



Time kommune

Dato:
JournalpostID:

21.05.2021
21/20490

Føresegner og retningslinjer

Kommuneplan Time kommune

2018-2030

Arealdelen

Datert 21.05.2021

Høringsutkast mindre endring 05.01.2022

Innhold

1.	Verknad og rettsverknad av planen (pbl. §§11-5 og 11-6)	4
2.	Oppbygging av føresegner og retningslinjer	5
3.	Krav om detaljregulering (pbl. §11-9, pkt. 1)	5
4.	Vatn og klimatilpassing (pbl. §11-9, pkt. 3).....	6
5.	Rekkefølgekrav (pbl. 11-9, pkt. 4)	9
6	Utbyggingsavtalar (jf. pbl kapittel 17)	12
7	Folkehelse og universell utforming (pbl. §§ 3-1, pkt. f og 11-9, pkt. 5).....	13
8	Barn og unge sine interesser (pbl. §§ 1-1, 11-9, pkt. 5).....	14
9.	Fortettingsstrategiar	15
9.1	Generelt	15
9.2	Arealutnytting	16
9.3	Byggehøgder	16
10	Uteopphaldsareal og leikeplassar (pbl. §11-9, pkt. 5)	17
11	Veg og transport (pbl. §11-9, pkt. 5).....	19
12	Bumiljø (pbl. §§ 3-1, e-f, og 11-9, pkt. 6)	21
13	Offentlege rom (pbl. §11-9, pkt. 6)	22
14	Utforming og kvalitet på omgivnadene (pbl. §11-9, pkt. 6).....	22
15	Grønstruktur og landskap (pbl. §11-9, pkt. 6).....	23
16	Støy (pbl. §11-9, pkt. 6)	24
17	Renovasjon (pbl. §11-9, pkt. 6)	24
18	Forureina grunn (pbl. §11-9, pkt. 6).....	24
19	Samfunnstryggleik.....	24
20	Kulturminne (pbl. §11-9, pkt. 7).....	25
II	Føresegner knytt til arealformål (pbl. §§ 11-7, 11-10 og 11-11).....	26
21	Bygg og anlegg.....	26
21.1	Generelt	26
21.2	Handel.	26
21.3	Massehandtering	26
21.4	Sentrumsformål	27
21.5	Spesifikt for nokre område innanfor «Blanda formål bustad, næring og tenesteyting»:	28
21.6	Bustadområde.....	29
21.7	Offentleg eller privat tenesteyting.....	29
21.8	Næringsformål	29
21.9	Fritidsbustad.....	31

21.10	Andre typar bygningar og anlegg.....	31
21.11	Råstoffutvinning.....	31
22	Grønstruktur.....	32
23	Landbruks-, natur- og friluftsmål.....	33
24	Bruk av verna vassdrag.....	35
	VII Omsynssoner	35
25	Sikringssone «Høgderestriksjonar omkring Stavanger Lufthavn Sola» (H190) (jf. pbl. §11-8, pkt. a).....	35
26	Støysoner (H220) (jf. pbl. §11-8, pkt. a).....	35
27	Føresegner for omsynssone H320 flaumfare (pbl. §11-8, pkt. a).....	35
28	Faresone H350 (pbl. §11-8, pkt a).....	36
29	Faresone kraftledning H370 (pbl. §11-8, pkt. a)	36
30	Retningslinjer for omsynssone H540 , grønstruktur (pbl. §11-8, pkt. c).....	36
31	Sone med særlege omsyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med opplysning om interesse (H560)	37
32	Retningslinjer for omsynssone H570 , Bevaring kulturmiljø (pbl. §11- 8 pkt. c)	38
33	Føresegner for omsynssone H710 «Krav om bandlegging i påvente av vedtak eller som er bandlagt etter pbl. eller andre lover» (pbl. § 11-8, pkt. d).....	38
34	Føresegner for omsynssone H_810 «Krav om felles planlegging for fleire eigedomar» (pbl. §11-8, pkt. e)	39
	Temakart 1: «Område med særleg potensial for fortetting»	41
	Temakart 2: «Ruter for mjuke trafikantar Bryne»	41
	Temakart 3: «Forvaltningsklassar verna vassdrag»	41
	Temakart 4: «Blågrøntstruktur Kvernaland sentrum ».....	41
	Temakart 6: «Prinsippkisser framtidig infrastruktur Kvernaland sentrum»	41

Generelle føresegner og retningslinjer

Generelt om forholdet kommuneplan og detaljplanar

Plan- og bygningslova sitt prinsipp om forrang av siste planvedtak er gjeve i lova sin § 1-5 Verknader av planar: «Ny plan eller statleg eller regional planavgjerd går ved eventuell motstrid føre eldre plan eller planavgjerd for same areal med mindre anna er fastsett i den nye planen eller statleg eller regional planavgjerd.»

For eldre reguleringsplanar betyr dette at der kommuneplanen eksplisitt gjev ny føring for arealbruk vil dei delane av reguleringsplanen som er i motstrid med kommuneplanen settast til side. I mange høve vil reguleringsendring vera påkrevd for at det skal verta mogleg å gjennomføra tiltak der det er motstrid.

Når kommuneplanen vert rullert, vert arealvisinga oppdatert slik at han gjenspeglar reguleringsplanar vedtekne etter førre rullering. Oppgåva til kommuneplanen er å visa hovudtrekka i arealbruken, jf. pbl § 11-5 . Når kommuneplankartet vert oppdatert mot nyare regulering vert det derfor berre gjengjeve dominerande arealføremål. For eksempel vil vegsystem og mindre areal med anna føremål enn dei kringliggande ikkje verta viste i kommuneplankartet. Kommuneplanen viser hovudføremål for slike område, og har ikkje til intensjon å overstyra mindre areal med ikkje-dominerande føremål.

1. Verknad og rettsverknad av planen (pbl. §§11-5 og 11-6)

- 1.1. Kommuneplanen sin arealdel 2018–2030 viser i hovudtrekk arealdisponeringa, samt rammer, føresetnadar og omsyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommuneplanen består av plankart, temakart, føresegner, retningslinjer, planomtale og handlingsprogram.
- 1.2. Føresegnene til arealdelen er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk. Plankart og føresegner er daterte 21.05.2021.
- 1.3. Kommuneplan 2018-2030 skal leggest til grunn ved forvaltning og utbygging i planområdet.
- 1.4. Eldre reguleringsplanar gjeld der det ikkje er motstrid, samt i dei tilfella dei er utfyllande i forhold til kommuneplanen. Kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer skal i tillegg supplera gjeldande reguleringsplanar der desse ikkje sjølv viser noko anna.
- 1.5. Interkommunal kommunedelplan Bybandet sør 2013-2040 er innarbeidd i kommuneplan 2018-2030. For planområdet IKDP Bybandet Sør vil det i tillegg kunna gjelda eigne føresegner. Så lenge den gjeld vil ved motstrid kommuneplan 2018-2030 gjelda føre den interkommunale kommunedelplanen sine føresegner.
- 1.6. Kommuneplanen 2018-2030 erstattar Kommunedelplan Frøyland/Kvernaland 2008-2020.

- 1.7. Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026 gjeld som eigen sjølvstendig plan.
- 1.8. For framtidige utbyggingsområde som skal byggast ut, jf. §5.3 «Rekkefølgekrav», gjeld framleis §§ 9 og 12 i jordlova fram til endeleg vedtak av reguleringsplan for området.

2. Oppbygging av føresegner og retningslinjer

- 2.1. Tekst utan kursiv er juridisk bindande føresegner. Føresegnene inneheld både generelle føresegner som gjeld for fleire arealbruksformål, og særskilte føringar som er knytt til det enkelte arealbruksformål.
- 2.2. Retningslinjer står i *kursiv* og er plasserte i ein boks. Retningslinjene er rettleiande for kommunen si saksbehandling. Retningslinjene danner grunnlag for framtidig regulering.

3. Krav om detaljregulering (pbl. §11-9, pkt. 1)

- 3.1. Arbeid og tiltak som er nemnde i pbl. § 20-1 og frådelling til slike formål, kan ikkje finna stad før området inngår i godkjend reguleringsplan.
- 3.2. Krav om regulering gjeld likevel ikkje for:
 - Deling og tiltak for å sikra og vidareutvikle friområda og grønstrukturen der omsynet til automatisk freda kulturminne er avklart
 - Tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav c) fasadeendring, f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjonar, h) oppføring av innhegning mot veg, i) plassering av skilt og reklameinnretningar og j) plassering av midlertidige bygningar, konstruksjonar eller anlegg
 - Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-4 bokstav a) mindre tiltak på utbygd eigedom, e) andre mindre tiltak som etter kommunen sitt skjønn kan gjennomførast av tiltakshavar, under føresetnad av at desse er utført i samsvar med føresegner i kommuneplanen.
 - Tiltak i LNF(R)-formål i samsvar med pkt 23 er fritatt frå krav om regulering.
- 3.3. Fortetting og tomtedeling i eksisterande bustadområde med inntil to nye bustader, i tillegg til den eksisterande bustaden eller den som vert erstatta, er fritatt frå plankrav om følgjande er ivaretatt:
 - Tiltaket er vurdert til ikkje å gje vesentlege negative konsekvensar for trafikk, støy, kulturminne og uteareal.
 - Tiltaket er vurdert til ikkje å gje negative konsekvensar for moglegheita til fortetting og/eller transformasjon, jf. temakart 1 «Område med potensial for fortetting».

- Tiltaket er tilpassa eksisterande busetnadsstruktur - volum og form på omkringliggende bygningar og landskap.
 - Behov for teknisk infrastruktur er vurdert og nødvendig oppgradering kan sikrast ved byggesaksbehandling.
 - Tiltaket er utforma i tråd med retningslinjer for fortetting gitt under pkt. 9.1
- For utforming og plassering av tiltak gjeld dei delar av reguleringsplanane som ikkje er i strid med føresegner i denne plan.

3.4. Kommunen kan fråvika plankravet for eksisterande næringseigedom ved bruksendring til anna type næring av del av næringsbygg, avgrensa til maksimalt 500 m² BRA

3.5. Terrenginngrep på inntil 5 dekar eller inntil 10 000 m³ kan vurderast fritatt frå plankrav.

Retningslinje:

Terrenginngrep vurderast med omsyn til lokalitet, størrelse, utstrekning, endringshistorikk, tidsperspektiv, jordkvalitet, miljøinteresser, biologisk mangfald med meir.

3.6. Reguleringsplanar for byggeområde skal gjevast ei planavgrensing slik at viktige samanhengar vert avklarde. Kommunen skal i kvart enkelt tilfelle vurderer kor stort område reguleringsplanen skal omfatta. Reguleringsplanar for hovudveggar skal også omfatta øvrig vegsystem som må endrast, og i nødvendig grad areal som ligg til.

4. Vatn og klimatilpassing (pbl. §11-9, pkt. 3)

4.1. Generell klimatilpassing

4.1.1. Som hovudregel skal overvatn takast hand om på eiga tomt og ikkje tilførast kommunalt avløpsnett. Til ei kvar skal tid gjeldande rettleiar for vatn og klimatilpassing i kommunen leggest til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

4.1.2. Overvatn skal handterast lokalt etter tre-trinns strategien: Primært skal den daglege nedbøren infiltrerast, sekundært skal vatnet forsinkast, tertiært skal det sikrast trygge flaumveggar.

4.1.3. Det skal vera eit mål at vassbalansen vert oppretthalden ved å ivareta vatnet sitt naturlege kretsløp, samt at naturen sin sjølvreinsingsevne vert utnytta.

4.1.4. Dersom vassdrag har kapasitet kan overvatn tilførast direkte etter nødvendig reinsing. Den daglege nedbøren skal infiltrerast. Som del av reguleringsplan/byggesøknad, skal det gjerast ei konkret vurdering av moglege

konsekvensar som følge av auka vasstilførsel opp mot resipientens sårbarheit og valt renskrav.

- 4.1.5. Dersom det er tungtvegande grunnar for at tre-trinns strategien ikkje kan gjennomførast, kan overvatn via fordrøying førast til kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- 4.1.6. Det vert ikkje tillate å lukka bekkar og gjera tiltak på eksisterande myr.
- 4.2. VA-rammeplan
 - 4.2.1. Til førstegongs behandling av alle reguleringsplanar skal det inngå ein rammeplan for vatn og avløp. Rammeplanen skal syna prinsipppløysing og arealbehov for nye vass- og avløpsanlegg i området, samt samanhengen med eksisterande system. Opne flaumvegar og hovudleidningar for overvatn skal inngå i rammeplanen. For overvassanlegg skal berekningar av storleiken og arealbehov leggst ved.
 - 4.2.2. VA-rammeplanen skal leggst til grunn for vidare detaljprosjektering.
 - 4.2.3. Det er krav om «blågrøn faktor» jf. NS 3845 «Blågrønn faktor». Dei til ein kvar tid gjeldande føreegner og retningslinjer skal følgast, Jf. Energi- og klimaplan for Time kommune. Blågrøn faktor skal gjerast greie for i reguleringsarbeida.
 - 4.2.4. Overvassløysingane skal planleggast slik at dei kan inngå som bruks- og trivselselement i uteareal og utnyttast som ein ressurs i planen. Overvatnet skal òg bidra til å sikra eit biologisk mangfald. Løysingar må veljast ut frå grunnforhold, terrengutforming og andre lokale forhold. Det skal settast av tilstrekkeleg areal til overvassanlegg.
 - 4.2.5. Avrenningslinje/flaumvegar skal kartleggast heilt fram til eit større vassdrag. Avrenning i planområdet skal avleiast trygt via opne flaumvegar, handterast i planområdet/anlegget for eksempel ved å tillata lokal oversvømming av parkeringsanlegg/forseinkingar i terrenget eller via overvassleidningar dimensjonerte for flaum.
 - 4.2.6. Naturlege flaumvegar og forseinkingar i terrenget skal i hovudsak takast vare på. Plassering og form kan endrast dersom det kan dokumenterast at dette ikkje vil føra med seg negative konsekvensar for andre område, jf. til ei kvar tid gjeldande kommunalteknisk norm.
 - 4.2.7. Der tiltak rører lukka bekkar skal det utarbeidast ein plan for opning. Dokumentasjon av eventuelle konsekvensar må gjennomførast.
 - 4.2.8. Ansvar for vedlikehald av bekkar og opne flaumvegar på privat grunn i planområdet skal beskrivast i rammeplanen.

- 4.2.9. Følgjande skal dokumenterast i en VA-rammeplan ved førstegongs behandling av reguleringsplanar:
- a. Eksisterande og planlagde VA-system, inkludert tilknytingspunkt for eksisterande og planlagde anlegg med tilhøyrande vassmengd knytt til eksisterande anlegg. For større planområde med fleire delfelt skal planen òg syna tilknytingspunkt til planlagd nytt hovudleidningsanlegg, samt planlagt overvasshandtering for det enkelte delfelt.
 - b. Vurdera om det er tilstrekkeleg kommunal vassforsyning til å dekkja TEK sine tilrådingar for sløkkevatn, samt om det vert kravd sløkkevatn utover TEK sine tilrådingar.
 - c. Tilstrekkeleg vegbreidder til den infrastrukturen som vert planlagt, inkludert tilstrekkeleg avstand til bygningar og konstruksjonar (fire meter som hovudregel).
 - d. Kartlegging av alle aktuelle nedbørsfelt, eksisterande avrenningsmønster og planlagde endringar, lokalisering av areal for overvasstiltak, flaumsoner og flaumvegar, inkludert beskriving av konsekvensar for andre område. Auka overvassmengder frå oppstraums område grunna fortetting/utbygging skal vurderast og takast omsyn til. Kapasitet til flaumveg skal dokumenterast.
 - e. Vurdering av forureiningsnivå i overvatn, vurdering av resipient og krav til vasskvalitet.
 - f. Dokumentasjon på eventuelle konsekvensar for reetablering/opning av lukka vassvegar (naturlege vassvegar).
 - g. Lokalisering av planlagde tekniske VA-anlegg som: hovudleidningsnett, pumpestasjonar, trykkaukingsanlegg, reinseanlegg, sløkkevassuttak, høgdebasseng, reinsedammar, infiltrasjonsareal, fordrøyingsssystem, m.m.
 - h. For kvart fordrøyingsmagasin skal arealet som har avrenning til fordrøyingsmagasinet merkast av på kart. Vassmengda ut frå magasinet skal visast på kartet.
 - i. Dimensjoneringsgrunnlag og planlagd belastning (pe), inklusiv sløkkevatn (leidningsdimensjonar skal gå fram av planteikning).
 - j. VA-anlegg som utbyggjar søker overtatt til offentleg drift og vedlikehald.
 - k. Overvasshandtering i byggeperioden.
 - l. Dokumentasjon på grunnforhold/infiltrasjonsevne og vurdering av eventuelle konsekvensar for tilgrensande areal nedstraums.
 - m. Berekning av overvassmengder.

- n. Argument og dokumentasjon dersom tre-trinn-strategien ikkje kan gjennomførast og overvatn, via fordrøying, vert søkt ført til kommunalt leidningsnett.

4.3. Vatn og avløp ved byggetiltak

- 4.3.1. Alle byggetiltak, søknadspliktige eller ikkje, skal handtera vatn, overvatn og avløp i samsvar med pkt. 4.1.1.

- 4.3.2. Følgande skal dokumenterast i ein VA-plan ved tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20:

- a. Eksisterande og planlagde VA-system, inklusiv tilknytingspunkt for eksisterande og planlagde anlegg.
- b. Omtale av plan for sløkkevatn.
- c. Ved bygg/påbygg skal det omtalast og visast på kartskisse korleis det tas hand om overvassmengder.
- d. Dokumentasjon på grunnforhold/infiltrasjonsevne.
- e. Argument og dokumentasjon dersom tre-trins-strategien ikkje kan gjennomførast og overvatn via fordrøying vert søkt ført til kommunalt leidningsnett.

Retningslinje:

Ein VA-rammeplan er ein omtale av eksisterande og planlagd vass- og avløpsløyving, med tilhøyrande planteikningar. Han er eit vedlegg til sjølvje reguleringsplanen, men skal vera slik utforma at han òg kan lesast isolert. Dette fører med seg at alle referansar til område eller delfelt skal koma fram av rammeplanen. Ved tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20 kan det leverast ein enkel VA-plan.

5. Rekkefølgekrav (pbl. 11-9, pkt. 4)

- 5.1 Kommunen skal vurdera konsekvensane av reguleringsplanar for bustader når det gjeld kapasitet i skule og barnehage og anna sosial infrastruktur. Dersom kommunen ikkje finn akseptable løysingar, kan ikkje reguleringsplanen godkjennast.
- 5.2 Før rivingsløyve innanfor eksisterande busetnadsområde kan gjevast, skal det ligga føre godkjend rammeløyve. Kommunen kan gje tidsavgrensa dispensasjon til anna bruk som offentleg areal til uteopphald, for eksempel hage, park og liknande.
- 5.3 Utbyggingsrekkefølge

5.3.1 Utbygging i område som er sette av til utbyggingsformål, skal ikkje finna stad før tekniske anlegg er etablerte. For dei ulike områda gjeld følgande rekkefølgekrav:

	Utbyggingsrekkefølgekrav
Bryne	
BB1	Utbygging etter 2028
BB2	Utbygging etter 2025
BB3	Utbygging etter 2030
BB4	-
BB5	-
BB6	Utbygging etter 2025
BB7	Utbygging etter 2030 og etter at områdeplan H810_1 er godkjend, jf. pkt. 34.2.1.
BB8	Utbygging etter 2030, og etter at områdeplan H810_1 er godkjend, jf. pkt. 34.2.1.
BB9	Utbygging etter 2030, og etter at områdeplan H810_1 er godkjend, jf. pkt. 34.2.1.
BB10	Utbygging etter 2025, og etter at områdeplan H810_1 er godkjend, jf. pkt. 34.2.1.
BB11	-
BFB3	Utbygging etter 2030
BFB4	Utbygging etter 2025 – berre ved utbygging til bustadformål
OB1	Utbygging etter 2025
NB 1	Etter 2030, og etter at områdeplan H810_2 er godkjend, jf. pkt. 34.2.2.
OB1, BFB2, BB7-BB10, og grønstruktur	Det er krav om felles planlegging for fleire eigedommar, jf. omsynssone pkt. 34.2.1 Det kan ikkje byggast ut før det er etablert rundkøyring i krysset fv. 44/Orravegen. Ved planlegginga av områda skal det visast plan for fordrøying av vatn til Rekanalen og Roslandsåna.
NB2	Etter 2030 og etter at områdeplan H810_2 er godkjend, jf. pkt. 34.2.2.
NB3	Etter at områdeplan H810_2 er godkjend, jf. pkt. 34.2.2.

NB4	-
-----	---

Kvernaland	
BK1	Utbygging etter 2030
BK2	-
BK3	Utbygging etter 2025
BK4	Utbygging etter 2030
BK5	Utbygging etter 2025 - Ny trase fv. 505 om Kvernaland (omkjøringsvegen) må vera etablert før det kan gis byggeløyve.
BK6	Utbygging etter 2030 - Ny trase fv. 505 om Kvernaland (omkjøringsvegen) må vera etablert før det kan gis byggeløyve.
NK1-NK4, BK1, BK5, BK6, GK1- GK3, RK1 –RK5 inkludert ny trase fv. 505 om Kvernaland	Det er krav om felles områdeplan for bustadområda BK1, BK5 og BK6, masseuttaka RK1-RK5 , næringsområda NK1-NK4, grøntstruktur GK1- GK3 og omkjøringsvegen, jf. pkt. 34.4.1, for å avklare teknisk infrastruktur for desse bustad-, nærings- og masseuttaksområda, utbyggingstakt, utbyggingsrekkefølge og finansiering av ny trase fv. 505 (omkjøringsvegen).
NK1 –NK4	Ny fv. 505 om Kvernaland (omkjøringsvegen) må vera etablert før det kan gis byggeløyve. Mellombels vegløyvingar vil verta avklart i områdeplan.
NK1-NK4	Før pkt. 21.8.4 om etablering av kraftkrevjande verksemder i områda NK1-NK4 vil kunna gjelda, skal det mellom anna med tanke på vidare planlegging, utbyggingsrekkefølge og finansiering vera etablert eit felles utviklingsselskap.
NK1-NK4	Byggeløyve for tilhøyrande service- og støttefunksjonar vert ikkje gitt før etter at det er gitt byggeløyve for etablering av kraftkrevjande verksemder innanfor områda NK1-NK4.
NK1-NK4	Når kraftkrevjande verksemder har nådd eit samla energiforbruk på 80 MW, skal det føreliggje ein plan eller konsesjon for å nytta overskotsvarmen før det vert etablert fleire kraftkrevjande verksemder.
OK1	Utbygging etter 2030

RK2, RK4-RK5	Omkjøringsvegen må vera etablert før nye løyve til masseutak kan gis. Eventuelle naudsynte mellombels løysingar vil verta avklart i områdeplan.
RK5	RK 2 må vera ferdig detaljregulert før regulering av RK5 kan starta. Minimum 70% av ressursane i RK1 og RK2 skal vera tatt ut før uttak i RK5 kan starta. Dersom det skal gå føre sortering/vasking/gjenbruk av overskotsmassar, så kan det opnast opp for detaljregulering av RK5 på eit tidlegare tidspunkt.

Lye	
BL1 - BL3	-

Undheim	
BU1	-

- 5.4 Krav til bygge- og anleggsfasen
- 5.4.1 Plan for å beskytta omgjevningar i bygge- og anleggsfasen skal godkjennast før igangsettingsløyve vert gitt. Planen skal gjera greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklande, støyforhold, ristingar og vibrasjonar, reinhald og støvdemping. Nødvendige miljø- og vernetiltak skal etablerast før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gang.
- 5.4.2 Flaumvegar nedstraums for utbyggingsområdet skal vera etablert før igangsetting av byggetiltak over bakkeplan.
- 5.4.3 Nødvendige overvassanlegg under bakkeplan skal vera etablerte før bygging av tette flater

6 Utbyggingsavtalar (jf. pbl kapittel 17)

- 6.1 I oppstartsmøte for planarbeidet, jf. pbl §12-8, skal det avklarast om ein ønsker å inngå ein utbyggingsavtale som sikrar gjennomføring av planen og eventuelle rekkefølgekrav.
- 6.2 Godkjent prinsippvedtak for utbyggingsavtalar i kommunen skal leggast til grunn for alle utbyggingsavtalar.
- 6.3 I samsvar med planen kan utbyggingstakt som ivaretar teknisk planlegging og gjennomføring av kommunalteknisk infrastruktur fastsettast i forhandlingane. Vidare vil tilgjengeleg eksisterande og ny tilførd skulekapasitet verta vurdert.

- 6.4 Ein overordna utbyggingsavtale for eit større område, kommunedelplan eller områdeplan, kan inngåast når denne gjev betre/meir føreseieleg gjennomføring av planområdet samla og for delområda. Då skal det inngåast tilleggsavtaler for kvart delområde, etter kvart som delområda vert detaljregulerte.
- 6.5 Dersom det ikkje vert inngått utbyggingsavtale, pliktar utbygger å drifta og vedlikehalda dei kommunaltekniske anlegga i tekniske planar for planområdet i tre år. Time kommune kan krevja årleg garantisynfaring. Alt areal som skal overførast til det offentlege, skal vera skøyt over før overtaking. Eventuelle ligge- og vedlikehaldsrettar må vera tinglyste på aktuelle eigedommar.
- 6.6 Utbyggingsavtalar kan inngåast der utbygging i medhald av vedtatt arealplan, dvs. kommuneplanen sin arealdel, kommunedelplan, områdeplan eller detaljreguleringsplan med tilhøyrande føresegner, også føreset bygging/oppgradering av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg. Med offentlege anlegg er meint alle anlegg/tiltak som er viste som offentleg regulerte formål i arealplanen og som følger av føresegner til planen, til eksempel offentlege trafikkanlegg, offentlege leike- og friområde og frigivingsførande arkeologiske undersøkingar. Offentlege anlegg omfattar også leidningar for vatn, avløp, fjernvarme og liknande.
- 6.7 Utbygger skal stå for og kosta all opparbeiding av veg, vatn, avløp, leike- og friareal og liknande innanfor planområdet etter gjeldande kommunale normer for slike anlegg. Etter at dei offentlege anlegga er ferdig opparbeidde, skal dei vederlagsfritt overførast til kommunen. Drift og vedlikehald må avklarast.
- 6.8 I dei tilfella kor ein utbyggingsavtale, jf. pbl kapittel 17 og pkt. 6.1, vert inngått, skal avtalen vera inngått før igangsettingsløyve vert gjeve.

Retningslinje:

I dei tilfella kor det berre er utbygger som har ansvar for gjennomføring av tiltak, kan ein gjera unntak frå krav til saksbehandling og offentlegheit for utbyggingsavtalar etter §§17-2 og 17-4 i plan- og bygningslova, jf. SAK 18-2.

7 Folkehelse og universell utforming (pbl. §§ 3-1, pkt. f og 11-9, pkt. 5)

- 7.1 Arealplanlegging skal bidra til å fremja folkehelse, motverka sosiale forskjellar og førebygga kriminalitet. Reguleringsplan skal gjera greie for verknad for folkehelse i planområdet og i influensområdet.

Retningslinje:

Verkemiddel for å fremja folkehelse kan vera universell utforming, miljøfaktorar (støy og luftkvalitet), andre helsefremjande faktorar (tilgang til grøntareal, tilrettelegging for fysisk aktivitet og soltilhøve), førebygging av kriminalitet og ulykker og tiltak for å utjamna sosiale helseforskjellar som for eksempel sosiale møteplassar.

- 7.2 Prinsippa for universell utforming skal leggest til grunn i heile planområdet. Offentlege og private uteopphaldsareal skal leggest til rette for universell tilgjenge. Trapper kan tillast der det ikkje er mogleg å etablere trinnfri løysing grunna store høgdeforskjellar.
- 7.3 I alle reguleringsplanar, og ved utbygging som omfattar meir enn tre bueiningar, skal minst 40 % av nye småhus, her under einebustader, to-til firemannsbustader, rekkehus og kjedehus, ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og dermed verta tilgjengelege bueiningar i samsvar med til ei kvar tid gjeldande teknisk forskrift. Med hovudfunksjonar meinast stove, kjøkken, eit soverom, bad og toalett. Reguleringsplanforslag skal visa kva bustader som tilfredsstillar krava til tilgjengeleg bueining.
- 7.4 HC- parkeringsplassar avsette i planområdet for å oppnå nødvendig dekking kan ikkje omdisponerast.
- 7.5 Parkering skal ha strategisk plassering i forhold til universelt utforma gangvegssystem.
- 7.6 Nærare enn 300 m frå kollektivakse skal ein tilstreba at gangvegar til busshaldeplassar vert universelt utforma.

Retningslinje:

Statens vegvesen sin rettleiar «Håndbok Universell utforming av vegar og gater» bør følgjast.

8 Barn og unge sine interesser (pbl. §§ 1-1, 11-9, pkt. 5)

- 8.1 Medverknad av barn og unge er viktig i plan- og utviklingsarbeid. I alle reguleringsplanar må det vurderast tidleg om ungdomsrådet skal koplatt på arbeidet for å sikra god medverknad og ivaretaking av barn og unge sine interesser.

- 8.2 Det skal takast omsyn til snarvegar, gang- og sykkelvegar, samt gode og varierte aktivitetsområde. Opphald for ulike aldersgrupper skal sikrast. Ved eventuell omdisponering av areal som er viktige for barn og unge sine aktivitetar skal det sikrast erstatningsareal med minst tilsvarende tilgang, størrelse og kvalitetar i samsvar med rikspolitiske retningslinjer.
- 8.3 Trafikksikring og barnetråkkregistreringar skal takast omsyn til i utarbeiding av reguleringsplan.
- 8.4 I alle planar med bustadformål skal forholda for variert opphald for barn kartleggast.
- 8.5 Barn og unge sine interesser og deira behov for gode leike- og oppvekstområde skal ivaretakast. Det skal mellom anna takast spesielt omsyn til barnetråkkregistreringar der slike er utførte. Nye barnetråkkregistreringar bør gjennomførast viss leike- og oppvekstområde kjem under utbyggingspress, og erstatningsareal må vurderast.
- 8.6 Det skal sikrast trygge tilkomstvegar frå bustadområde til skular, barnehagar og fritidsanlegg for barn og unge.

9. Fortettingsstrategiar

9.1 Generelt

For område, jf. Temakart «Område med potensial for fortetting», skal utarbeiding av områdeplanar vurderast.

Retningslinjer for fortetting, deling og vesentleg ombygging

Retningslinjene peikar på forhold ved prosjekta som kommunen legg vekt på i si saksbehandling der det ikkje vert stilt krav til detaljplan. Retningslinjene spesifiserer krav til dokumentasjon som må leggest ved søknaden.

Generelle krav

- *Som hovudregel vert det stilt krav til detaljplan ved fortetting med tre eller fleire nye bueiningar. Kommunen kan i særlege høve likevel krevja at tiltakshavar må utarbeida detaljplan for fortetting ved færre bueiningar.*
- *Retningslinjene skal brukast ved søknader om nybygg, deling eller vesentleg ombygging i bygge-/bustadområde i kommunen.*
- *Rettleiar "Grad av utnytting" vert lagt til grunn for målereglar, omgrepsforståing m.m.*

Tomtestorleik, tomteutnytting og tilkomst

- For å oppnå gode planløysingar og uteområde, bør tomter og parsellar ikkje vera mindre enn 400 m² for einebustader og 300 m² for samanbygde bustader. Prosent bebygd areal (%-BYA) for slike tomter, bør ikkje vera større enn 40 % for einebustader og 45 % for vertikaldelte bustader.

- Tilkomst skal primært leggjast til interne vegar etter veghierarki.

Reguleringsplan og reguleringsføresegner

- Gjeldande reguleringsplan og reguleringsføresegner vert lagt til grunn for godkjenning av prosjektet.

Forhold til naboar

- Innsyn, utsikt og solforhold på naboeigedom skal vurderast. Kommunen vil avslå fortettingssøknader som får vesentlege negative konsekvensar for naboeigedom.

Krav til dokumentasjon

- Sol- og skuggevurderingar, snitt og eventuelle fasadeoppriss som viser konsekvensar for tomte og på naboeigedommar.
- Utomhusplan i 1:200 som viser bygg, tilkomst, parkering og uteopphald.

9.2 Arealutnytting

9.2.1 For område av ein viss storleik vil dei til ei kvar tid gjeldande retningslinjer om arealutnytting, jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, gjelda.

9.2.2 For arealutnytting i Kvernaland sentrum skal temakart nr. 5 «Arealutnytting og byggehøgder» følgjast. ~~med unntak av S1-S3 kor dette skal avklarast i eigen områdeplan.~~

9.2.3 Næringsformål

Regionale næringsområde	Min %BRA	Maks % BRA
Håland delområde (H810_2-6) (Kategori II)	70%	140%
Kalberg/Kvernaland kat II	60%	140%
Kalberg/Kvernaland kat III	60%	100%

9.3 Byggehøgder

9.3.1 Byggehøgder skal følgja dei til ei kvar tid gjeldande retningslinjer, jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. I fortettingsområde må det vurderast for kvart enkelt tiltak. Større utbyggingsområde med variert busetnad vil det i delar av område kunna tillatast mønehøgde inntil 20 m.

- 9.3.2 Bygningar skal ikkje sperra for viktige siktlinjer og skal underordna seg betydingsfulle enkeltbygg, viktige landskapstrekk som høgdedrag og kulturlandskap. Fjernverknadar skal dokumenterast.
- 9.3.3 For byggehøgder i Kvernaland sentrum skal temakart nr. 5 «Arealutnytting og byggehøgder» følgjast, med unntak av S1-S3 kor dette skal avklarast i eigen områdeplan.

10 Uteopphaldsareal og leikeplassar (pbl. §11-9, pkt. 5)

10.1 *Privat uteoppholdsareal*

- 10.1.1 Kvar bueining skal ha minimum 50 m² MUA mot sørvest. Einebustader og rekkehus skal ha dette arealet samanhengande på bakkenivå, og med 8 m frå bustaden til eigedomsgrensa. Det kan vurderast mindre MUA der areala har særskild høg kvalitet/standard, men ikkje mindre enn 30 m² per bueining. Leilegheiter kan ha arealet på bakkeplan eller oppbygd plan. Uteopphaldsareal på private balkongar og private takterrassar inngår ikkje i berekninga.
- 10.1.2 For bustader i blokkbusetnad og leilegheiter i einebustad til utleige skal uteplassen vera minimum 6 m².
- 10.1.3 For privat uteopphald skal det vera sol på minimum 50 % av utearealet kl. 15.00 ved vårjamdøger og kl. 18.00 ved sommarsolverv.
- 10.1.4 Privat uteopphaldsareal kjem i tillegg til krava til felles uteopphaldsareal.

Retningslinje:

Ved blokkbusetnad bør avstand frå hovudfasade leilegheit på bakkeplan til fellesareal og offentlege areal ikkje vera mindre enn 6 m. Avstand til veg bør vera minimum 8 m.

10.2 *Felles uteopphaldsareal*

- 10.2.1 I nye bustad-/leilegheitsprosjekt skal etablering av nye funksjonar for leik og opphald følgja dei til ei kvar tid gjeldande retningslinjer, jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.
- 10.2.2 Ved nye bustad-/leilegheitsprosjekt kan etablering av nye funksjonar for leik og opphald vurderast opp mot allereie etablerte større og mindre plassar for leik og opphald i tettstadane.

Retningslinjer:

Dersom meir enn 25 bustader skal bruka 'møteplassen for alle' (sandleikeplassen), bør størrelsen aukast med 6 m² per bustad. Dersom meir enn 200 bustader bruker 'områdeleikeplassen' (kvartalsleikeplassen), bør størrelsen aukast med 10 m² per bustad. Det må tilførast fleire leikefunksjonar og aktivitetar.

Ved nye bustader/fortetting med 3-6 bustader bør det vera leikeplass på minimum 50 m².

Der grøntområde og leikeplassar har god og trafikkisikker tilkomst og er av høg kvalitet, kan kommunen fråvika avstandskrava.

- 10.2.3 Felles uteopphaldsareal skal vera samla, universelt utforma så langt det er mogleg også lagt til rette med varierte bruksmoglegheiter for alle aldersgrupper. Det skal vera eit klart skille mellom private og offentlege formål. Areal skal ha minimum 50 % sol kl. 15.00 ved vårjamdøger og kl. 18.00 midtsommar. Støynivået skal ligga under grensene for gul sone i gjeldande rundskriv T-1442.
- 10.2.4 Uteopphalds-/leikeareal skal så langt som mogleg plasserast i tilknytning til eksisterande uteopphaldsareal/leikeareal/grønstruktur. Det skal planleggast for funksjonar som supplerer eksisterande funksjonar.
- 10.2.5 Det er ikkje lov å plassera leikeareal ved parkeringsanlegg/innkøyring til parkering, snuhammar med meir. Det skal sikrast trygg tilkomst til leikeareal.
- 10.2.6 Uteopphaldsareal på oppbygd plan skal utformast som grønt-tak. På uteopphaldsarealet skal det kunna plantast tre og større vegetasjon i tilrettelagte «rotkassar» med nødvendig jordtjukkuleik. Minimumsstandard vert avklart i reguleringsplan.
- 10.2.7 I reguleringsplan skal det leggast ved sol- og skuggediagram som viser solforhold både før og etter utbygging for kl. 15.00 ved vårjamdøger og kl. 18.00 ved sommarsolverv og andre tidspunkt etter behov. For begge desse tidspunkta skal det vera sol på minimum 50 % av minimumskravet til utearealet og areal avsett til leik.
- 10.2.8 Areal der støynivået er over 55 dB i brukshøgde 2m, samt areal med helling brattare enn 1:3, skal ikkje reknast med i totalt areal av leikeplassar og uteopphaldsareal. Brattare areal kan likevel reknast med, inntil 1:3, dersom dei har spesielle bruksverdiar (for eksempel akebakke).

- 10.2.9 Ved opparbeiding gjeld «Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland» viss ikkje noko anna er nemnd. All opparbeiding av kommunaltekniske anlegg skal skje i tråd med gjeldande kommunaltekniske normer.
- 10.2.10 Leikeplassar/uteopphaldsareal skal vera opparbeidd før mellombels bruksløyve for bustad vert gitt.

Retningslinje:

Alle innbyggjarar bør ha tilgang på minimum tre km turveg i naturprega omgivadar maksimum 500 m frå bustaden sin. Alle nye bustader bør ha eit større friområde innanfor ein avstand på maksimum 500 m.

I alle nye utbyggings-/transformasjonsområde bør det etablerast ein intern grønstruktur som vert knytt til den overordna grønstrukturen.

Alle barneskular og barnehagar bør ha ein kort og trafikksikker tilkomst til den overordna grønstrukturen.

11 Veg og transport (pbl. §11-9, pkt. 5)

11.1 Generelt

- 11.1.1 Alle planforslag skal ta omsyn til tilgjenge for gåande, syklende og kollektivreisande. Prosjekta på Bryne skal halda seg til gatebruksplanen når han er utarbeidd. Kommunen skal i kvart enkelt tilfelle vurdere kor stort område reguleringsplanen skal omfatta og kor det er nødvendig å ta inn tilstøytande vegareal.

11.2 Parkering

- 11.2.1 For bustad- og næringsformål skal det settast av plass for bilar og sykklar i samsvar med tabellen under, jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Bustadformål	Bilparkeringsplassar per buening Bryne Min 1 og maks 1,5 parkeringsplassar, inkl. gjesteparkering Kvernaland: Min 1 og maks 2 parkeringsplassar, inkl. gjesteparkering Kommunen elles:	Syklar: Bryne/Kvernaland Minimum 3 parkeringsplassar per buening
--------------	---	--

	<p>Min 1 maks 2,5 parkeringsplassar, inkl. gjesteparkering</p> <p>Gjesteparkering: 0,3 p-plass per bueining</p>	
Næringsformål	<p>For næringsareal av kategori II (Håland, Re, Vardheia) gjeld følgende føresegner:</p> <p>Bilparkering per påbyrja 100 m² BRA skal vera 0,7 p-plassar.</p> <p>For næringsareal i kategori II på Kalberg /Kvernaland skal det vera maks 0,5 p-plassar per påbyrja 100 m² BRA.</p> <p>For næringsareal i kategori III på Kalberg /Kvernaland skal det vera maks 0,25 p-plassar per påbyrja 100 m² BRA.</p> <p>Kommunen kan vurdera lågare eller høgare krav til parkering når det gjeld næringsformål i dei tilfella det skal leggst til rette for meir eller for mindre arbeids- eller besøksintensive verksemder (+/- 0,1 p-plasser/100 m²/BRA).</p> <p>For industri-/lagerbygg som krev stor høgde utan etasjeskilje, skal det ikkje reknast bruksareal for imaginære etasjar når parkeringsareal vert utrekna.</p> <p>Bilparkeringa skal avgrensast kor det er mogleg og formålstenleg.</p>	

Retningslinjer:

I utgangspunktet skal det leggst til rette for parkeringsdekning per bueining i etter til tabellen ovanfor. I den enkelte planen kan det derimot leggst til rette for fleksibilitet, der ein tar omsyn til behov ut i frå størrelsen på bueiningar, nærleik til kollektiv, type bueining, gjesteparkeringsdekning med meir.

Gjesteparkeringsdekning i nye bustadfelt skal vera tilstrekkeleg slik at det ikkje skal vera parkering i gata.

- 11.2.2 Ved planlegging av fire bueiningar eller meir, skal minst 20 % av plassane vera gjesteparkeringsplasser.
- 11.2.3 Utvendig bod på inntil 8 m² BYA med høgde inntil 3,0 m kan, i reguleringsplanar vedtatt før 01.10.2019, plasserast utanfor regulert byggegrense mot kommunal veg, men ikkje nærare enn 1,0 m. Tiltaket må elles vere i samsvar med gjeldande planar og ikkje føre til vesentlege negative konsekvensar for busetnadsstruktur, omgjevnadskvalitet, trafikk og teknisk infrastruktur.
- 11.2.4 For alle område gjeld:
- Minst 5 % av parkeringsplassane skal lokalisert og utformast slik at dei er særleg eigna for menneske med rørslehemming, minimum ein ved krav om 10 parkeringsplassar.
 - Alle private parkeringsplassar knytt til bustadformål skal leggjast til rette for ladbare køyretøy.
 - For bygningar der det vert venta hyppige besøk av personar med nedsett rørsleevne og for tilgjengelege bustader, skal behovet for tilrettelagde plassar vurderast særskilt.
 - Parkering/garasje for sykklar skal etablerast nær inngangsparti og under tak. Moglegheit for ladestasjonar for el-sykklar skal vurderast.
 - Ved utrekning av BRA som grunnlag for utrekning av parkeringsbehov, skal ikkje areal til parkering reknast med.
 - Ved berekning av krav til parkeringsplassar skal berekningsresultata alltid rundast av oppover.
 - Parkeringskrav for sykkel/bil på offentlege anlegg som skular, barnehagar, kyrkjer, sjukeheimar og idrettsanlegg, samt daglegvarehandel skal vurderast særskild og fastsettast av kommunen i kvart enkelt tilfelle.

12 Bumiljø (pbl. §§ 3-1, e-f, og 11-9, pkt. 6)

- 12.1 Ved etablering av nye bustadprosjekt skal varierte bygningstypar og bustadstørrelsen vektleggast ut frå ei vurdering av bustadstrukturen i området som ligg omkring. Kunnskap om levekår skal leggjast til grunn ved vurdering av samansetning av bustadene i dei enkelte plansakene.

Retningslinjer:

I nye reguleringsplanar bør størrelsen til bustadene vera minimum 50 m² utanfor område regulert av Kommunedelplan for Bryne sentrum.

Det bør planleggast for fleire familievennlege bustader i tettstadane.

Minimum 80 % av bustadene bør vera større eller lik 65 m² BRA.

12.2 Det vert ikkje tillate med bueiningar med einsidig orientering mot nord eller aust.

13 Offentlege rom (pbl. §11-9, pkt. 6)

13.1 Offentleg plassar, for eksempel leikeplassar, torg, parkar, haldeplassar kollektiv tilbod, historiske strukturar og grønndrag, skal ha god form, vera universelt utforma, ha god samanheng med eksisterande og planlagt struktur.

Retningslinje:

Offentlege plassar bør primært invitera til opphald for alle brukargrupper, og formast med vekt på tryggleik og attraktivitet. Offentlege plassar og bygningar bør plasserast og formast slik at dei legg best mogleg til rette for opphald og aktivitetar.

14 Utforming og kvalitet på omgivnadene (pbl. §11-9, pkt. 6)

14.1 Estetikk

14.1.1 Brannveggar skal ha ei heilskapleg utforming.

14.1.2 Eventuelle utkragingar mot offentlig trafikkareal må ha minimum fri høgde på 3,6 m over fortau. Det vert tillate maksimum 60 cm utkraging ut over byggelinje mot fortau eller veg. For reklame gjeld eigne reglar, jf. pkt. 14.2.5.

14.1.3 Ved planlegging og utføring skal det leggest vekt på terrengtilpassing, slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering og skjeringar. I skrått terreng skal bygning, der det er hensiktsmessig, ha underetasje eller avtrappast over fleire plan for best mogleg terrengtilpassing.

14.2 Skilt og reklame (pbl. §11- 9, pkt. 5)

14.2.1 Skilt og reklameinnretningar må ikkje hindra trafikktryggleik, tilgjenge eller viktige siktlinjer. Skilt og reklameinnretningar med festeordningar må ikkje påføra omgivnadene støy eller sjenerande lys. Blinkande eller skilt/reklameinnretningar som bevegar seg er ikkje tillate.

14.2.2 På område der desse føresegnene ikkje er utfyllande kan rettleiinga leggest til grunn. Reklame mot fylkesvegnettet skal behandlas av Statens vegvesen.

14.2.3 Skilt og reklameinnretningar skal tilpassast omgjevnadane og skala, slik at reklamen ikkje vert eit dominerande element i byrommet/bygget.

- 14.2.4 Det vert berre tillate eitt skilt med verksemda sitt namn/logo per verksemd per fasade. For fasadar lengre enn 30 m. kan det tillastast to skilt per verksemd per fasade.
- 14.2.5 Skilt og reklameinnretningar skal plasserast mellom 1. og 2. etasje eller på 1. etasje. I tillegg kan det tillastast eitt uthengskilt per verksemd per fasade som kan stikka maks 1 m ut frå vegg. Avstand frå skiltet sin underkant til bakken/fortau må vera minimum 2,20 m.
- 14.2.6 Det vert ikkje tillate skilt montert høgare enn bygget si mønehøg. Er reklameinnretninga plassert på bakken kan den ikkje overstiga gesimshøgda på omliggande bygningar.
- 14.2.7 Det vert kravd ein samla skiltplan for område eller bygg der fleire verksemd er lokaliserte.
- 14.2.8 Område som vert rekna som uteopphaldsrom, som for eksempel parkar, grønne areal, naturlandskap og område med historiske og arkitektoniske verdiar, kan berre ha skilt og reklameinnretningar etter ein særleg vurdert plan, der historiske og arkitektoniske forhold er gjort greie for. Dette gjeld også mellombels reklame.
- 14.2.9 Utarbeiding av planar for skilt og reklameinnretningar skal særleg leggja vekt på å ta omsyn til føresegner om aktive fasadar. Inntil 30 % av vindaugeflata kan dekkast til slik at nødvendig inn-/utsyn er sikra.

15 Grønstruktur og landskap (pbl. §11-9, pkt. 6)

- 15.1 Samanhengande grønndrag, rekreasjonsområde, turveggar og område for leik skal ivaretakast og utviklast vidare.
- 15.2 Viktige/særegne landskapselement som steinar, steingardar, bekkar, tre, vegetasjon og liknande skal vurderast særskilt.
- 15.3 Alle planforslag og byggesaker skal vurderast etter Kap. II i naturmangfaldlova.
- 15.4 Ved planlegging og utføring skal det leggjast vekt på terrengtilpassing, slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering og skjeringar.
- 15.5 Framtidige grønne område skal sikrast gode solforhold, varierte opplevingar og høveleg lokalisering. Alle hovudturveggar og spesielt attraktive turmål skal vera tilrettelagde for alle brukargrupper.
- 15.6 Der det er nødvendig, skal det gjennomførast støydempende tiltak i forbindelse med utbygging nær grønstrukturen. Støynivået i grønstrukturen skal så langt det er mogleg ikkje overstiga 55 dB.

16 Støy (pbl. §11-9, pkt. 6)

- 16.1 Dei til ei kvar tid gjeldande retningslinjer for støy (T-1442) er gjeldande for plan- og byggesaker.
- 16.2 I kvar enkelt regulerings sak skal støyfagleg vurdering inngå.

17 Renovasjon (pbl. §11-9, pkt. 6)

- 17.1 Alle regulerings saker og søknader om fortetting skal ha tilfredstillande renovasjonsløyising, i samsvar med kommunalteknisk norm/forskrift.
- 17.2 Nedgravne avfallsløyisingar for hushald skal vera universelt utforma og skal vurderast i alle regulerings saker. Oppsamling under bakken skal løysast på eigen grunn eller tilknytning til eksisterande anlegg. Anlegg skal vera etablert før mellombels bruksløyve kan gjevast.
- 17.3 Handtering av næringsavfall skal i hovudsak løysast innomhus eller som nedgrave system på eigen grunn. Anna løyising kan vurderast.

18 Forureina grunn (pbl. §11-9, pkt. 6)

- 18.1 Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at forureining ikkje kan føra til helse- eller miljøskade.
- 18.2 I område der det er mistanke om forureina grunn, skal det utarbeidast og godkjennast tiltaksplan, jf. kap. 2 i forureiningsforskrifta.

19 Samfunnstryggleik

- 19.1 Der det gjennom ROS-analyse, flaumkartlegging og/eller konsekvensutgreiing er vist utfordringar eller at det må gjerast tiltak for å handtera overflatevatn, skal dette visast spesielt i dokumentasjon til reguleringsplan og byggesak.

Retningslinje:

Det skal takast omsyn til «Kriminalitetsførebyggande sjekklister» utarbeida av «Det kriminalitetsførebyggande råd» (KRÅD)

20 Kulturminne (pbl. §11-9, pkt. 7)

20.1 Automatisk freda kulturminne

20.1.1 Kulturminnestyremaktene har ikkje sagt seg einige i arealbruken på kommuneplannivå. Før område- og detaljplanar kan verta vedtekne, må kulturminnestyresmaktene vurdere om føreslått arealdisponering vil føra med seg konflikt i forhold til automatisk freda kulturminne, jf. Kulturminnelova §§ 3, 8 og 9. Dette gjeld alle område i kommuneplanen som ikkje tidlegare er frigjevne av kulturminnemynda. Tiltak unntatt det generelle plankravet skal sendast kulturminnestyresmaktene for vurdering iht. Lov om Kulturminner §§ 3, 8 og 9. Dette gjeld også for tiltak innanfor formåla grøntstruktur og LNF.

20.2 Nyare tids kulturminne

20.2.1 For bygg, konstruksjonar, anlegg og andre kulturminneobjekt som er omtalte i ein til kvar tid gjeldande Kulturminneplan for Time kommune, gjeld føresegner og retningslinjer gjevne i denne.

20.2.2 Krav til uteopphaldsareal kan fråvikast dersom søknad omhandlar bygningar med kulturhistorisk eller arkitektonisk høg verdi, der krav ikkje kan oppfyllest utan vesentleg forringing av kvalitetar til bygningen.

20.2.3 For bygningar med bevaringsverdi, kor det vert søkt om attføring til bustadformål eller andre søknadspliktige tiltak etter § 20-1 i plan- og bygningslova, vert det ikkje stilt krav til nye parkeringsplassar.

Retningslinje:

Det bør leggast vekt på tilrettelegging for bruk av historisk verdifulle bygningar. Kor dette kjem i konflikt med andre føresegner, kan kommunen etter ei samla vurdering prioritera dette omsynet.

20.2.4 Før eller under byggesaksbehandling av saker som gjeld bygg som er omtalte i pkt. 20.1, skal saka sendast til regional kulturminnestyremakt for uttale, jf pbl §21-5 og SAK §6.2.

Retningslinje:

For kultur- og fornminne, kartlegging og føringar gjevne i kommunen sin kulturminneplan og registreringar på www.kulturminnesok.no etter kulturminnelova § 9, jf. § 8, 4. ledd, er det undersøkings- og meldeplikt uavhengig av om kulturminna er viste i dei aktuelle registreringane.

II Føresegner knytt til arealformål (pbl. §§ 11-7, 11-10 og 11-11)

21 Bygg og anlegg

21.1 Generelt

- 21.1.1 Der ikkje anna er fastsett i reguleringsplan, skal garasjebygg vera i ein etasje, i størrelse inntil 50 m², med maks. byggehøgde på 4,5 m (3,2 meter med flatt tak). Det er ikkje tillate med ark, kvist, veranda eller liknande. Garasjar/uthus og liknande mindre bygg bør ikkje plasserast nærmare nabogrensa enn 1 m.
- 21.1.2 Alle nye bygg med samla bruksareal over 1000 m² skal ha lagt til rette for bruk av fornybare energiformer til oppvarming av bygga.
- 21.1.3 Overordna infrastruktur knytt til vatn og avløp (leidningar frå 500 mm og oppover) skal detaljregulerast med omsynssone etter leidningseigar (IVAR IKS) sine retningslinjer.

Retningslinje:

Alle nye bygg i kommunen bør planleggast og byggast som lågenergibygg eller betre, og bør kunna nytta fornybare energikjelder.

21.2 Handel.

- 21.2.1 Detaljhandel (handel til privat sluttbrukar) skal lokalisrast i senterområde slik dei er definerte på plankartet (område for bygningar og anlegg – sentrumsformål). Engroshandel (sal for vidaresal til andre) omfattast ikkje av føresegna.
- 21.2.2 Sal av varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, større byggevarer, trelast og andre større byggevarer kan etablerast i næringsområda med allsidige verksemder på Håland (næringskategori II).

21.3 Massehandtering

- 21.3.1 Handtering av masse skal følgja prinsippa i «Regionalplan for massehandtering på Jæren 2018-2040».
- 21.3.2 Ved utarbeiding av reguleringsplanar for nye byggeområde skal det gjerast greie for korleis deponering av overskotsmasse skal løysast. Før det vert gjeve rammeløyve til nybygg, skal det ligga føre godkjent plan for deponering/deponi av overskotsmasse frå byggeområda. Det skal og ligga føre godkjenning av deponeringa/deponiet etter anna relevant lovverk som for eksempel jordlova, lov om forureining m. fl.

- 21.3.3 Bygge- og anleggstiltak skal planleggast med sikte på å oppnå mest mogleg intern massebalanse i prosjekt.
- 21.3.4 For alle bygge-, anleggs-, samferdsels- og infrastrukturtiltak som genererer over 1000 m³ uam (utførte anbrakte massar) skal grunnforhold og disponering av masse inngå som del av planbeskrivinga.
- 21.3.5 For prosjekt som genererer over 10 000 m³ (uam) skal det før det vert gjeve rammeløyve for tiltak ligga føre ein godkjent massedisponeringsplan. Massedisponeringsplanen skal vurderast og godkjennast etter relevant lovverk, som for eksempel jordlova, lov om forureining m. fl.

Retningslinje:

Massedisponeringsplanen vert utforma i tråd med prinsippa til ressurspyramiden, jf. Regionplan Massehandtering, om å prioritera reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning.

- 21.3.6 Matjord frå nye godkjente byggeområde skal skillast frå andre jordmassar, og nyttast som ressurs for vidare matproduksjon i jordbruksområde eller i grøntområde på ein berekraftig måte. Når matjord må flyttast, bør det skje direkte utan mellomlagring. Når mellomlagring likevel er nødvendig, bør A- og B-sjikt jord mellomlagrast kvar for seg.

21.4 Sentrumsformål

- 21.4.1 Sentrumsformålet har underformåla bustader, detaljhandel, forretning, kontor, offentleg eller privat tenesteyting, kulturtilbod, bevertning, samt nødvendig grønstruktur. Det er ikkje tillate med industri- og lagerverksemder.
- 21.4.2 I område med sentrumsformål skal bygningar i delar av områda ha publikumsretta funksjonar i 1. etasje. Bustader i første etasje kan etablerast som følgjande:
S1: inntil 100%
S2: inntil 75%
S3: inntil 90%
- 21.4.3 Etasjehøgda i første etasje skal vera minimum 4 m målt frå toppgolv.
- 21.4.4 I S1 er det krav om opne fasadar mot Kvernelandsvegen og offentleg gangstruktur mot nord.
- 21.4.5 I områda sett av til sentrumsformål S1-S3 skal det vidare planarbeidet legge til rette for ålmenta sin tilgang til Frøylandsvatnet gjennom utvikling av attraktive sentrumsområde med uteareal/opphaldsrom av høg kvalitet som er tilgjengeleg for

alle, i tråd med prinsippa om universell utforming og Temakart 4: 'Blågrøntstruktur Kvernaland sentrum'».

- 21.4.6 Ved etablering av handelsareal ut over godkjende bygg pluss nytt areal i tråd med plan 0279 «Reguleringsplan for nærings- og bustadområde Kvernaland sentrum» og plan 0273 «Reguleringsplan for ein del av sentrumsområdet på Kvernaland», må det av kommunen utarbeidast ein handelsanalyse. Handelsanalysen må grunngje senteret sitt handelsomland, verknadar av handelsetablering for nærliggjande senter og påvisa at ny handelsetablering ikkje utkonkurrerer kundegrnlaget for nærliggjande sentrum.
- 21.4.7 «Brannskada bygg frå 1913 på Kverneland fabrikk i området S3 kan rivast, med vilkår om at ein annan del av busetnaden ved Kverneland fabrikk i områda S2-S3 vert valt som eit bevaringsverdig bygg og dermed gir eit varig minne over Kverneland fabrikk.
- 21.4.8 Prinsipp for trafikkkløysing i Kvernaland sentrum, jf. Temakart 6 «Prinsippskisser trafikk» skal følgjast.

Retningslinje:

Det skal vera offentlege møteplassar mellom anna tilrettelagt for leik. Interne gater og plassar bør prioriterast for fotgjengarar og syklistar, og opparbeidast med høg standard.

Sentrum bør planleggjast med oversiktlege tilkomstforhold og felles kundeparkering.

21.5 **Spesifikt for nokre område innanfor «Blanda formål bustad, næring og tenesteyting»:**

- 21.5.1 Generelt for alle byggeområda innanfor «Blanda formål bustad , forretning, næring og tenesteyting» gjeld følgande: Etasjehøgda i første etasje skal vera minimum 4 m.
- 21.5.2 Spesifikt for nokre område gjeld:
- 21.5.2.1 Innanfor område BFB1 vert det tillate bustadformål, arbeids- og kundeintensive næringsverksemdar, offentleg og privat tenesteyting og bensinstasjon. I tillegg vert det tillate ei daglegvareforretning med eit bruksareal inntil 1750 m² BRA. Bruksareal vert definert som summen av areal til sal, lagerlokale, eterom/kantine og kontorareal. Areal til parkering og varelevering vert ikkje rekna med. Bygningane skal brukast som støyskjerm. Støyskjermveggar bør unngåast.

- 21.5.2.2 I områda BFB3 og BFL1 kan det vera bustadformål, arbeids- og kundeintensive næringsverksemdar, offentleg og privat tenesteyting, nærbutikk med eit bruksareal inntil 1250 m² BRA og nærservice med eit bruksareal på 750 m² BRA.
- 21.5.2.3 I område BFB4 kan det berre vera bustader og/eller reiselivsbygg.
- 21.5.2.4 I område BFK1 vert det tillate med bustader/omsorgsbustader med tilhøyrande funksjonar, fellesareal, uteopphaldsareal og liknande.

21.6 Bustadområde

- 21.6.1 Innanfor områda med dette formålet skal det vera ulike typar bustader.
- 21.6.2 Det skal i alle bustadområde prioriterast varierte typar bustader og størrelse på bustader. Bumiljøet skal utformast slik at det sikrast gode og usjenerte leike- og uteopphaldsareal av god standard/utføring og med tilstrekkeleg soleksponering, jf. «Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland».
- 21.6.3 Bustadtettleik i nye bustadområde, jf. pkt. 9.1.2.2.

21.7 Offentleg eller privat tenesteyting

- 21.7.1 *Formål:* Innanfor områda med dette formålet kan det vera tenesteyting i form av skular, barnehagar, treningsflater, kulturhus, kyrkjer, bedehus, omsorgsinstitusjonar eller liknande.

Retningslinjer:

Ved etablering av nye barnehagar eller omfattande renovering av eksisterande barnehagar skal det vurderast tilrettelegging for parkering av sykkelvogn/-tilhengar.

Ved planlegging av offentlige bygg bør moglegheita for sambruk til andre formål og/eller funksjonar på nærmiljønivå vurderast.

21.8 Næringsformål

BRYNE

- 21.8.1 For næringsområda på Håland og Re, og som er viste med omsynsoner H810_2-H810_6 gjeld at det tillatast sal av varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer.

- 21.8.2 Innanfor område NB4 kan det etablerast næringsverksemdar kategori II.

KVERNALAND

- 21.8.3 Det skal utarbeidast ein områdeplan for områda NK1-NK4, BK1, BK5 og BK6, GK1-GK3, samt RK1-RK5, jf. pkt. 34.4.1, inkludert ny trase fv. 505 om Kvernaland.
- 21.8.4 Innanfor området NK1- NK4 tillatast berre verksemdar som har eit særskilt behov for å vera lokalisert nær 'Fagrafjell' transformatorstasjonsanlegg, inkludert støttefunksjonar, og næringsverksemdar som kan nyttiggjera seg av restvarmen frå kraftkrevjande verksemdar i desse områda.
- 21.8.5 Innanfor område NK1- NK4 kan det etablerast næringsverksemdar kategori II og III.
- 21.8.6 Innanfor område NK3 kan det ikkje etablerast verksemdar som vil kunna skapa hindringar for dei noverande og framtidige masseuttaka nord og aust for NK3
- 21.8.7 Estetikk og landskapstilpassing.
- 21.8.7.1 Bygg og anlegg skal ha ein god estetisk utforming i samsvar med bygget sin funksjon og med respekt for dei naturgitte og bygde omgivningar, jf. pbl § 29-2. Ved planlegging og utføring av tiltak skal det leggjast vekt på terrengtilpassing, slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering og skjeringar. I skrått terreng skal bygningar der det er hensiktsmessig ha underetasje eller avtrappast over fleire plan for best mogleg terrengtilpassing.
- 21.8.7.2 For å dempa uttrykket i industriområdet skal alle ytre fasadar stå fram som ein heilskap med omsyn til utforming, materialval, fargar med meir. Reflekterande material tillatast ikkje på vegg.
- 21.8.7.3 Bygg skal arkitektonisk stå fram som sjølvstendig bygg med variert fasadeuttrykk og med kontakt til bakkeplan.
- 21.8.7.4 Med omsyn til landskapsinnpassing, klimaomsyn og omsynet til naturmangfald skal bygningar oppførast med grønne tak .
- 21.8.8 Det skal sikrast ein turtrasé for allmenn ferdsel frå Kalbergskogen til Figgjo-vassdraget (GK1-GK3).
- 21.8.9 For krav til parkering gjeld tabell i pkt. 11.2. Bilparkering skal etablerast under bakken, alternativt i felles anlegg med minimum 400 % BRA.
- 21.8.10 For krav til arealutnytting gjeld til ein kvar tid gjeldande Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.
- 21.8.11 For krav til fordrøying gjeld kap. 4. Myr må takast omsyn til og i all hovudsak bevarast. Terrengnivå, plassering av bygg og konstruksjonar i forhold til flomutsette areal langs vassdraga må vurderast ved regulering.

UNDHEIM

21.8.12 Innanfor området NU1 tillatast det berre verksemdar som har eit særskilt behov for å vera lokalisert nær vindparken eller nær kraftlinja som skal etablerast. Avgrensing av næringsområdet, krav til parkering, utnytting av lokal mineral førekomst og god landskapstilpassing skal avklarast gjennom reguleringsplan.

21.9 Fritidsbustad

21.9.1 I område ved Fjermestadvatnet er det tillate å føra opp to fritidsbustader med eit bruksareal på inntil 75 m².

21.9.2 I resten av kommunen er det ikkje tillate å føra opp ny fritidsbustad eller føreta vesentleg utviding (utviding med areal større enn 10 m²) av eksisterande fritidsbustad.

21.10 Andre typar bygningar og anlegg

21.10.1 Kolonihage: I området sett av til kolonihage ved Skotjødna kan det etablerast inntil 51 parsellar med bygg inntil 35 m². Tiltak kan ikkje settast i verk før området går inn i ein reguleringsplan.

21.11 Råstoffutvinning

21.11.1 Kulturminna i omsynssona aust i RK2 (ID 5150_367-374, 376 og 642) skal vernast. Kulturminna i den sentrale omsynssona i RK2 (ID 5150_366, 641 og 375) vert søkt frigitt. Dette avklarast ved regulering av området.

21.11.2 Masseuttaket i området RK3 og RK4 skal kunna utviklast i samsvar med gjeldande reguleringsplan 0162.00, samt reguleringsplan 0523.00 når denne er godkjent

21.11.3 Drift av områda som er sette av til råstoffutvinning, kan ikkje settast i verk før områda går inn i ein reguleringsplan. Ved etablering av masseuttak skal det etablerast sedimentasjonsbasseng for arealavrenning frå uttaksområdet.

21.11.4 Etter uttak skal areala tilbakeførast til LNF- område på ein måte som tek omsyn til både landskapsbilde og framtidig landbruksdrift. Ved etappevis uttak skal kvar fase avsluttast kvar for seg.

21.11.5 Drift skal skje i samsvar med føresegnar i minerallova med gjeldande forskrifter, samt vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndigheit etter minerallova».

21.11.6 Ved regulering av området R11 (Undheim) skal det gjennomførast supplerande utgreiingar av konsekvensar og påverknad for naturmangfald og landskap. Dersom utgreiingane syner at tiltaket vil få vesentlege verknader for naturmangfald eller viktige landskapsverdiar, skal det i reguleringsføresegnene sikrast at avbøtande tiltak vert gjennomført for å redusere dei negative verknadene. Dette inneber og

støyverknader av tiltaket for fugleliv og friluftsliv. Som del av reguleringsplanen skal istandsetting av området med omsyn til landskap og tilbakeføring av arealet til jordbruk avklarast.

21.12 Idrett

Innanfor områda med dette formålet kan det etablerast ulike idrettsanlegg, fleirbrukshallar eller liknande. I området B11 kan det etablerast eitt parkeringsanlegg. Anlegget skal vera under bakken.

III. Føresegner og retningslinjer knytt til grønstruktur (pbl. §11-7, pkt. 3)

22 Grønstruktur

- 22.1 Rekreasjons- og parkareal i tettstadane skal ikkje reduserast. Det er ikkje tillate med auka skuggelegging av desse areala.
- 22.2 Dei ulike rekreasjons-/grøntareala skal ha ulik utforming med omsyn til føresetnadar og bruk, og det skal leggest til rette for alle aldersgrupper.
- 22.3 Særleg i nærleiken av offentlege bygg, samt møteplassar for alle og områdeleikeplassar, skal ny beplanting vera allergivenleg i tråd med krav om universell utforming.
- 22.4 I området GB1 skal det etablerast eit fordrøyingsanlegg.
- 22.5 Samanhengande grønndrag, rekreasjonsområde, turveggar og område for leik i Kvernaland sentrum skal ivaretakast og utviklast i samsvar med temakart 4 «Blågrøntstruktur Kvernaland sentrum».
- 22.6 Viktige siktlinjer/aksar til utsikta mot Frøylandsvatnet skal sikrast, jf. Temakart 4 «Blågrøntstruktur Kvernaland sentrum». Beplanting skal ikkje hindra utsikta.

Retningslinje:

Det bør leggest vekt på at friområda saman skal gje eit variert tilbod til innbyggjarar og besøkande.

Tre og vegetasjon som på grunn av alder og/eller plassering har ein særleg miljømessege verdi, bør takast vare på.

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

23 Landbruks-, natur- og friluftformål

- 23.1 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknyttede verksemd skal vera basert på gardsbruket sitt ressursgrunnlag og drift i dag
- 23.2 I LNF-områda er det ikkje tillate å føra opp bygningar med mindre dei er knytt til stadbunden næring på bruket basert på gardsbruket sitt ressursgrunnlag og aktuell drift på søknadstidspunktet. Det same gjeld etablering av og frådelling til slike formål.
- 23.3 Nye driftsbygningar skal som hovudregel plasserast som ein integrert del av eksisterande tun, Bygningane må i minst mogleg grad byggast på dyrka jord.
- 23.4 Byggesøknad må dokumentera at alternative plassingar er vurderte. Riving av eldre driftsbygningar og gjenbruk av tomter skal inngå i ei slik alternativ vurdering. Omsynet til driftsmessige gode løysingar, arealforbruk, kulturminne, miljø- og landskapsomsyn og byggestetikk er sjølvstendige moment som skal vurderast av kommunen ved byggesaksbehandlninga.
- 23.5 Bustadshus i LNFR-områda kan vera maksimum 200 m² BYA, og med utnyttingsgrad på maks 30 % BYA. Garasjar, uthus og liknande kan vera frittliggjande eller henga saman med bustadshus, og utgjera inntil 50 m² BYA i tillegg til bustadshuset.
- 23.6 Bustader på frådelt tun kan utvidast og byggast om i tråd med føresegnene for bustadshus i LNFR-områda, dersom eigedommen ikkje er omfatta av ei omsynssone og ikkje ligg nær registrerte kultur- og fornminne.
- 23.7 Ved oppføring av nye bustadshus i LNFR-områda skal det takast omsyn til eksisterande bygningar og omkringliggjande landskap med tanke på form, høgde og takvinklar.
- 23.8 I LNFR-områda er det berre tillate å ta ut masse til eige bruk for å dekkja behovet som følger av vanleg landbruksdrift på eigen eigedom, og berre så lenge uttaket ikkje fører til vesentlege endringar av terrenget.
- 23.9 All utfylling og mellomlagring av massar i LNFR-områda er søknadspliktig. Mindre tiltak av utfylling og mellomlagring, i inntil 2 år, av reine massar, kan etter konkret vurdering, behandlast som dispensasjonssak.

Retningslinje:

Regionale grøndrag og restareal som myr, ugjødsle beite, våtmark og liknande som er viktig for biologisk mangfald, vasskvalitet, handtering av overvatn, rekreasjon eller andre miljø- og kulturlandskapsverdiar, bør ikkje brukast til påfylling av massar.

- 23.10 Dersom kommunen kjem i ein beredskapssituasjon som gjeld utbrot av smittsam dyresjukdom, vurderer Mattilsynet korleis dei daude dyra skal fjernast. Vert det bestemt at daude dyr skal gravast ned, må det gjerast utsjekk av det aktuelle området med omsyn til røyr for drikkevatt, avløpsrøyr, kulturminne, busetnad og funksjonar i bygga, og om det er offentlege bygningar i området og kva funksjon dei har.

Retningslinje:

Ved tiltak i LNFR-områda er kulturminnestyremaktene høyringsinstans.

Ved all planlegging og tiltak skal konsekvensar for biologisk mangfald spesielt vurderast. Kartlegging av viktige område er vist i www.naturbase.no

I LNFR-områda er det eit overordna mål å ta vare på større samanhengande landbruks-område. I kulturlandskapet skal det stimulerast til skjøtsel og omsyn til kulturminne og kulturmiljø.

Kantvegetasjon langs vassdrag og i randsoner mot jordbruksområde skal takast vare på.

Det kan etter konkret søknad gjevast midlertidig dispensasjon til å nytta eksisterande bygg til anna næringsverksemd enn direkte tilknytt landbruket, om fordelane ved å dispensera er vesentleg større enn ulempene etter ei samla vurdering. Etableringa må ikkje føra til auka trafikk av betydning. Som hovudregel må aktiviteten gå føre seg inne i eksisterande bygningar slik dei opphavleg er.

Ved bruksrasjonalisering kan frådelling av bustadhusa på seljarbruket vurderast tillate om:

- *driftsgrunnlaget ikkje talar for ei framtidig sjølvstendig drift i eit lengre tidsperspektiv*
- *inngått kjøpsavtale resulterer i at arronderinga vert god/optimal*
- *driftsbygningane på seljarbruket følger jorda eller vert rivne*

Det må strebast etter felles eigedomsgrense.

Frådelling bør ikkje tillatast om det kan resultera i vesentleg meir trafikk på offentleg veg.

Ved frådelling i område av særleg stor verdi for landbruket, skal tomte ikkje inkludera landbruksareal, driftsbygningane skal følgja landbruksarealet og det skal settast krav om riving dersom driftsbygningen er i dårleg stand.

Ved frådelling i andre LNFR-område bør den fråskilte tomte ha ei naturleg avgrensing, driftsbygningane bør følgja landbruksarealet og tomte bør primært ikkje inkludera jordbruksareal.

VI Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl. § 11-7 pkt. 6)

24 Bruk av verna vassdrag

- 24.1 Tiltak i vassdragsbelte inntil 100 m frå vasskanten, samt frådeling til slike formål, kan ikkje finna stad før området inngår i godkjent reguleringsplan eller er godkjent etter aktuelt lov- og regelverk. Langs kanten av alle elvar/vassdrag med årssikker vassføring skal det, utanom bymessig utbygde område, vera ei minst seks meter brei sone med naturleg kantvegetasjon langs vass-strengen, målt horisontalt frå vasskanten ved normal vassføring. Denne kantvegetasjonen skal ikkje jordarbeidast, sprøytast, haustast eller gjødslast, jf. vassressurslova § 11.

VII Omsynssoner

25 Sikringszone «Høgderestriksjonar omkring Stavanger Lufthavn Sola» (H190) (jf. pbl. §11-8, pkt. a)

- 25.1 Innanfor omsynssona H190 "Høgderestriksjonar i restriksjonsplanen for Stavanger Lufthavn Sola, Avinors tegning ENZV-P-08", datert 12.03.2012, kan det ikkje etablerast hinder (bygningar, anlegg eller anna innretningar) som overstig kote 158 moh.
- 25.2 Nye reguleringsplanar skal ha føresegn om at maksimal tillat høgde på bygningar og anlegg som ikkje kan overstiga kote 158 moh.

26 Støysoner (H220) (jf. pbl. §11-8, pkt. a)

- 26.1 Ved planlegging i desse områda skal støy frå skytefeltene vurderast særskilt.

27 Føresegner for omsynssone H320 flaumfare (pbl. §11-8, pkt. a)

- 27.1 Ved nybygg eller vesentleg ombygging av eksisterande bygg innanfor fareområde H320, skal det dokumenterast i byggesøknad at bygningane er sikra mot skader frå 200-års flaum, jf. TEK 10, § 7-2.

- 27.2 Særleg sårbare samfunnsfunksjonar skal vera sikra mot flaum med gjentaksintervall 1/1000, jf. TEK 10, § 7-2. For flaumutsette byggeområde må tryggleik mot flaum dokumenterast. Utgreiing av flaumfare må utførast av fagkunnige.

28 Faresone H350 (pbl. §11-8, pkt a)

- 28.1 Innanfor omsynssone H350_1 «Verksemder underlagt storulykkeforskrifta» er det ikkje tillate å etablera bustader, skule, barnehage, sjukeheim og andre liknande institusjonar, samt hotell, kjøpesenter og andre store publikumsarena.
- 28.2 Innanfor omsynssone H350_2 er det ikkje tillate å etablera skule, barnehage, sjukeheim og andre liknande institusjonar, samt hotell, kjøpesenter og andre store publikumsarena.
- 28.3 Innanfor område med omsynssone H350_3 gjeld Føresegner og retningslinjer til plan 0426 «Detaljregulering for TCP-anlegg på Myrabø, Undheim».

29 Faresone kraftleidning H370 (pbl. §11-8, pkt. a)

Eksisterande trase for kraftleidning. Krev anleggskonsesjon etter energilova § 3-1. Innanfor område vist med omsynssone H370 «Kraftleidning» må bygningar etablerast med avstandar til kraftleidningen slik at ein overheld krav etter regelverk under el-tilsynslova (LOV-2009-06-19-103) forvalta av Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap.

30 Retningslinjer for omsynssone H540 , grønstruktur (pbl. §11-8, pkt. c)

Grøntstrukturen bør sikra samanhengande og trygge rekreasjonsområde med god tilgjengelegheit for alle. Grøntstruktur bør gi ulike opplevingar, vera varierende og legge til rette for aktivitet for alle. Uønskte, framande artar (svartlista artar) bør unngåast, det er ønskeleg å nytta stadeigen vegetasjon i dei naturlege områda.

Biologisk mangfald bør ivaretakast, og det bør leggjast stor vekt på å sikra grunnlag for biologisk mangfald

31 Sone med særlege omsyn til landbruk, reindrift, mineralressursar, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med opplysning om interesse (H560)

31.1 Bevaring naturmiljø (H560)

Retningslinjer:

Innanfor område angitt med omsynssone H560 – Naturmiljø, jf. § 11-9 nr. 6, bør det, med sikte på å bevare naturmangfald og samanhengande leveområde for arter, ikkje tillatast tilrettelegging for endra bruk og nye tiltak før området er nærmare kartlagt og naturmangfaldverdiane sikra i område- eller detaljregulering.

31.2 Område langs vassdrag (H560)

Retningslinjer:

For verna vassdrag (Figgjo, Orre, Håelva, Bjerkreimsvassdraget og Fuglestadåna) skal dei rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag leggast til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragbeltet. Verneklassar er vist på Temakart 3.

For område i nedslagsfeltet til Figgjovassdraget gjeld Forvaltningsplan for Figgjo etter Vassforskrifta.

Klasse 1: Vassdragsbelte i og nær byar og tettstader som har eller kan få stor verdi for friluftsliv.

Ein må unngå inngrep som vil vera til skade for pedagogiske verdiar, friluftsverdiar, fiske og tilkomst i og langs vassdraget.

Klasse 2 og 2A: Vassdragsbelte med moderate inngrep i sjølve vassdraget, i område med utmark, kulturlandskap og spreidd busetting.

Ein må oppretthalda hovudtrekka i landskapet. Inngrep som endrar forholda i kantvegetasjonen langs vass-strengen og i område som er ein naturleg del av vassdragsnaturen, bør ikkje tillatast (Klasse 2). Leveområde for trua plante- og dyreartar og område med rike kulturminne skal særleg skjermast mot inngrep

(Klasse 2A).

Klasse 3: Vassdragsbelte som er lite påverka av moderne menneskeleg aktivitet, og derfor har stor opplevings- og vitskapeleg verdi.

Ein bør unngå alle former for inngrep og omdisponering av areal i vassdragsbeltet. Ein må søka å unngå alle former for inngrep som reduserer vassdraget sine naturkvalitetar, samt søka å oppretthalda vasskvalitet og naturleg vassføring.

31.3 Område (H590)

Innanfor dette område er det tillate med mellombels massehandtering i samband med etablering av transformatorstasjonsanlegg Fagrafjell i ein driftsperiode på inntil 5 år (2025). Føresegnene om massehandtering skal følgjast, jf. kap 21.3.

32 Retningslinjer for omsynssone H570 , Bevaring kulturmiljø (pbl. §11- 8 pkt. c)

32.1.1 Det er ikkje tillate å utføra tiltak eller arbeid utan særskilt løyve frå kulturminnestyremaktene.

33 Føresegner for omsynssone H710 «Krav om bandlegging i påvente av vedtak eller som er bandlagt etter pbl. eller andre lover» (pbl. § 11-8, pkt. d)

33.1 Fv. 44 H710_1

Innanfor området H710_1 bandlagt i påvente av regulering av utviding av fv. 44 kan det ikkje tillatast tiltak som kan koma i konflikt med desse formåla. Området kan nyttast til riggplass, lagerplass for massar, anleggsveg og anleggsområde, mellomlagring av massar og utstyr, samt parkering av anleggsmaskinar i forbindelse med utviding av fv. 44. Etter avslutta anlegg opphøyrer denne bruken, og området skal ryddast og settast i stand. Formålet går over til formål vist i planen seinast 1 år etter at anlegget er ferdigstilt.

33.2 Dobbeltsporet H710_2

Innanfor området H_710_2 bandlagt i påvente av regulering av dobbeltsporet kan det ikkje tillatast tiltak som kan koma i konflikt med dette formålet. Moglegheit for å etablere effektive sykkelforbindelse, jf. temakart nr. 3 «Ruter for mjuke trafikanter» må ha fokus i planarbeidet.

33.3 Gang- og sykkelveggar H710_3

Innanfor området H710_3 bandlagt i påvente av regulering kan det ikkje tillatast arealbruk eller tiltak som kan koma i konflikt med etablering av gang- og sykkelveggar i områda.

33.4 Høgspenkablar KH710_4

Innanfor området H710_4 bandlagt i påvente av regulering kan det ikkje tillatast arealbruk eller tiltak som kan koma i konflikt med etablering av mogleg framtidig trase for kraftleidning.

33.5 Massehandteringsanlegg H710_5

I området tillatast eit massehandteringsanlegg. Ved regulering skal avgrensing av området verta fastsatt og konsekvensane av eit massehandteringsanlegg utgreiast for både område i Time og Hå kommune. Naturverdiar skal takast omsyn til, omsynssone verna vassdrag skal innarbeidast.

33.6 Område med heimel i Naturmangfaldlova H720

Det gjeld særlege vernereglar for dei ulike områda. I desse områda må alle tiltak godkjennast av Fylkesmannen i Rogaland.

33.7 Område med heimel i Kulturminnelova H730

Det er ikkje tillate å utføra tiltak eller arbeid innanfor desse områda utan løyve frå Kulturminnestyresmakta, jf. kulturminnelova §§3 og 8. Automatisk freda kulturminne som ligg innanfor område vist som utbyggingsområde skal, med tilstrekkeleg vernesone, jf. kulturminnelova § 6, søkjast bevart gjennom omsynssoneregulering i kombinasjon med grøntstruktur.

33.8 Transmisjonsnettanlegg H740

Innanfor H740 er det ikkje tillate med ny busetnad. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innanfor omsynssona skal på førehand avklarast med leidningseigar. Publikasjon nr. 268-2008 «Anleggsmaskiner og elektriske anlegg» skal følgjast.

34 Føresegner for omsynssone H_810 «Krav om felles planlegging for fleire eigedomar» (pbl. §11-8, pkt. e)

34.1 For delområda H810_2-6 gjeld at det tillatast sal av varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer.

34.2 Re

34.2.1 H810_1: Planarbeidet skal visa endeleg organisering av områda BB7_BB10, OB1 og BFB3, grøntstruktur inkludert fordrøyingssasseng og infrastruktur. Ved planlegginga av områda skal det visast plan for fordrøying av vatn til Rekanalen og Roslandsåna.

- 34.2.2 H810_2: Planarbeidet skal visa endeleg organisering av områda NB1-NB3 grønstuktur og infrastruktur.
- 34.3 Håland
- 34.3.1 Gjeldande reguleringsplanar i kvart område gjeld fram til områdeplan for kvart enkelt område er godkjend.
- 34.3.2 H810_3. Tilrettelegging for allsidige verksemder (Kategori II). I planlegginga skal det vera eit særleg fokus på å auka arealutnyttinga, auka tillatne byggehøgder, auka kvaliteten (grønstuktur, estetikk), etablera felles løysingar, samt gang- og sykkelforbindelse internt og mot sentrum. Det kan mellom anna leggest til rette for etablering av lagerverksemder i forbindelse med netthandel. Moglegheit for ein trasé for kollektiv trafikk skal utgreiast.
- 34.3.3 H810_4. Tilrettelegging for allsidig verksemder (kategori II). I planlegginga skal det vera eit særleg fokus på å auka arealutnyttinga, auka tillatne byggehøgder, auka kvaliteten (grønstuktur, estetikk), etablera felles løysingar, samt gang- og sykkelforbindelse internt og inn mot sentrum. Det kan mellom anna leggest til rette for etablering av lagerverksemder i forbindelse med netthandel. Moglegheit for ein trasé for kollektiv trafikk til og gjennom området skal utgreiast.
- 34.3.4 H810_5. Tilrettelegging for allsidige verksemder (Kategori II). I planlegginga skal det vera eit særleg fokus på å auka arealutnyttinga, auka tillatne byggehøgder, auka kvaliteten (grønstuktur, estetikk), etablera felles løysingar, samt gang- og sykkelforbindelse internt og mot sentrum. Det kan mellom anna leggest til rette for etablering av lagerverksemder i forbindelse med netthandel.
- 34.3.5 H810_6. Tilrettelegging for allsidige verksemder (Kategori II) I planlegginga skal det vera eit særleg fokus på å auka arealutnyttinga, auka tillatne byggehøgder, auka kvaliteten (grønstuktur, estetikk), etablera felles løysingar, samt gang- og sykkelforbindelse internt og mot sentrum. Det kan mellom anna leggest til rette for etablering av lagerverksemder (netthandel). Moglegheit for ein trasé for kollektiv trafikk skal utgreiast.
- 34.4 Kalberg/Kvernaland
- 34.4.1 H810_7: Planarbeidet skal visa endeleg organisering av delområda NK1-NK4, Bustadområda BK1, BK5 og BK6, grønstuktur GK1-GK3, samt områda for masseuttak RK1-RK5. Vidare skal krav til landskapsinnpassing, ein siktkorridor mellom kulturminneområde innanfor (ID 60874) og utanfor omsynssona nordaust for NK1 (ID 15183), støy i høve til nærliggjande bustadområde, utnytting av lokale mineralførekomstar, massehandtering, ny trase fv. 505 om Kvernaland, inkludert eventuelle mellombels løysingar, teknisk infrastruktur, behov for kollektivtrase, tryggleikstiltak og materiale til avsperring med meir avklarast. Det skal lagast ein plan for berekraftig utnytting av overskotsenergi, samt ein mobilitetsplan Ved

planlegginga av områda skal det leverast overordna VA-plan for fordrøying av vatn til Figgjoelva og Frøylandsbekken, og for tiltak for å hindra at slam og forureining vert ført til vassdrag. Avgrensing av området NK3, samt langsiktig grense landbruk, mot Åslandsvegen kan vurderast justert sørover når det ikkje skulle gi avrenning sørover mot verna vassdrag, samt at ein naturprega «korridor» aust-vest bevarast. Langsiktig grense landbruk ved område NK4 i nord og vest skal avklarast.

Områdeplan/detaljregulering skal vidareføre sikringssoner inkludert føresegner i forbindelse med hovudvassleidningen i plan 1121.0504.00 Hovudvassleidning vest frå Langvatnet til Tjensvoll.

35 Detaljeringsone kor gjeldande kommunedelplan og reguleringsplan framleis skal gjelda H910 (pbl § 11-8, pkt. f)

- 35.1 Sone H910_1 viser området kor Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026 gjeld.
- 35.2 Sone H910_2 viser området kor lausmassar kan tas ut, jf. reguleringsplan 0290.00.

viii Temakart

Temakart 1: «Område med særleg potensial for fortetting»

Temakart 2: «Ruter for mjuke trafikantar Bryne»

Temakart 3: «Forvaltningsklassar verna vassdrag»

Temakart 4: «Blågrøntstruktur Kvernaland sentrum »

Temakart 5: «Arealutnytting og byggehøgder Kvernaland sentrum»

Temakart 6: «Prinsippkisser framtidig infrastruktur Kvernaland sentrum»