FØRESEGN KOMMUNEPLAN 2026

Innhold

1. Formål og rettsverknad 2

2. Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 1) 2

3 Rekkjefølgjekrav (pbl. 11-9 nr. 4) 3

4. Byggegrenser Vassdrag (pbl. §§ 1-8 og 11-11 nr. 5) 4

Del II Tematiske føresegner 5

5. Krav til kvalitet og stadtilpassing (pbl. § 11-9 nr 1, 5-8) 5

6 Kulturminne og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr. 7 og 8) 7

7. Blågrøne strukturar (pbl. §§ 11-9 nr. 3, 6 og 8, 11-11 nr. 5) 7

8. Arealutnytting (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10 nr. 3) 7

9. Bustadkvalitet (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10 nr. 3) 10

10. Risiko og sårbarheit (ROS) (pbl. §§ 4-3 og 11-9 nr. 8) 12

11. Mobilitet og samferdsel (pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 8) 13

12. Tekniske anlegg (pbl. § 11-9 nr. 3, 5, 6 og 8) 14

13. Forureining (pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5, 6 og 8) 15

14. Massehandtering (pbl.11-9 nr 6 og 8.) 15

Del III Føresegner knytt til arealformål 16

15. Bygg og anlegg (pbl. §§ 11-9 nr 5 og 6, 11-10) 16

16. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §11-7, nr. 2) 18

17. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. §11-7 nr. 6) 18

18. Grønstruktur (pbl. § 11-7, pkt. 3) 18

19. Landbruk-, natur, friluftområde (LNF) (pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5-7, 11-11 nr .1 og 2) 18

Del IV Føresegner til omsynssoner (pbl. § 11-8 andre ledd, bokstav c, 11-9 nr. 6-7) 19

20. Sikringssoner (pbl. § 11-8 andre ledd bokstav a) 19

21. Faresoner (pbl. § 11-8 andre ledd, bokstav a) 20

22. Soner med særlege omsyn (pbl. §§ 11-8 andre ledd, bokstav c og 11-9 nr 6-7) 20

23. Bandleggingssoner (pbl. § 11-8 andre ledd, bokstav d) 22

24 Krav om felles planlegging (H810_1-4) (pbl. § 11-8 bokstav e) 22

Del I Generelle føresegner

1. Formål og rettsverknad

1.1 Formål (pbl. §§ 11-5 og 11-6 jf § 1-5 andre ledd)

Ein god kommune for innbyggjarane er grunnlaget for eit levande og attraktivt næringsliv. Gjennom plan- og byggesaker skal helse, livskvalitet og gode levekår fremjast ved å sikra gode oppvekstvilkår for barn og unge, attraktive bustad- og uteområde, universell utforming, aldersvenlege løysningar og enkel kvardagslogistikk. Samstundes skal kommunen sitt særpreg styrkjast, og viktige naturverdiar og kulturminne forvaltast og takast vare på for komande generasjonar.

1.2 Rettsverknad

Kommuneplanen supplerer eldre arealplanar der aktuelt tema ikkje er vurdert i eldre arealplan.

Kommuneplanen går føre tidlegare vedtekne reguleringsplanar når det gjeld krav til parkering.

2. Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 1)

2.1 Krav om reguleringsplan

Tiltak som er nemnde i plan- og bygningslova § 20-1 bokstavar a, d, g, k, l og m kan ikkje finna stad før området inngår i godkjend reguleringsplan.

2.2 Unntak frå krav om reguleringsplan

Krav om regulering gjeld likevel ikkje for:

A. 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.

B. Tiltak i LNF-formål i samsvar med § 19, og erstatning av lovleg oppførte bustader er fritatt frå krav om regulering.

C. Terrenginngrep der alle desse vilkåra er oppfylt:

- Tiltaket er til vesentleg nytte for landbruket
- Arealet for tiltaket ikkje er større enn 20daa
- Mengde massar ikkje er over 15 000 m^3
- Terrenginngrepet si høgde ikkje fråviker meir enn 3 meter i frå opprinneleg terrengnivå

2.3 Område med krav om felles planlegging

Det er krav om felles planlegging for følgjande område, jf. §24:

- Bustad, offentleg tenesteyting og kombinert formål på Re/Svertingstad, H810_1
- Næringsområde på Re/Svertingstad H810_2
- Område for kraftkrevjande verksemder på Kalberg og Kverneland, H810_3
- Området ved gamle Kverneland fabrikk, H810_4

3 Rekkjefølgjekrav (pbl. 11-9 nr. 4)

Alle utbyggingsområde kan byggjast ut utan rekkefølgjekrav, med unntak av følgjande område:

Rekkefølgjekrav utbygging etter 2050	
Bustad – Bryne	BB7-BB9 og etter at områdeplan H810_1 er vedtatt, jf. Pkt 24.1
Næring - Bryne	NB1, NB2 og etter at områdeplan H810_2 er vedtatt, jf. Pkt 24.1
Tenesteyting –Bryne	OB1
Kombinert formål - Bryne	KBB3 og etter at områdeplan H810_1 er vedtatt, jf. Pkt § 24.1 KBB4 ved bustadformål

Andre rekkefølgjekrav:

OB1, KBB3, BB7-BB9, og grønstruktur	Det kan ikkje byggast ut før det er etablert rundkøyring i krysset fv. 44/Orrevegen.
NK1 –NK4	Ny fv. 505 om Kvernaland, omkøyringsvegen, må vera etablert før det kan bli gitt byggeløyve. Midlertidige vegløysingar vil bli avklart i områdeplan.
NK1-NK4	Før pkt. 15.3 jf 8.2 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 blir 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 føreliggja ein plan eller konsesjon for å nytta overskotsvarmen før det blir etablert fleire kraftkrevjande verksemder.
R2, R3, R4	Omkøyringsvegen må vera etablert før nye løyve til masseuttak kan bli gitt. Eventuelle naudsynte midlertidige løysingar vil bli avklart i områdeplan.
R4	R2 må vera ferdig detaljregulert før regulering av R4 kan starta. Minimum 70% av ressursane i R1 og R2 skal vera tatt ut før uttak i R4 kan starta. Dersom det skal gå føre sortering/vasking/ombruk av overskotsmassar, så kan det opnast opp for detaljregulering av RK4 på eit tidlegare tidspunkt.

4. Byggegrenser Vassdrag (pbl. §§ 1-8 og 11-11 nr. 5)

4.1 Byggegrenser langs vassdrag

Av omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og vassdraga si kapasitet, er det fastsett særskilde byggegrenser langs vassdrag. Desse gjeld for uregulerte område og der det ikkje er fastsett byggegrense i reguleringsplan.

Vassdrag:	Byggegrense:
Håvassdraget, Orrevassdraget og Figgjoelva	100 m
Mindre bekker i Hå- og Orrevassdraget, Salteåna, Bjerkreimsvassdraget og Fuglestadåna	50 m
Øvrige vassdrag	25 m
Utbygde, regulerte område	10 m

4.2 Tiltak som kan tillatast innanfor byggegrense

Innafor byggegrensa gjeld forbod mot alle typar tiltak etter plan- og bygningslova, med følgjande unntak:

- Anlegg og innretningar for tilkomst, bruk og drift av offentlege friluftsområde og naturvernområde, så lenge desse ikkje er i strid med landskaps- eller naturverdiar og ikkje er til hinder eller sjenanse for allmenn ferdsel langs vassdrag.
- Landbruksvegar

- Erstatning av lovleg etablerte tiltak
- Mindre tiltak etter pbl. § 20-4 innanfor eksisterande tun
- Vatn- og avløpsleidningar, minireinseanlegg og liknande
- Riving av bygg og tilbakeføring av terreng
- Fasadeendringar

4.3 Kantvegetasjon og restaurering av vassdrag

Langs vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast ei minst 6 meter brei naturleg vegetasjonssone som hindrar avrenning, som tar i vare vassdraget sin økologiske funksjon og gir levestad for plantar og dyr.

I alle nye arealplanar i nærleiken av vassdrag, skal det sikrast at det blir etablert ein økologisk funksjonell kantsone med minst 6 meter breidde. I reguleringsplanar skal lukka bekkar søkast gjenopna, vandringshinder skal fjernast og vassdrag restaurerast.

Del II Tematiske føresegner

5. Krav til kvalitet og stadtilpassing (pbl. § 11-9 nr 1, 5-8)

5.1 Stadanalyse

Ved oppstart av reguleringsplanarbeid skal det utarbeidast ei stadanalyse tilpassa planen sitt omfang og kompleksitet.

5.2 Omgivnadskvalitet og arkitektur

Kommunen skal utviklast med gode lokalsentra med attraktive og allment tilgjengelege møtestadar.

A. Nye tiltak skal ivareta samanheng med, og bygga vidare på, omkringliggande landskap og naturkvalitetar og busetnadsstruktur. Viktige landskapstrekk, siktlinjer, blågrøne strukturar, landemerke, steingardar, tre og kulturminne skal vera premissgivande for vidareutvikling av busetnadsstrukturen.

B. Arkitektonisk uttrykk, byggehøgder og takform skal tilpassast omkringliggande busetnad og landskap. Det skal takast omsyn til lokalklimatiske forhold og tiltaket sin fjernverknad.

C. Bygg og anlegg skal ha god terrengmessig tilpassing med minst mogleg bruk av store skjeringar, fyllingar og murar.

D. Mennesket si oppleving i frå gateplan skal gje premissar for utforming av bygningar og uterom. Volumoppbygging og fasadeutforming skal bidra til variasjon og rytme mot gater, vegar og uterom.

E. Nye tiltak skal utformast med gode proporsjonar, varige material og fargar tilpassa omkringliggande bygningsmiljø. Dominerande og tilfeldige volum, monotone og uryddige fasadar skal unngåast.

F. Uterom skal utformast med særleg omsyn til born og unge sine behov for trygg ferdsel, leik og opphald, samt omsynet til universell tilgjenge.

5.3 Skilt og reklame

A. Generelle krav
Skilt og reklameinnretningar skal tilpassast området sin karakter, skalaen til byrom og bygg og bygningen sin eigenart. Dette gjeld ved plassering, utforming, belysning og material- og fargebruk. Skilt og reklameinnretningar skal ikkje vera eit dominerande og sjenerande element i landskap, byrom eller på bygg.

Skilt og reklameinnretningar skal 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.

B. Talet skilt
Det er berre tillate ned eitt skilt med verksemda sitt namn/logo per verksemd per fasade. For fasadar lengre enn 30 meter, kan det tillatast to skilt per verksemd per fasade.

C. Plassering av skilt
Skilt og reklameinnretningar skal plasserast mellom 1. og 2. etasje eller på bygget sin 1. etasje.

I tillegg kan det tillatast eitt uthengskilt per verksemd per fasade som kan stikka maksimalt 1 meter ut frå veggen. Avstand frå skiltet sin underkant til bakken/fortau må vera minimum 2,20 meter. Unntak kan vurderast innanfor andre formål enn sentrumsformål.

Det et ikkje tillate å montere skilt høgare enn bygget si mønehøgd. Er reklameinnretninga plassert på bakken kan den ikkje overstiga gesimshøgda på omliggande bygningar.

D. Skiltplan
Det kan krevjast ein samla skiltplan for område eller bygg der fleire verksemder er lokaliserte.

E. Særskilde område
   Uterom, som for eksempel parkar, grøne 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 midlertidig reklame.

6 Kulturminne og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr. 7 og 8)

Bygningar, anlegg eller miljø som har kulturhistorisk verdi skal ivaretakast i plan- og byggesaker.

Kulturminne, verneverdig historisk kulturmiljø og kulturlandskap skal brukast i utviklinga for å gje kvalitet og særpreg til landskap og bygde omgivnadar.

Gjeldande kulturmiljøplan, vedtatt 17.06.2026, skal leggast til grunn for plan- og byggesaker.

7. Blågrøne strukturar (pbl. §§ 11-9 nr. 3, 6 og 8, 11-11 nr. 5)

7.1 Generelle krav

Blågrøne strukturar skal bevarast, styrkjast og vidareutviklast gjennom planlegging og utbygging. Samanhengar mellom grøntområde, tre og vassdrag skal sikrast, og nødvendige areal skal avsetjast for å oppretthalde og utvikla den blågrøne strukturen.

7.2 Krav til blågrøn faktor

I reguleringsplanar skal blågrøn faktor leggast til grunn for dokumentasjon og utgreiing for overvasshandtering.

Retningslinje:

- *Innanfor sentrumsformål: minimum 0,7 eller betre.*
- *Utanfor sentrumsformål: minimum 0,8 eller betre.*
- *Samferdselsanlegg, inkludert gater og plassar mv.: minimum 0,3 eller betre.*

8. Arealutnytting (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10 nr. 3)

8.1 Bustad

Ved regulering av bustadområde skal det leggast til rette for ein variasjon av bustadtypar og bustadstorleiker.

Bustadtypologi skal tilpassast tettleiksnivået i tabellen nedanfor. Utbygging i samsvar med tabellen skal sikra variert bustadtypefordeling.

Område	% BRA	Bustad per dekar
Bryne -inntil 800 m frå jernbanestasjonen -over 800 m frå jernbanestasjonen	 90-140 % 70-120 %	 4,5 eller fleire 3.5 -5
Kvernaland -innanfor sentrum -Inntil 300 m i gangavstand frå hovudtrasé for kollektiv -over 300 m i gangavstand frå hovudtrasé for kollektiv	 120 – 200 % 70 – 120 % 60 – 90 %	 5 eller fleire 4-5 3-4
Lyefjell -innanfor sentrum -inntil 300 m i gangavstand frå hovudtrasé for kollektiv (Lyevegen) -over 300 m i gangavstand frå hovudtrasé for kollektiv (Lyevegen)	 100 – 120% 60 – 100% 50 – 80 %	 4,5-5 3.5-4.5 3-4.5
Andre bustadfelt		2 eller fleire

På tomter som er mindre enn 2 dekar, eller med bratt terreng kan ein vurdera lågare arealutnytting av omsyn til bukvalitet og tilpassing og kvalitetar i omkringliggjande område.

Gangavstand er avstand målt langs offentleg tilgjengeleg veg- og gangvegsystem.

Parkering skal takast med i utrekning av utnyttinga.

8.2 Næring

Næringsområde skal lokaliserast og ha arealutnytting i tråd med tabellen under:

Næringskategori	% BRA	Lokalisering
Verksemder som er mindre plasskrevjande og som er høg arbeidsplass- og besøksintensive (Næringskategori 1)	Minimum 70 %	Innanfor sentrumsformål og KBL1.

Verksemder som er mindre plasskrevjande og som er middels arbeidsplass- og besøksintensive (Næringskategori 2)	Minimum 60 %	Øvrige næringsområde ikkje avsett til næringskategori 1 og 3.
Arealkrevjande verksemder som har låg arbeidsplass- og besøksintensitet (Kategori 3)	Minimum 40%	Større næringsområde utanfor tettstadar (NK5, NK7, NU1, NU4- NU7).

Definisjon:
Med høg arbeidsplass- og besøksintensitet meiner ein verksemder med mange arbeidsplassar og/eller mange besøkande i høve til arealbehovet. Døme på slike verksemder er kontorverksemd, offentleg administrasjon, skular, helseinstitusjonar og kulturinstitusjonar.

Med middels arbeidsplass- og besøksintensitet meiner ein verksemder med moderat tal arbeidsplassar og besøkande, samt middels arealutnytting. Døme kan vere kombinerte næringsbygg med kontor og produksjonslokale.

Med låg arbeidsplass- og besøksintensitet meiner ein verksemder med få arbeidsplassar og besøkande i høve til arealbruken, og låg arealutnytting. Døme kan vere industri-, verkstads- og lagerverksemd.

8.3 Handelstruktur

Etableringa av ny eller utviding av eksisterande detaljhandel er tillate innanfor sentrumsformål.

Med detaljhandel meinast handel til privat sluttbrukar. Engroshandel, sal for vidaresal til andre, er ikkje omfatta av føresegn om detaljhandel.

Forretningar med sal av varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer er tillate innanfor NB4, NB5 og NB6 på Håland.

Innanfor områda KBB1 og KBB7 tillatast, i tillegg til nemnte varer over, sal av møbler, kvitevarer/plasskrevjande elektronikk, planter (hagesenter), fliser, maling og liknande. Verksemder innanfor KBB7 med desse varene skal ha ein minimum storleik på 1500 m^2 BRA, inkludert lager.

Innanfor område avsett til bustadformål og forretning kan det etablerast nærbutikk/daglegvareforretning med areal inntil 1250 m^2 BRA. I tilknyting til daglegvarehandel kan det etablerast offentleg eller privat tenesteyting i form av nærservice på 500 m^2 BRA.
Innanfor KBB1 kan det vere nærbutikk/daglegvareforretning med areal på 1750 m^2 BRA.

9. Bustadkvalitet (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10 nr. 3)

9.1 Uteopphaldsareal og leik

Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikrast og dokumenterast tilstrekkeleg, gode og solfylte leike- og opphaldsareal eigna for variert fysisk aktivitet for alle brukargrupper.

Alle bustadar skal ha tilgong til gode og hensiktsmessige uteopphaldsareal. Areala skal ha praktisk brukskvalitet, og god og varig opparbeiding og møblering, med innslag av vegetasjon.

Areal til leik, opphald og aktivitet for barn og unge skal sikrast.
Ved omdisponering av leike- og uteopphaldsareal skal tilsvarande areal og kvalitetar erstattast.

Eksisterande gangsamband skal bevarast, vidareutviklast og sikrast for allmenn ferdsel.

Nye tiltak skal oppretthalda eller styrka kvalitetar og funksjonar i nærmiljøet.

Det blir stilt krav til minste uteoppholdsareal (MUA) og areal til leik for nye bueiningar i samsvar med tabellen nedanfor.

	Småhus	**Leilegheit**
MFUA (Minste felles uteopphaldsareal)	30 m^2 per bustad	16 m^2 per bustad
Privat uteplass	50 m^2 MUA per bustad Hagearealet skal vera samanhengande og på bakkenivå fortrinnsvis mot sør eller sørvest. Hagedjupne skal vera minimum 8 meter frå fasade til eigedoms/formålsgrense.	6 m^2 per bueining for bustadblokk 30 m^2 per bueining for tilleggsleilegheit i einebustad.
Areal for leik	• Plassering av leikeareal skal avklarast i stadanalyse og tilrådingskart. • Areala skal plasserast der det er best føresetnader for opphald og det skal vera trafikksikker tilkomst til og frå bustadane. Leikeareal skal i størst	

	mogleg grad opparbeidast som eit samanhengande område. Leikeområda skal plasserast slik at det blir sikra god samanheng med omgivnadane. • Leikeareal skal vera møteplass for alle. Det skal vera småbarnsleikefunksjonar på alle leikeareal. • Kravet til leikeplass blir utløyst med 4 bustader. Minimumsarealet for leikeplassen skal vera på 100 m^2. • Arealkrav til leik er 10 m^2 per bustad opp til 50 bueiningar, og 6 m^2 med meir enn 50 bustadar. • Det skal sikrast kvartalsleikefunksjonar på leikeareal som overstig 300 m^2. • Avstand frå bustad til nærmaste leikeareal skal ikkje vera meir enn 100 meter. Avstand til areal med kvartalsleikefunksjonar skal ikkje vera meir enn 200 meter frå bustad. • Leikeareal skal etablerast på terreng. For større prosjekt over 30 bustader kan maksimalt 50% av arealet vera på dekke/ underbygd. • Dersom samla leikeareal er større enn 1000 m^2, skal leikeareala vera offentlege.
Krav til sol og støy	Felles og privat uteopphaldsareal og areal til leik skal alle ha minimum 50% sol ved vårjamndøgn kl. 15:00 og sommersolverv kl. 18:00. Støynivå skal vera i tråd med grenseverdiar sett i T-1442, 2021, tabell 2
Krav til helling	Areal brattare enn 1/3 kan ikkje reknast med i areal for MFUA, MUA, privat uteplass eller leik.

Retningslinje:
Dersom det er eksisterande leikeplassar i nærleiken som oppfyller areal- og avstandskrav og som har trafikksikker tilkomst frå nye bustadar, kan opprusting av desse områda vurderast som eit alternativ til å etablera leikeområde innanfor planområdet.

9.2 Bustadvariasjon og storleik

Ved etablering av nye bustadprosjekt skal varierte bygningstypar og bustadstorleiken vektleggast ut frå ei vurdering av busetnadstrukturen i området som ligg omkring.

Retningslinje:

I nye reguleringsplanar bør storleiken til bustadane vera minimum 50 m².

Det bør planleggast for fleire familievennlege bustadar i tettstadane. Minimum 80 % av bustadane bør vera større eller lik 65 m² BRA.

9.3 Tilgjengelege bustadar

I alle reguleringsplanar, og ved utbygging som omfattar meir enn tre bueiningar, skal minst 20 % av nye småhus ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet. Som småhus reknast einebustader, to-til firemannsbustader, rekkehus og kjedehus. Med hovudfunksjonar meinast stove, kjøkken, soverom, bad og toalett.

9.4 Tomtedeling og fortetting i etablerte småhusområde

Retningslinjer:
Ved fortetting, deling og bygging, i etablerte småhusområde gjeld desse retningslinjene saman med i gjeldande reguleringsplanar og føresegner elles i kommuneplanen.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og storleik og volum tilsvarande eksisterande busetnad i nærområdet. Eit nærområde omfattar tilgrensande eigedommar, eigedommar som er gjenbuarar, samt eigedommar langs begge sider av tilliggande veg/vegar.

Tiltaket si plassering på tomta, topografi, tilkomstforhold, parkering, uteareal og forholdet til nærområdet sin karakter og busetnadsstruktur skal vurderast, vektleggast og dokumenterast ved fortetting i etablerte småhusområde. Sol- og skuggeanalyse for omsøkt tomt og naboeigedommar, snitt- og fasadeoppriss som syner tilpassing og samanheng med omkringliggande busetnad og terreng er aktuell dokumentasjon.

For å legga til rette for god bukvalitet, planløysingar og uteområde, bør storleiken på attverande og nye tomter ikkje vere mindre enn 450 m². For tomannsbustader bør tomtestorleiken ikkje vera mindre enn 700 m².

Utnyttingsgrad bør ikkje overstiga %BYA=30%. I område utan føresegner om høgder skal byggehøgder tilpassast eksisterande busetnad.

Der det er opna for tilleggsleilegheit i reguleringsplan, kan det tillatast underordna leilegheit på inntil 55 m² BRA. Ein slik leilegheit utløyser krav til uteopphaldsareal.

For bustader med tilstrekkeleg tilgong til uteopphaldsareal- og leikeareal på eiga tomt fråfell krav om felles og offentleg uteopphaldsareal/leikeareal.

10. Risiko og sårbarheit (ROS) (pbl. §§ 4-3 og 11-9 nr. 8)

10.1 Sikring mot naturskadar (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

Før bygging må risiko for naturfare vurderast gjennom ei risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) og naudsynte farekartleggingar.

10.2 Overvatn f. pbl. § 11-9 nr. 6

Tiltak skal plasserast og utformast slik at naturlege avrenningsmønster og flaumvegar blir tatt vare på, og slik at tilstrekkeleg tryggleik mot flaumskadar blir sikra.

Kompenserande overvasstiltak skal etablerast dersom tiltaket endrar avrenningsmønster, aukar avrenningshastigheit eller avrenningsvolum, eller forringar vasskvaliteten.

Overvatn skal så langt som mogleg handterast gjennom naturbaserte, opne og/eller fleirfunksjonelle løysningar. Overvasstiltak som krev pumping, er ikkje tillatne.

11. Mobilitet og samferdsel (pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 8)

11.1 Hovudsykkelnett

I tettstadene skal det sikrast tilstrekkeleg areal til sykkelfelt skilt frå gåande og biltrafikk.

I reguleringsplanar som grenser til hovudsykkelnettet som er vist i temakart, skal naudsynt del av hovudsykkelnettet inngå i planen.

11.2 Parkeringsdekning

Det skal sikrast parkering i tråd med tabellen under:

Formål	**Bilparkering, maksimumskrav**	**Sykkelparkering, minimumskrav**
Bustadar, rekna per bueining inkludert gjesteparkering	**Bryne, Kvernaland sentrum** 1,5 for småhus 1,25 for leilegheitar **Kvernaland, Lyefjell** 1,8 for småhus 1,25 for leilegheitar **Kommunen elles** 2,0 for småhus 1,5 for leilegheitar	2 for bustadar ≤ 60 m^2 3 for bustadar > 60 m^2
Verksemder med høg arbeidsplass- og besøksintensitet.	0,9	2

Middels arbeidsplass- og besøksintensitet.	0,5	1
Låg arbeidsplass- og besøksintensitet	0,5	0.5

Plassar for andre formål enn bustad skal reknast per 100 m^2 BRA. Tenkte plan, parkeringsareal og varelevering skal ikkje reknast med i utrekninga av tal plasser.

11.3 Kvalitetskrav til parkering

Ved planlegging av fire bueiningar eller meir, skal minst 20% av plassane vera gjesteparkeringsplassar. Dette gjeld både for bilparkering og sykkelparkering.

Minimum 5% av bilparkeringsplassar til bustader skal vera HC-parkering. Ved etablering av 10 bilparkeringsplassar skal minimum 1 vera HC-parkering.

Areal for sykkelparkering skal avsetjast i reguleringsplan. Sykkelparkering skal vera nær inngang, ved tilkomstveg eller målpunkt for syklistar.

Retningslinje:
Bilparkering skal som hovudregel etablerast under bakken eller i bygg. Om dette ikkje er mogleg, skal det grunngjevast kvifor dette er valt bort.

Sykkelparkeringsplassar for bebuarar og tilsette bør vera i lukka anlegg og under tak. Gjeste-, kunde- og besøksparkering bør vera under tak, og sykkelstativ som gir støtte til sykkelen og moglegheit for låsing i ramma.

I større reguleringsplanar og i bygg med publikumsfunksjonar bør det vurderast areal for bysyklar.

12. Tekniske anlegg (pbl. § 11-9 nr. 3, 5, 6 og 8)

12.1 Samferdselsanlegg

Offentlege vegar og endringar av eksisterande anlegg skal planleggjast i tråd med vegnormalar gitt i medhald av veglova og vegtrafikklova/ skiltforskrifta. Der vegnorm for Sør-Rogaland, datert 10.11.2020, har meir detaljerte løysningar, skal desse nyttast.

12.2 Renovasjon

Handtering av næringsavfall skal løysast innomhus eller som nedgrave system på eigen grunn.

12.3 Vatn, avløp og overvatn

VAO-rammeplan skal utarbeidast for alle reguleringsplanar og vera tilpassa plannivået. Planen skal visa løysingar for planområdet og samanhengen med overordna hovudsystem.

Grunnvatn skal ikkje leiast til det kommunale avløpsnettet.

13. Forureining (pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5, 6 og 8)

13.1 Støy og luftkvalitet

Grenseverdiar og kvalitetskriteria i T-1442/2021 og T-1520/ 2012, skal leggjast til grunn for planarbeid og byggesaker.

Nye bueiningar, bygg for arbeidsplassar eller privat/offentleg tenesteyting er ikkje tillate i raud støysone.

Luftfølsam busetnad er ikkje tillate innanfor raud sone for luftkvalitet. Alle reguleringsplanar i område med antatt luftforureining over dei tilrådde grensene i T-1520 og planar som truleg bidreg med luftforureining, skal omtala status og konsekvensar.

13.2 Bustadar i gul støy og luftkvalitetssone

- Alle bueiningar skal ha minst éi stille side.
- I øvre del av gul støysone skal minst eitt soverom vende mot stille side.
- Det skal sikrast luftgjennomstrøyming i bustadområde i gul sone for luftkvalitet

13.3 Skule-, barnehage- og helsebygg

- Bygga skal ha minst éi stille side.
- Skular og barnehagar kan ikkje etablerast i raud sone utan avbøtande tiltak i samsvar med T-1442 og T-1520.

13.4 Uteopphaldsareal

- Bustadar, skular, barnehagar og helsebygg skal ha tilfredsstillande støy og luftkvalitet på uteopphaldsareal.
- Areal som skal medreknast i minste uteoppholdsareal (MUA) skal ha støynivå og luftkvalitet under grenseverdi gitt i T-1442/2021 og T-1520/2012.

13.5 Støyskjermingstiltak

Plassering av formål, utforming av terreng, bygningar og fasadar, samt val av materiale skal bidra til å redusere behovet for støyskjermar. Nødvendige støyskjermingstiltak skal ha minst mogleg visuell og fysisk barriereverknad og ha god tilpasning til karakteren på staden.

14. Massehandtering (pbl.11-9 nr 6 og 8.)

Deponering er berre tillate for masser utan gjenbruks- eller gjenvinningspotensiale.

Matjord frå nye godkjente byggeområde skal skillast frå andre jordmassar. Der det er overskot av matjord skal denne brukast i landbruksområde der det er eit forbetringspotensial for landbruksproduksjon.

For prosjekt som genererer over 1000 m^3 uam skal handtering av masser avklarast før det blir gitt byggeløyve.

I alle reguleringsplanar med meir enn 1000 m^3 overskotsmasse skal det vera ei beskriving av massar og korleis desse skal brukast. I reguleringsplanar kor det totalt i planområdet blir generert over 10 000 m^3 masse, skal det utarbeidast ein eigen massedisponeringsplan. Der omfang av massar blir meir enn rammar gitt i § 2.1 C, skal overskotsmassar plasserast innanfor regulert areal.

Del III Føresegner knytt til arealformål

15. Bygg og anlegg (pbl. §§ 11-9 nr 5 og 6, 11-10)

15.1 Bustad

Garasje

Der ikkje anna er fastsett i reguleringsplan, skal garasje/carport til bustader vera i ein etasje, ikkje vera større enn 50 m^2 BYA/BRA og ha maksimal gesimshøgde 3,2 meter og maksimal mønehøgde 4,5 meter. Det er ikkje tillate med ark, kvist, veranda, balkong eller terrasse.

Garasje/carport som er integrert i bustaden skal reknast med som del av tillate 50 m^2 BYA/BRA garasjeareal per bustad.

Bustadtype

Med einebustad meinast ein frittliggande bygning med ein bueining, eventuelt med ein sekundærleileghet på inntil 55 m^2 BRA i direkte tilknytning til einebustaden. Med tomannsbustad meinast eitt frittliggande bustadhus med to bueiningar der begge bueiningane er større enn 55 m^2 BRA.

15.2 Sentrumsformål

Området skal utviklast med blanda funksjonar med bustad, tenesteyting, forretning, kontor og kultur. Handel skal dekka behovet i lokalområdet.

Ut mot offentlege gater og uterom skal det vere publikumsretta verksemder og bygg skal utformast med aktive fasadar.

15.3 Næringsområde og næringsbygg

Næringsområda skal utviklast i samsvar med § 8.2.

Lovleg etablerte verksemder kan utvidast innanfor rammene i gjeldande reguleringsplanar sjølv om det er i strid med kommuneplanen sine føringar for næringslokalisering.

Kraftkrevjande industri

Innanfor området NK1- NK4 kan det berre tillatast verksemder som har eit særskild behov for å vera lokalisert nær 'Fagrafjell' transformatorstasjonsanlegg, inkludert støttefunksjonar, og næringsverksemder som kan nyttiggjera seg av restvarmen frå kraftkrevjande verksemder i desse områda.

Innanfor området NU6 tillatast det berre kraftkrevjande verksemder.

15.4 Bygg og anlegg kombinert i samsvar med definerte føresegner

Innanfor område avsett til kombinert formål gjeld følgjande:

Område	**Arealformål**
KBB1	Næring/forretning/kontor/bustad og tenesteyting
KBB2	Bustad og forretning
KBB3	Bustad, næring, offentleg eller privat tenesteyting
KBB4	Bustad eller fritids- og turistformål
KBB5	Bustad, kontor og forretning
KBB6	Bustad og forretning
KBB7	Næring og forretning
KBK1	Bustad og offentleg eller privat tenesteyting
KBL1	Bustad og tenesteyting
KU1	Energiproduksjon og næring (veksthus) som skal nytta overskotsvarmen frå kraftkrevjande verksemder i nærområdet

Handel og næring kan tillatast i samsvar med §§ 8.2 og 8.3.

15.5 Forretning

Innanfor området er det tillate med nærbutikk med eit bruksareal inntil 1250 m^2 BRA og nærservice med eit bruksareal på 750 m^2 BRA.

15.6 Idrettsanlegg

IDR1 er areal avsett til idrettsanlegg for skytebane.

15.7 Andre typer anlegg

BAU1 er areal avsett til biogassanlegg.

15.8 Offentleg eller privat tenesteyting

Det er ingen føresegner til arealformålet.

15.9 Råstoffutvinning

Det er ingen føresegner til arealformålet.

16. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §11-7, nr. 2)

Det er ingen føresegner til arealformålet.

17. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. §11-7 nr. 6)

Det er ingen føresegner til arealformålet.

18. Grønstruktur (pbl. § 11-7, pkt. 3)

Innanfor område avsett til grønstruktur er det ikkje tillate med tiltak som svekker grønstrukturen sin verdi for rekreasjon, flaum- og overvasshandtering, lokalklima eller biologisk mangfald.

19. Landbruk-, natur, friluftområde (LNF) (pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5-7, 11-11 nr .1 og 2)

19.1 Generelle føresegner

Nye bygningar skal som hovudregel plasserast som ein integrert del av eksisterande tun. Bygningane må i minst mogleg grad byggast på dyrka eller dyrkbar jord.

19.2 Bustadar

Bustad og garasje/carport kan samla ha utbygd areal (BYA) inntil 250 m^2 per eigedom og med utnyttingsgrad på maksimalt 30 % BYA. Av dette kan maksimalt 70 m^2 bruksareal (BRA) nyttast til garasje/carport, uthus og andre mindre bygningar. Garasje/carport som er integrert i bustaden skal reknast med som del av tillate 70 m^2 BYA/BRA garasjeareal per bustad.

Dersom garasjen/carporten er frittliggjande eller skal oppførast som tilbygg til bustaden, kan garasje/carport maksimalt vera i ein etasje, med maksimal gesimshøgde 3,2 meter og maksimal mønehøgde 4,5 meter. Det er ikkje tillate med ark, kvist, veranda, balkong eller terrasse.

I tillegg kan det førast opp eit drivhus på inntil 20 m^2 BYA.

19.3 Bruksrasjonalisering

Landbrukseigedom kan bruksrasjonaliserast dersom det blir oppnådd ein god eigarstruktur og god driftsmessig løysing.

Bustadar med tomt som fylgjer naturleg avgrensing ved terreng, steingard, hekk m.m. kan delast frå med areal inntil 1500 m^2 ved sal av resteigedom som tilleggsjord til nærliggande bruk.

Driftsbygning med liten driftsmessig verdi kan fylgje frådelt tomt så lenge tomta ikkje blir større enn 3000 m^2.

19.4 Frådeling av jærhus

Retningslinje:

Kommunen skal vera positiv til frådeling av bevaringsverdige jærhus i LNF-område når dette medverkar til å sikra vern, vedlikehald og vidare bruk av bygningane. Frådelt tomt skal ha ein naturleg avgrensing som tek vare på tun, kulturmiljø og kulturminneverdiar, og samstundes avgrensast slik at omsynet til landbruksdrifta og jordvernet blir ivareteke.

19.5 LNF- Spreidde fritidsbygg

I område ved Fjermestadvatnet er det tillate å føre opp to fritidsbustader med eit bruksareal på inntil 75 m^2.

19.6 LNF- Spreidde bustadbygg

Det er ingen føresegner til arealformålet.

19.7 LNF- Spreidd næring

I område med formål LNF- spreidd næring tillast vidareføring av allereie godkjente næringar som er etablert i eksisterande bygningar.

LSN1	Bevertning
LSN2	Kursverksemd og bakeri med utsal av eigne varer
LSN3	Eksisterande bygg kan brukast til lager. Det er ikkje tillate med nye bygningar eller utviding av eksisterande bygg.
LSN4	Industriproduksjon med utsal av eigenproduserte varer.

Del IV Føresegner til omsynssoner (pbl. § 11-8 andre ledd, bokstav c, 11-9 nr. 6-7)

20. Sikringssoner (pbl. § 11-8 andre ledd bokstav a)

20.1 H190 Sikringssone

Innanfor omsynssona H190 «Restriksjonsplan for Stavanger lufthamn Sola», jf. Avinor si teikning ENZV-P-08 datert 12.03.2012, kan det ikkje etablerast hinder (bygningar, anlegg eller andre innretningar) som overstig kote 158 m.o.h.

20.2 H220 Støysone

Ved planlegging i desse områda skal støy frå skytefelta vurderast særskild.

21. Faresoner (pbl. § 11-8 andre ledd, bokstav a)

21.1 H320 Flaumfare

Innanfor omsynssone H320 er det ikkje tillate å etablere bygg, anlegg eller andre tiltak, inkludert mellombelse tiltak, med mindre det gjennom fagkunnig dokumentasjon blir påvist tilstrekkeleg tryggleik mot flaum i samsvar med gjeldande byggteknisk regelverk.

21.2 H350 Brann- og eksplosjonsfare

Innanfor omsynssone H350_1 «Verksemder underlagt storulykkeforskrifta» er det ikkje tillate å etablere bustader, skular, barnehagar, sjukeheimar og andre tilsvarande institusjonar, samt hotell, kjøpesenter og andre store publikumsarenaer.

Innanfor omsynssone H350_2 er det ikkje tillate å etablere skular, barnehagar, sjukeheimar og andre tilsvarande institusjonar, samt hotell, kjøpesenter og andre store publikumsarenaer.

Innanfor omsynssone H350_3 gjeld føresegner og retningslinjer i plan 0426 «Detaljregulering for TCP-anlegg på Myrabø, Undheim».

21.3 H370 Kraftleidning

Eksisterande trase for kraftleidning krev anleggskonsesjon etter energilova § 3-1.

Innanfor område vist med omsynssone H370 «Kraftleidning» skal bygningar plasserast med tilstrekkeleg avstand til kraftleidninga slik at krav fastsette i regelverk med heimel i el-tilsynslova (LOV-2009-06-19-103), forvalta av Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap (DSB), blir oppfylte.

22. Soner med særlege omsyn (pbl. §§ 11-8 andre ledd, bokstav c og 11-9 nr 6-7)

22.1 H530 Omsyn friluftsliv

Retningslinje:
Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det leggjast vekt på å ta vare på friluftslivsinteressene i området. Tiltak som forringar opplevingsverdiar, tilgjenge eller ferdselsmoglegheiter bør unngåast.

22.2 H540 Omsyn grønstruktur

Retningslinje:
Grønstrukturen bør sikre trygge og tilgjengelege område for rekreasjon, aktivitet og biologisk mangfald, med bruk av stadeigen vegetasjon og utan uønska framande artar.

22.3 H560 Omsyn naturmiljø

Retningslinje:

Innanfor område merkte med omsynssone H560 Naturmiljø bør det ikkje tillatast tilrettelegging for endra bruk eller nye tiltak før området er nærare kartlagt og naturmangfaldverdiane er sikra gjennom område- eller detaljregulering.

22.4 H560 Omsyn naturmiljø - område langs vassdrag

Retningslinje:
For verna vassdrag (Figgjo, Orre, Håelva, Bjerkreimsvassdraget og Fuglestadåna) skal rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag leggjast til grunn.
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. Inngrep som reduserer pedagogiske verdiar, friluftsverdiar, fiskeinteresser og tilkomst bør unngåast.

Klasse 2 og 2A:
Hovudtrekka i landskapet skal oppretthaldast. Inngrep i kantvegetasjon og naturlege delar av vassdragsmiljøet bør ikkje tillatast. Leveområde for truga artar og område med kulturminne skal skjermast mot inngrep.

Klasse 3:
Alle former for inngrep og omdisponering av areal bør unngåast. Vasskvalitet og naturleg vassføring skal oppretthaldast.

22.5 H570 Bevaring kulturmiljø

Retningslinje:
For område og bygg viste med omsynssone H570_1(kulturminne) og H570_2 (kulturmiljø) skal det takast særleg omsyn til bevaring av kulturminne- og kulturmiljøverdiar. Dette inneber at kulturminne og kulturmiljø blir sikra og ivaretekne, og at deira særpreg og eigenart blir oppretthaldne. Ved tiltak kan det i nødvendig grad stillast krav om tilbakeføring.

Nye tiltak skal plasserast og utformast slik at viktige element i eksisterande gate-, bygnings- og landskapsstrukturar blir ivaretekne, og slik at gode overgangar blir sikra.

Karakteren til miljøet innanfor den einskilde omsynssona skal vere retningsgjevande for byggehøgde, volum, utforming, materialbruk og fargeval.

Lokaltypisk vegetasjon, markante eldre tre og gamle steingardar skal bevarast som ein del av det heilskaplege miljøet.

Ved tiltak på bygg innanfor H570_1 kan det krevjast at takform, fasade, materialbruk, detaljering og fargar blir oppretthaldne eller tilbakeførte for å ivareta bygget sin verneverdi. Eventuelle tilbygg må tilpassast og underordnast den eksisterande

bygningen sine kvalitetar med omsyn til plassering, utforming, storleik og material- og fargebruk. Tilbygg som reduserer eksisterande bygning sin verneverdi skal ikkje tillatast.

For å ivareta verdiane til kulturminne og kulturmiljø kan krav til uteareal og parkering fråvikast, dersom dette blir vurdert å vera naudsynt.

Kulturlandskap av nasjonal verdi (H570_3) skal takast vare på. Nye tiltak skal tilpassast landskapet og gardsbusetnaden, og karakteristiske landskapstrekk skal bevarast. Tiltak må ikkje føre til oppstykking eller fragmentering av kulturlandskapet.

22.6 H590 Sikring av mineralressursar

Innanfor denne sona er det som hovudregel ikkje tillate å setje i gang byggje- eller anleggstiltak som kan vanskeleggjere ei framtidig utnytting av mineralførekomstane.

23. Bandleggingssoner (pbl. § 11-8 andre ledd, bokstav d)

23.1 H720 Bandlegging etter lov om naturmangfald

Det gjeld særlege vernereglar for dei einskilde områda.

23.2 H730 Bandlegging etter lov om kulturminne

Det er ikkje tillate å utføra tiltak eller arbeid innanfor desse områda utan løyve frå kulturminnemyndigheitene, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.

Automatisk freda kulturminne innanfor utbyggingsområde skal, med tilstrekkeleg vernesone, søkjast bevarte gjennom omsynssoneregulering i kombinasjon med grønstruktur.

23.3 H740 Bandlegging etter energilova for transmisjonsnettanlegg (H740)

Innanfor H740 er det ikkje tillate med ny busetnad. Alt anleggsarbeid og alle terrenginngrep innanfor omsynssona skal avklarast med leidningseigar på førehand.

24 Krav om felles planlegging (H810_1-4) (pbl. § 11-8 bokstav e)

24.1 H810_1 Re

Planarbeidet skal avklara organisering av BB7-BB9, OB1 og KBB3, samt grønstruktur, infrastruktur og handtering av overvassfordrøying til Rekanalen og Roslandsåna.

24.2 H810_2

Planarbeidet skal mellom anna visa endeleg organisering av områda NB1-NB3, grønstruktur og infrastruktur.

24.3 H810_3 Kalberg/Kvernaland

Følgjande tema skal avklarast:

- *Landskapstilpassing*
- *Kulturminne og siktkorridorar*

- *Støy*
- *Mineralressursar*
- *Massehandtering*
- *Ny trasé for fv. 505*
- *Teknisk infrastruktur*
- *Kollektivtrasé*
- *Tryggleikstiltak*
- *Berekraftig utnytting av overskotsenergi*
- *Mobilitetsplan*
- *Overordna VA-plan*

24.4 H810_4 Gamle Kverneland fabrikk (Område S)

Områda S og grøntområdet gjennom området og langs Frøylandsvatnet skal regulerast samla.

Området skal utviklast med utgangspunkt i området sine historiske og landskapsmessige kvalitetar. Området skal ha ei god offentleg kopling frå det etablerte sentrum på andre sida av Kvernelandsvegen til grønnstruktur langs Frøylandsvatnet. Busetnaden skal sikra openheit og bevara viktige siktlinjer frå Kvernelandsvegen til Frøylandsvatnet.

Verneverdige fabrikkbygningar skal takast vare på som del av området sin identitet.

Området skal utviklast med blanda funksjonar. Det kan leggast til rette for bustad, tenesteyting, næring, kultur og handel. Handel skal dekka behov i lokalområdet.

Det skal vera variasjon i bygningsvolum, fasadar og uteareal i menneskeleg skala slik at bygningar og uterom inviterer til aktivitet og opphald.

Innanfor området skal det etablerast ein offentleg plass/byrom tilpassa området sin storleik og karakter. Verksemder mot plassen/byromet skal ha aktive fasadar.

Det kan tillatast ulike funksjonar innafor grønstrukturen som opnar for allmenn bruk og aktivitet. Dei offentlege areala langs vatnet kan inngå som 50 % av arealkrav for MFUA og leik til nye bustader.

Planen skal sikra trinnvis opparbeiding av grønstrukturen og restaurering av kulturminna.