveg.
- c) Oppstillingsplass for sykkel skal avsettes på egen tomt eller på fellesareal tilhørende flere tomter / boenheter. Sykkelparkering i fellesanlegg skal være lokalisert nær hovedinngangen.

2.7.2 BOLIG

- a) For eneboliger skal det avsettes 2 parkeringsplasser, inkl. garasje.
- b) For boliger med to eller flere bruksenheter skal det avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

2.7.3 FRITIDSBOLIG

- a) For fritidsboligbebyggelse skal det avsettes 1,5 parkeringsplass pr. enhet.
- b) I områder avsatt til fritidsboligbebyggelse skal det fortrinnsvis opparbeides felles parkeringsløsning. Det kan tillates parkering på egen tomt dersom det ikke medfører vesentlig inngrep.

2.7.4 OFFENTLIGE BYGG / NÆRINGSBYGG OG FORSAMLINGSLOKALER

- a) For forretningsbygg / kontorbygg skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser for bil og sykkel pr. 100 m² bruksareal.
- b) For industri skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal.
- c) Ved beregning av krav til parkeringsdekning i forbindelse med byggeprosjekter, skal arealer som utelukkende er benyttet til lagerformål, ikke inkluderes i den totale arealberegningen for fastsettelse av nødvendig antall parkeringsplasser. Dette unntaket gjelder kun der lagerarealene ikke er tiltenkt regelmessig bruk eller tilgang av ansatte, kunder eller andre personer som kan ha behov for parkering i tilknytning til byggets bruk
- d) For offentlige bygg, kontorbygg, forretningsbygg og forsamlingslokaler skal minimum 1 parkeringsplass, være utformet for funksjonshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig avstand til hovedinngang.

- e) For skole skal det avsettes minimum 50 plasser for sykkelparkering pr. 100 elever.
- f) For barnehage skal det avsettes minimum 0,5 plasser for sykkelparkering pr. årsverk.
- g) For institusjoner, hoteller, restauranter og andre bygningsanlegg skal parkeringsplasser for bil og sykkel, beregnes ut fra størrelse, antall ansatte/gjester og bruken. Krav til oppstillingsplasser vil i disse tilfellene være individuelle og skal dermed fastsettes i samråd med kommunen i forbindelse med regulering eller søknad om tiltak etter Pbl. § 20-1.

2.7.5 SMÅBÅTHAVN

- a) I tilknytning til småbåtanlegg skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass pr. tredje båtplass
- b) For småbåtanlegg med 20 båtplasser eller mer skal minimum 1 parkeringsplass, være utformet for funksjonshemmede. Disse plassene skal ha kortes mulig avstand til hovedtilkomsten.

2.7.6 FRIKJØP AV PARKERING, JFR. PBL. §28-7 TREDJE LEDD.

- a) Det tillates frikjøp av parkeringsplasser iht. kommunens reglement og frikjøpsbeløpet gjelder for hele kommunen og skal være innbetalt før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak.
- b) Dersom det utarbeides en egen fagkyndig vurdering for parkeringsanalyser som dokumenterer tilfredsstillende løsninger for ulike brukere med ulikt behov kan dette brukes som grunnlag for lavere parkeringsdekning innenfor idretts- og flerbruksanlegg eller industri- og næringsområder.

2.8 FASADER, SKILT OG REKLAME, JFR. PBL § 11-9 NR. 5

- a) I boligområder skal det ikke føres opp lysreklame, klistreplakater og andre reklameinnretninger. Det kan tillates mindre reklameinnretninger på forretninger, kiosk og lignende i den grad det ikke er sjenerende for omkringliggende boliger.
- b) Takreklame med silhuettvirkning tillates ikke.

2.9 BYGGEGRENSER, JFR. PBL. § 11-9 NR. 5 OG 6

2.9.1 BYGGEGRENSE MOT SJØ

Byggeforbudssone mot sjø er vist i kommuneplanens arealplantemakart som bestemmelsesområde. Dersom annet ikke fremgår av regulering, skal tiltak etter pbl. § 1-6, utover rivning, fasadeendring og gjenoppføring ikke tillates innenfor angitt byggegrense.

2.9.1.1 Unntak for byggegrense mot sjø:

- a) Innløsning av festeeiendom jf. Tomtefesteloven §32
- b) Tilrettelegging for allmenn ferdsel, herunder friområder, tursti/kyststi, parkering, sanitæranlegg og universelt utformet baderampe.
- c) Kommunaltekniske anlegg som offentlig kjøreveg og annen teknisk infrastruktur med tilhørende underformål.
- d) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor eksisterende boenhet som ikke medfører andre søknadspliktige bygningsmessige endringer.
- e) For områder avsatt til LNFR-formål, tillates det etablert bygninger og anlegg eller tilsvarende tiltak som er nødvendig for landbruket innenfor 100-metersbeltet fra sjøen.
For bygging innenfor 100-metersbeltet forutsettes det at tiltaket plasseres i tilknytning til eksisterende tun, og at det tas hensyn til landskap, natur, miljø og allmenne interesser, for å unngå nedbygging av potensielle verdifulle strandområder.

2.9.2 BYGGEGRENSE MOT VASSDRAG

Byggegrensen til vassdrag settes til 50 meter. Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring. Innenfor byggegrensen er tiltak som nevnt i pbl § 20-1 ikke tillatt.

Byggegrensen kan etter en konkret vurdering justeres gjennom reguleringsplan

2.9.3 BYGGEGRENSE MOT LANDBRUKSAREAL: DYRKET JORD

Byggegrense mot fulldyrket jord skal være minimum 20 meter med unntak for landbruksbygg og annen bebyggelse uten rom for varig opphold. Byggegrense mot dyrket jord skal være minimum 10 meter.

2.10 KRAV TIL BRYGGER

Det tillates vedlikehold av eksisterende godkjente brygger.

2.11 FUNKSJONSKRAV OG LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREAL, JFR. PBL. §11-9 NR. 5

2.11.1 UNIVERSELL UTFORMING OG FOLKEHELSE

Universell utforming skal ligge til grunn i all planlegging av omgivelser og bebyggelse i tillegg til ivaretagelse av folkehelsehensyn. For bebyggelse skal det utarbeides bestemmelser som ivaretar universell utforming for bebyggelsen og utearealer.

2.11.2 FELLESBESTEMMELSER LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREAL

- I byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og felles uteoppholds plasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter året rundt, for alle. Det skal påses at snarveier, tråkk og adgang til turstier ikke forsvinner eller blokkeres uten at en fullgod erstatning er skaffet.
- Areal avsatt til samferdsel (gang- og sykkelareal, kjøring, parkering, renovasjon eller lignende) eller terreng brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA).
- I forbindelse med regulering av tiltak som utløser krav om leke- og uteoppholdsareal, skal det foreligge en uteområdeillustrasjon som viser hvordan områder for lek og opphold kan opparbeides.
- Lekeplass skal ha en hensiktsmessig form, terrengforhold og kapasitet samt være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning og annen helsefare.

2.11.3 AREALKRAV

- Privat uteoppholdsareal kan løses på egen tomt.
Særskilte krav til MUA fremgår av tabellene under:

TABELL 3: MINSTE SAMLEDE UTEOPPHOLDSAREAL

Privat uteoppholdsareal	Minste uteoppholdsareal pr. boenhet (m ²)
Blokkbebyggelse med 11 enheter eller mer.	20

Boligbebyggelse med 4 – 10 enheter	75
Boligbebyggelse med 2 – 3 enheter.	100
Enebolig	150
Sekundær boenhet (selvstendig enhet)	50

TABELL 4: KRAV TIL LEKEPLASS

Type Lekeplass	Antall boliger	Min. størrelse	Minimumskrav til innhold.	Eierform
Sandlekeplass	4 – 25	150 m ²	b) Sandkasse c) Vippe d) Benk e) 15% fast dekke	Felles
Nærleplass	25 – 50	200 m ²	f) Sandkasse g) Benk h) Vippe i) Huske j) 30% fast dekke	Felles
Kvartalsleplass (områdeleplass)	50 – 200	1500 m ²	k) Sandkasse l) Benk m) Vippe n) Huske o) 50% fast dekke til ball lek, sykling og lignende	Offentlig

2.11.4 UNNTAK

Ved fortetting av sentrumsområder kan det, gjennom avtale med kommunen, tillates redusert størrelse på lekeplasser og felles uteoppholdsareal. Reduksjonen skal kompenseres gjennom kvalitative forbedringer i utformingen av de tilgjengelige arealene, eller gjennom tilrettelegging av tilgang til alternative leke- og uteoppholdsarealer i nærheten. Eventuell reduksjon i arealstørrelse skal sikre at det fortsatt tilbys tilfredsstillende løsninger som ikke går på bekostning av barn og unges interesser. I forbindelse med utbygging kan oppgradering av eksisterende nærliggende lekeplass vurderes fremfor etablering av ny. Eventuelt at det innbetales midler til kommunalt lekeplassfond.

2.12 MILJØKVALITETER, NATUR, LANDKSAP OG BEVARING MV, JFR. PBL. § 11-9 NR. 6 OG 7

2.12.1 LANDBRUK OG KARBONRIKE AREALER

Matjord som omdisponeres skal ikke inneholde uønskede fremmede arter eller utgjøre risiko for skade på planter. Alle tiltak som omhandler omdisponering av matjord, skal forelegges landbruksmyndighet for uttalelse.

Det skal som hovedregel ikke tillates tiltak som medfører nedbygging, omgjøring, eller annen form for inngrep som kan forstyrre myrområdets naturlige tilstand, med mindre det foreligger særlige økologiske eller samfunnsmessige begrunnelser som ikke kan ivaretas på annen måte.

Unntak fra forbudet kan gis i særlige tilfeller der det er dokumentert at inngrepet vil ha minimal miljøpåvirkning, eller der tiltak for restaurering eller kompensasjon kan sikre at myrområdets økologiske funksjoner opprettholdes eller forbedres. Alle unntak krever en detaljert miljøfaglig vurdering og godkjennelse fra kommunen.

2.12.2 STØY OG LUFTFORURENSNING

Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 og regulering skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging tilfredsstilles.

2.12.3 BEVARINGSVERDIGE BYGNINGER, KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

2.12.3.1 Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer

Kulturminner og kulturmiljøer er liste opp i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sokndal kommune 2015 – 2025. For kulturminner i verneklasse A og B i kulturminneplanen, eller som ved en senere anledning er avklart som verneklasse A og B, gjelder følgende:

- a) Opprinnelig / eldre elementer som fasader, farge, vinduer, dører, takflater og bebyggelsens hovedkonstruksjon skal søkes bevart. Bebyggelsen kan tilbakeføres til den utformingen det hadde ved byggeåret. Alle tiltak skal ta hensyn til verneverdier på eller ved bebyggelsen.
- b) Utomhusanlegg, friområder og friluftsområder som har betydning for kulturminner skal søkes bevart.
- c) Det kan tillates tilbygg og påbygg i byggeområder for bolig. Tilbygg og påbygg skal alltid tilpasses eksisterende relevant kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykket miljøet har. Dette gjelder for gesims- og mønehøyde, takform og materialbruk. Alle tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter for uttalelse.

For kulturminner i verneklasse C i kulturminneplanen, eller som ved senere anledning er avklart som verneklasse C, gjelder følgende:

- a) Bebyggelsen skal søkes bevart.
- b) For alle tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bebyggelsen.

2.12.4 LANDSKAPSTILPASNING

- a) I forbindelse med regulering og søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon vektlegges tungt. Nye tiltak skal ikke bryte med viktige landskapsformasjoner og silhuetter.
- b) Verdifulle trær og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. Normal skjøtsel av vegetasjon tillates.

2.12.5 VINDKRAFT

- a)
- b) Vindkraftanlegg kan ikke bygges i strid med, eller skal være avklart med, gjeldende planer etter plan- og bygningsloven. Tillatelse til selve utbyggingen er knyttet til detaljregulering og en miljø-, transport og anleggsplan.

2.12.6 SOLENERGI

- a) For alle nye byggeprosjekter skal det vurderes integrering av solenergiløsninger, enten i form av solceller eller solfangere, i byggeprosjektets tidlige planleggingsfase.
- b) Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme tillates på alle bygg med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser.
- c) Det tillates etablering av solceller og solfangere i bebygd område og på næringsarealer.

2.13 UTREDNINGSKRAV TIL PLANARBEID, JFR. PBL § 11-9 NR. 8

I forbindelse med oppstartsmøte skal nødvendigheten av om følgende forhold skal avklares og belyses i reguleringsplanarbeid:

- a) Reguleringsplaner skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
- b) Tilfredstille gjeldene krav til helse, miljø, sikkerhet og behov for klimatilpasninger. I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det utarbeides en ROS-analyse. ROS-analyse skal følge komplett planforslag ved oversendelse til førstegangsbehandling av planen. For områder som er i risikozonen for skred, ras, flom og støy skal de til enhver tid gjeldende retningslinjene for «2/2011 flaum- og skredfare i arealplanar» og «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)» legges til grunn i vurderingen. I områder hvor det er potensiale for marine avsetninger og områdeskred, vises det til NVEs veileder «1/2019 sikkerhet mot kvikkleireskred».
- c) Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport.
- d) Planens uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse og omgivelser (fjernvirkning) skal utredes.
 - o Reguleringsplaner som legger til rette for fortetting av eksisterende boligområder og i områder avsatt til sentrumsformål, skal det i planforslaget gjøres en konkret vurdering av utbyggingsområdets tåleevne med hensyn til omkringliggende bebyggelse, landskapsforhold, grønstruktur, vegforbindelse, sikkerhet for myke trafikanter.
- e) Tiltak som medfører uttak eller tilførsel av masser i et byggeområde (matjord inkludert) skal det i forbindelse med søknaden utarbeides en massehåndteringsplan inkludert vurdering av massetransport og de aktuelle grunnforholdene i mottaksområdet.
- f) Reguleringsplaner som planlegger ny bolig- og næringsbebyggelse, skal redegjøre for renovasjonsløsning
- g) Det skal redegjøres for planens virkning i forhold til transportarbeid og trafikksikkerhet fra samlevei og frem til planområdet, og angi nødvendige avbøtende tiltak.
- h) Utrede alternative energiløsninger.
- i) Landskapsvern og landskapsvirkning. Forhold til tiltaket i seg selv, strøk og omgivelser, samt fjernvirkning skal utredes.
 - o Kommunen kan kreve illustrasjonsplan som illustrerer sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.
- j) Kulturminner, herunder kulturmiljø, bygningsvern og automatisk fredete kulturminner.
- k) Forurensning, herunder støy, støv og luft.

- l) Universell utforming – tilgjengelighet for alle brukergrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.
- m) Barn og unges interesser skal redegjøres for.
- n) Grøntstruktur og sammenheng med overordnet grøntstruktur.
- o) Utrede og redegjøre for viktige naturmangfoldkvaliteter og innfri naturmangfoldens krav. I planer hvor det legges opp til større terrenginngrep, skal det vises hvordan dette skal løses i overganger mellom utbyggingsareal og grøntstruktur, evt. i teknisk plan.
- p) Angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og opphold i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.
- q) Avklare behov for og eventuell lokalisering av areal til offentlig og privat tjenesteyting.
- r) Avklare eierforhold til infrastruktur og grøntstruktur og evt. avklare nødvendighet for utbyggingsavtale.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, JFR. PBL. § 11-7 NR.1

3.1.1 FELLESBESTEMMELSER

Fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal primært skje innenfor arealformål for bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg.

3.1.2 BOLIGBEBYGGELSE

- a) Det tillates takopplett inntil 40% av takflaten på boligen.
- b) Der annet ikke er avklart i egen reguleringsplan, gjelder følgende for sekundær boenhet:
 - o Sekundær boenhet tillates kun hvor den fremstår som en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærom.
 - o Maks tillatt BRA for sekundær boenhet er 60 m² BRA og ikke mer enn 40 % av hovedenhetens BRA.
- c) Hager skal ikke legges under fast dekke og gjøres om til parkeringsplasser. Det skal ikke være mer enn én innkjørsel pr. tomt, og innkjørselen kan bare dekke en mindre del av tomten.

3.1.3 FRITIDSBOLIGBEBYGGELSE

- a) Samlet bebyggelse på tomten skal ikke overstige 150 m² BYA med maks tillatt gesims- og mønehøyde på 4,5m og 6,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg til tillatt BYA, kan det oppføres utendørs bod på inntil 15m² BYA tilknyttet fritidsboligen.
- b) Terrasser og plattinger under 0,5 meter over planert terreng måles ikke. Skal da tilpasses eksisterende terreng.
- c) Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming, materialbruk og fargevalg.
- d) Tiltak skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel og/eller bruk

3.1.4 SENTRUMSFORMÅL

- a) Innenfor avsatt område for sentrumsformål skal det legges til rette for formål for variert bebyggelse med kombinerte formål som bolig, offentlig og privat tjenesteyting, forretning, turistformål og konsentrert næringsbebyggelse.
- b) Forutsatt at tiltak ikke er i strid med regulerte byggegrenser, tillates det oppføring av bebyggelse inntil eiendomsgrense.

- c) Sentrumsområder skal planlegges og bygges ut med fokus på møteplasser, parker, grønne korridorer og lek- og aktivitetsområder samt nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur.
- d) For bebyggelse på gateplan i Gamleveien skal det primært tilrettelegges for og utvikles med publikumsrettet virksomhet.

3.1.5 RÅSTOFFUTVINNING OG MASSEHÅNTERING

- a) Alle områder for massehåndtering (deponi, uttak m.m) over 4 dekar utløser krav om egen reguleringsplan.
- b) Det tillates ikke ny eller utvidet bruk til råstoffutvinning utover det som er gitt i eksisterende tillatelser uten at området inngår i reguleringsplan.
- c) Hvor annet ikke er avklart i forbindelse med egen reguleringsplan, skal det i områder for råstoffutvinning ikke tillates deponi av masser
- d) Innenfor felt R1 skal det kun tillates utvinning av råstoff knyttet til gruvedrift. Det skal ikke tillates åpne brudd innenfor det angitte området.
- e) Innenfor felt R2 skal det kun tillates deponi av overskuddsmasser fra flømtunell Sokna.

3.1.6 NÆRINGSFORMÅL

- a) I formål avsatt til næringsbebyggelse tillates det regulert virksomhet for næring og forretning med tilhørende anlegg og nødvendig infrastruktur.
- b) Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming, materialbruk og fargevalg.
- c) Arbeids- og / eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med kort avstand til sentrum. Næringsområder med dårlig tilgjengelighet for fotgjengere skal forbeholdes entreprenør-, -lager- og industrivirksomhet med større andel biltrafikk.

3.1.7 FRITIDS- OG TURISMEFORMÅL.

For campingplasser som ikke er omfattet av reguleringsplan gjelder følgende:

- a) Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie. Ordinære private fritidsboliger er ikke tillatt.
- b) Generelt for reiselivsanleggene og campingsplassene er at de ikke kan deles opp eller seksjoneres, men skal beholdes som et samlet anlegg. Dette må sikres både planmessig som vilkår i reguleringsplan samt tinglyses.
- c) Fortelt skal ikke være større enn 30 m² BYA.
- d) Platting utenfor fortelt tillates bygd på inntil 30 m²
- e) Fortelt og plattinger skal kunne demonteres uten at det blir varige spor i terrenget.
- f) Dersom campingvogn fjernes fra spikerteltet, skal bakveggen påføres et element som i materialer og farge tilsvarer det øvrige spikerteltet.
- g) Grunnmur tillates ikke.
- h) Det tillates ikke innlagt vann i vogn eller spikertelt uten tilknytning til godkjent avløpsanlegg.

3.1.8 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.8.1 Naust

- a) Områder rundt naust skal ikke medføre vesentlig privatisering av strandsonen.
- b) Plassering av naust skal gjøres med hensyn til turveier, grøntområder og lignende.
- c) Naust kan bygges i 2 etasjer inntil = 60 m² BRA pr. enhet, og maks mønehøyde = 7 meter over kainivå. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Der forhold tilsier annen utforming skal dette særskilt vurderes.
- d) Naust skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming, fargevalg og materialbruk.

- e) Brygger skal være i tre, naturstein eller betong.
- f) Det tillates ikke å benytte naust til varig opphold, uten at naust har innlagt vann og godkjent avløp og innvilget bruksendring.

3.1.9 GRAV- OG URNELUND.

Alle tiltak som er nødvendig for drift av gravplasser og urnelund, samt tilrettelegging for publikum er inngår i det avsatte formålet. Ved etablering av ny grav- og urnelund skal området reguleres i egen reguleringsplan.

3.1.10 OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING

- a) Formålet omfatter bygninger for teknisk infrastruktur, forsamlingslokaler, kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, offentlig administrasjon m.m.
- b) Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming, materialbruk og fargevalg.

3.1.11 IDRETTSANLEGG

- a) Etablering av nytt eller vesentlig utvidelse av eksisterende idrettsanlegg med tilhørende infrastruktur, skal utføres gjennom en egen reguleringsplan.
- b) For etablering av motorsportanlegg, skytebane og annen støyende aktivitet må det utarbeides en støysonevurdering med kart.

3.1.12 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL

3.1.12.1 Småbåthavn

Alle småbåthavner skal ha tilstrekkelig bakareal og avfallsplan. Småbåthavner med slipp eller kran skal ha tilstrekkelig areal for å sikkert klargjøre et mindre antall båter, og kunne snu kjøretøy med båthenger. Der det er båtopptrekk, oppstillingsplasser og / eller opplegg for vask og vedlikehold skal det utarbeides løsninger som hindrer forurensning av grunn, sjø og / eller vassdrag. Det skal utarbeides reguleringsplaner for etablering av nye småbåthavner.

- a) Innenfor områder for til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon / vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.
- b) Det tillates rivning av bygninger og anlegg, med unntak av der disse er regulert til bevaring. småbåthavnens land- og bryggeanlegg skal være åpent for allmennhetens ferdsel til fots.

3.2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, JFR. PBL § 11-7 NR. 2

3.2.1 FELLESBESTEMMELSER

Nåværende og fremtidige områder for samferdsel og teknisk infrastruktur er vist som formål, samt som samferdselslinjer i plankartet. Det skal utarbeides reguleringsplaner i alle fremtidige områder avsatt til formål for samferdsel og teknisk infrastruktur.

3.2.2 VEG

- a) Ved regulering skal trafikkarealer og trafikkinnetninger (fortau, gangveg, turveg, gang- og sykkelveg, anlegg for kollektivtrafikk mv.) utformes i tråd med statens vegvesens relevante håndbøker for veg- og gateutforming.
- b) Nye avkjørsler fra fylkesvegnettet skal godkjennes av ansvarlig vegmyndighet, Rogaland fylkeskommune.
- c) Nye avkjørsler fra kommunalt vegnett skal godkjennes av kommunen.
- d) Det skal kun tillates en avkjørsel pr. eiendom.
- e) Kommunale veier, inklusive gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til Statens Vegvesens håndbøker eller den til enhver tid gjeldende vegnorm for Sør-Rogaland.

3.2.3 HAVN

- a) I havneområder kan det oppføres anlegg for fortoyning, lasting, lossing, bording, service og andre tjenester for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at det inngår i egen reguleringsplan.
- b) Ved etablering av nye havner skal det sikres mulighet for fremtidig tilkobling til landstrøm.

3.3 GRØNNSTRUKTUR, JFR PBL § 11-7 NR. 3

3.3.1 FELLESBESTEMMELSER

Det skal prioriteres å bevare og videreutvikle eksisterende grønnstruktur med sammenhengende korridorer mellom bolig- og sentrumsområder, samt langs vassdrag. Grønnstruktur kan også være en viktig buffer mellom støyfølsom arealbruk og støyende aktivitet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal grønnstruktur sikres og gis bestemmelser som styrker formålets funksjon. Mindre tiltak som fremmer allmenhetens bruk av området, kan tillates.

Trær og annen vegetasjon som etter kommunens vurdering er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal ivaretas.

- a) Parkområder skal opparbeides slik at det er tilgjengelig for alle, med løsninger som inviterer til mangfoldig bruk. Det skal vektlegges helhetlig utforming og gjennomgående materialbruk av høy kvalitet.
- b) I regulering av friområder og friluftsområder kan det tillates tiltak som fremmer friluftslivet. Slike tiltak skal ha allmenn tilgang og bruksrett.

3.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT JFR. PBL § 11-7 NR. 5

3.4.1 LANBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)

- a) Innenfor LNFR-områder er det tillatt med gårdsturisme som videreføring, servering, overnatting, selskapslokaler og utsalg av produkter knyttet til den stedbundene næringen.

3.4.2 BYGGETILTAK KNYTTET TIL EKSISTERENDE BOLIGENHETER I LNFR-OMRÅDER

Tiltak etter pbl. §20-1 knyttet til eksisterende boligbebyggelse i LNFR-områder utenfor 100-metersbeltet til sjø og vassdrag, kan behandles som enkeltøknaad uten krav til ytterligere plan under forutsetning at:

- a) Tiltaket er tilpasset omgivelsene og omkringliggende bebyggelse
- b) Tiltaket omfatter mindre endring av eksisterende bygg, garasje, uthus, tilbygg eller påbygg inntil BYA = 70 m².
- c) Maks gesims- og mønehøyde er henholdsvis 8 og 9 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates også takopplett inntil 40% av takflaten på boligen. Maksimal gesimshøyde på takopplett skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelsen på tomten skal ikke overstige 250 m², eller 25% BYA, hva som inntreffer først.
- e) Byggegrense mot fulldyrket jord er minimum 20 meter. Byggegrense mot dyrket jord (overflatedyrket og innmarksbeite) er minimum 10 meter.
- f) Tilfredsstillende sikkerhet i tråd med gjeldende regelverk skal dokumenteres. Ingen tiltak er tillatt i registrerte aktsomhetsområder for naturfare, med mindre tilfredsstillende sikkerhet er vurdert av fagkyndige.

Tillatelse kan ikke gis der det er konflikt med hensyn til bevaring av kulturlandskapet, herunder eksisterende bygningsmiljø, til hinder for allmenn ferdsel eller til skade for naturmangfold.

3.4.3 LNFR OMRÅDER MED OG UTEN AVSATT SPREDT BOLIGBEBYGGELSE

Som utgangspunkt tillates det ikke nye boenheter i områder avsatt til LNFR-Spredt boligbebyggelse. Det er unntaksvis lagt til rette for at det i enkelte områder kan tillates nye boenheter. Disse er angitt i plankart med feltnavn og antall nye enheter som tillates etablert. I alle områder for LNFR – spredt boligbebyggelse tillates det gjenoppbygging, påbygg, tilbygg og endring av eksisterende boligbebyggelse under forutsetning at:

- a) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på tomten skal ikke overstige 350 m², eller 35% BYA, hva som inntreffer først.
- b) Maks tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 8 og 9 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates også takopplett inntil 40% av takflaten på boligen. Maksimal gesimshøyde på takopplett skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) For garasje er maks tillatt BYA = 100 m² og maks tillatt gesims- og mønehøyde henholdsvis 4 og 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje kan underbygges med inntil 50%.
- d) Byggegrense mot fulldyrket jord er minimum 20 meter. Byggegrense mot dyrket jord (overflatedyrket og innmarksbeite) er minimum 10 meter.
- e) Utslippstillatelse og godkjent bruk av avkjørsel skal foreligge ved søknad om fradeling av eiendom.
- f) Tilfredsstillende sikkerhet i tråd med gjeldende regelverk skal dokumenteres. Ingen tiltak er tillatt i registrerte aktsomhetsområder for naturfare, med mindre tilfredsstillende sikkerhet er vurdert og dokumentert av fagkyndige.

3.4.4 BYGGETILTAK KNYTTET TIL EKSISTERENDE FRITIDSBOLIGBEBYGGELSE I LNFR-OMRÅDER.

Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til eksisterende boligbebyggelse i LNF-område utenfor 100 - metersbeltet til sjø og vassdrag, kan behandles som enkelt søknad uten krav til ytterligere plan på følgende vilkår:

- a) At tiltaket er tilpasset omkringliggende naturlandskap og bebyggelse.
- b) Tiltaket skal ikke ligge i regulert område.

- c) Tiltaket omfatter mindre endringer på eksisterende fritidsbolig på inntil 25 m², dog begrenset slik at maks. tillatt BYA for sum fritidsbebyggelse per enhet eiendom er 90 m².
- d) Byggegrense mot dyrket jord er minimum 20 meter.

I tillegg til tillatt BYA, kan det oppføres utendørs bod på inntil 10 m² tilknyttet fritidsboligen.

3.4.5 LNFR – SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE

Som utgangspunkt tillates det ikke nye fritidsboliger i områder avsatt til LNFR-Spredt fritidsbebyggelse. Det er unntaksvis lagt til rette for at det i enkelte områder kan tillates nye enheter. Disse er angitt i plankart med feltnavn og antall nye enheter som tillates etablert. I alle områder for LNFR – spredt fritidsbebyggelse tillates det gjenoppbygging, påbygg, tilbygg og endring av eksisterende bebyggelse under forutsetning at:

- a) Bebyggelsen på tomten fungerer som en bruksenhet.
- b) Samlet bebyggelse på tomten skal ikke overstige 90 m² BYA. I tillegg til tillatt BYA, kan det oppføres utendørs bod på inntil 10m² tilknyttet fritidsboligen.
- c) Maks tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 3,5 og 5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates også takopplett inntil 40% av takflaten på boligen. Maksimal gesimshøyde på takopplett skal ikke på noe punkt overstige 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Terrasser / plattinger kan maksimalt ha et samlet areal på 30 m². Dette tillates i tillegg til angitt grense for BYA.
- e) Nye tiltak skal plasseres slik at de ikke fremstår dominerende i landskapet eller får silhuettvirkning.
- f) Nye tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og / eller ferdsel.
- g) Nye tiltak skal ikke plasseres nærmere innsjøer og vassdrag enn 50 meter.
- h) Byggegrense mot dyrket jord er minimum 20 meter.
- i) Utslippstillatelse, dokumentert vannkilde og godkjent bruk av avkjørsel skal foreligge ved søknad om fradeling av eiendom.

3.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE, JFR. PBL § 11-9 NR. 6

3.5.1 FELLESBESTEMMELSER

Alle tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven, og eventuelt forurensingsloven. Ved tiltak i sjø skal kulturminnemyndighet uttale seg om eventuelle undersjøiske kulturminner, med mindre forholdet til kulturminner er avklart gjennom reguleringsplan.

Tiltak og inngrep kan ikke være i konflikt med fiskeriinteresser eller forringe områdets kvaliteter som fiske-, gyte- og oppvekstområde.

3.5.2 FERDSEL

Tiltak og aktiviteter som er til hinder for fri ferdsel på sjøen er ikke tillatt.

3.5.3 DRIKKEVANN

- a) Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften og sikringszone for nedslagsfelt til drikkevann H110

4 HENSYNSSONER, JFR. PBL § 11-8

4.1 SIKRINGSSONE NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN - H110

- a) Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, skal det utarbeides en fagkyndig rapport som sier at hensynet til drikkevannskilden er ivaretatt.
- b) Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Det skal utarbeides en fagkyndig rapport som sier at tiltaket ikke medfører fare for forurensning av drikkevannskilden.
- c) Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensning av drikkevannet. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensning.
- d) Det skal foreligge uttalelse fra vannverkseier og Mattilsynet før tillatelse kan gis.
- e) Det tillates ikke nydyrking innenfor sikringssonen
- f) Det tillates ikke bruk av plantevernmidler innenfor sikringssonen
- g) Alle skogbrukstiltak som kan påvirke drikkevannskilden skal gjennomføres i henhold til kravpunkt vedrørende vannbeskyttelse i Norsk PEFC skogstandard.
- h) Skogeier eller den som handler på skogeiers vegne, skal melde fra om planlagte skogbrukstiltak som kan påvirke drikkevannskilden. Slik melding skal forelegges kommunen senest 1 måned før igangsetting av planlagte tiltak. Meldingen skal inneholde dokumentasjon som gir kommunen grunnlag for å vurdere om det er tatt tilstrekkelig hensyn til drikkevannet. Forebyggende tiltak kan være etablering av fangdammer / sedimenteringsbasseng eller lignende.
- i) Uten særskilt tillatelse er det forbudt med motorisert ferdsel på vannkilden, også på islagt vann. Forbudet gjelder all type motorkjøretøy. Forbudet gjelder også på vann som har direkte avrenning til drikkevannskilden som ligger innenfor sikringssonen.
- j) Eventuelle adkomstveger til drikkevannskilden skal sperres med bom, og kun strengt nødvendig kjøring i landbrukssammenheng eller vedlikehold tillates for grunneier og kommunen selv med tyngre kjøretøy. Slik transport skal meldes til vannverkseier før den kan igangsettes.
- k) All form for bading, brettseiling, dykking og lignende aktiviteter er forbudt i vannkilden.
- l) Restriksjoner innenfor 100 meter fra vannkant til drikkevannskilden. (gjelder også på islagt vann)
 - o Parkering forbudt.
 - o Forbud mot camping / telting.
 - o Forbud mot sportsstevner eller andre arrangementer.
 - o Forbud mot tilrettelegging for nye grillplasser.
 - o Hund skal holdes i band.
 - o Rideforbud.

4.2 HENSYNSSONE STØY – H210 OG H220

Gul og rød støysone er inkludert i hensynssone for støy. For tiltak som berøres av hensynssone for støy henvises det til kap. 2.12.2 med underpunkt for støysoner og unntak.

4.3 FARESONE RAS- OG SKREDFARE – H310

Ved regulering eller søknad om tiltak etter pbl § 20-1 innenfor områder for ras- og skredfare skal det i forbindelse med byggetiltaket eller reguleringsplanen gjennomføres en faglig kartlegging og

vurdering av ras- og skredfare (steinras, geologisk undersøkelse, jordras, løsmasseundersøkelse, snøras, skredundersøkelse) før reguleringsplanen eller enkelttiltaket kan godkjennes.

4.4 FARESONE FLOM – H320

- a) Ved regulering eller søknad om tiltak etter pbl § 20-1 Innenfor faresone for flom skal det foreligge fagkyndig vurdering for sikker byggehøyde og fastsette korrekt sikkerhetsklasse.
- b) I forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalyse må det fremgå hvilke risikoreducerende tiltak som er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet etter loven.

4.5 BRANN-/EKSPLOSJONSFARE – H350

- a) Omfatter sonene som er regulert gjennom områderegulering for utvidelse av Titania gruver – Tellenes og detaljregulering for Jøssingfjord vitenmuseum.
- b) Innenfor områdene kan det være fare for uforutsette hendelser i forbindelse med sprengstofflager. Det finnes en egen beredskapsplan for slike hendelser.

4.6 SKYTEBANE – H360

Innenfor sone for skytebane er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket / aktiviteten er dokumentert med akseptabel risiko og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

4.7 FARESONE HØYSPENTANLEGG – H370

- a) Ved etablering av bygninger eller uteområder beregnet for varig opphold innenfor faresone for høyspentanlegg skal det foretas en vurdering av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig strømbelastning overstiger 0,4 mikrottesla (μT). Det samme gjelder ved etablering eller utvidelse av høyspentanlegg / transformatorstasjoner i nærheten av eksisterende bebyggelse eller uteområder beregnet for varlig opphold. Vurderingene skal foreslå konkrete avbøtende tiltak.
- b) For alle tiltak på, i eller i nærheten av høyspentanlegg skal netteier kontaktes.
- c) Dersom hensynssonen berører eldre reguleringsplaner (vedtatt før ny pbl. fra 2008) som viser en annen bredde for byggeforbudssone enn den som er vist i kommuneplanen, gjelder hensynssone vist i kommuneplanen foran reguleringsplanen.

4.8 HENSYNSSONE LANDBRUK – H510

Hensynssone landbruk markerer svært god jordkvalitet og god jordkvalitet. Disse områdene har ekstra stor verdi som arealer for matproduksjon. Hensynet til jordvern bør vektlegges ekstra sterkt innenfor hensynssone landbruk.

4.9 HENSYNSSONE FRILUFTSLIV – H530

Innenfor hensynssone for friluftsliv skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmuligheter eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftsområdets kvaliteter ikke blir skadelidende.

4.10 HENSYNSSONE BEVARING NATURMILJØ – H560

Hensynet til lokalitetens betydning for naturmangfold skal legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, motorferdselloven, landbrukslovgivningen og annet sektorlovverk der kommunen er myndighet. Tiltak som forringer lokalitetens verdi, skal ikke tillates.

4.11 HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ – H570

- a) Sonen omfatter områder for bevaring av kulturmiljø med særskilte og bevaringsverdige kulturmiljøer i kommunen.
- b) Bebyggelse innenfor hensynssonene skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljert, og tillates ikke revet.
- c) Det skal tas særlig hensyn til verdifulle elementer i kulturmiljøet/-landskapet som topografi, opparbeidet struktur, trær og annen vegetasjon ved planlegging, behandling av søknader og gjennomføring av tiltak innenfor sonen.
- d) Nye tiltak skal ta hensyn til og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming

4.12 BÅNDLEGGING FOR REGULERING ETTER PBL – H710

4.12.1 TELLENES GRUVEDRIFT

- a) Det kan ikke igangsettes tiltak uten at det foreligger en omfattende, overordnet plan for området. planen må blant annet ta stilling til mulige nye vegløsninger, herunder dagens fylkesvei 44.
- b) Det må i planarbeidet tas stilling til om driftsfasen skal følges opp med et samlet miljøprogram/miljøovervåkning for hele området.

4.12.2 BÅNDLAGTE TRASEER FOR FREMTIDIGE VEIER:

- a) Ny fylkesveg 44
- b) Ny tunnel Rekefjord
- c) Gang- og sykkelsti Strandaveien
- d) Bro Strandaveien – Øynoveien
- e) Gang- og sykkelveg Hauge sentrum
- f) Gang- og sykkelveg Hauge – Rekeland

4.12.3 SANDBEKK GRUVER

- a) Sonen omfatter de gamle gruvene på Sandbekk.
- b) Utvinning og drift av mineralske forekomster kan bare utøves innenfor de begrensninger som følger av mineralloven.
- c) Det kan ikke igangsettes tiltak uten at det foreligger en omfattende, overordnet plan for området og godkjent konsesjon for mineralutvinning og gruvedrift.
- d) Det må i planarbeidet tas stilling til om driftsfasen skal følges opp med et samlet miljøprogram/miljøovervåkning for hele området.

4.12.4 VINDPARK

- a) Sonen omfatter fremtidig område for vindkraft
- b) Det kan ikke igangsettes tiltak uten at det foreligger omfattende, overordnet plan for området og godkjent konsesjon etter energiloven for etablering av vindkraft.

4.13 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN – H720

Sonen angir områder som er båndlagt etter naturvernloven. Inngrep eller tiltak innenfor båndleggingssonen er ikke tillatt. Følgende områder er båndlagt etter lov om naturvern:

- a) Kjerringfjellet
- b) Lindborgvatnet naturreservat
- c) Målsjuvet naturreservat
- d) Fokksteinane naturreservat
- e) Årstad naturreservat
- f) Rekedal Naturreservat
- g) Eptavatnet naturreservat
- h) Nesvåg naturreservat
- i) Linepollen

4.14 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER – H730

Sonen angir områder med kulturminner som er båndlagt etter lov om kulturminner. Inngrep eller tiltak innenfor båndleggingssonen er ikke tillatt og vil kreve dispensasjon fra Riksantikvaren.

4.15 BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER – H740

4.15.1 TELLENES VINDPARK H740_1, 2 OG 3

Sonene angir områdene som tilhører Tellenes vindpark og som er båndlagt etter andre lover enn plan- og bygningsloven. Vindparken består av 50 vindturbiner med en samlet kapasitet på 160MW. Nye inngrep eller tiltak innenfor båndleggingssonen er ikke tillatt og vil kreve dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, samt ny konsesjon.

4.15.2 MOLDALSKNUDEN VINDPARK H740_4

Tiltak eller inngrep innenfor båndleggingssonen er ikke tillatt uten at område inngår i vedtatt detaljregulering.

4.16 REGULERINGSPLANS SKAL FORTSATT GJELDE – H910

Sonene angir områder hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Punkt 2.2 og Tabell 1 angir bestemmelser til og oversikt over planer som gjøres gjeldende, samt hvordan kommuneplanens arealdel forholder seg til disse.