

Planbeskrivelse

Kommuneplan for Sola 2023-2040 Planbeskrivelse

Sola kommunestyre 28.09.2023, sak 62/2023, arkivsak 21/51
Sola kommunestyre 03.10.2024



Sola
kommune

Innhold

Innledning	3
Prosess	4
Kommuneplanens samfunnsdel	5
Kommuneplanens arealdel	7
Bebyggelse og anlegg (PBL 2008§11-7 nr.1).....	7
Boligbebyggelse	7
Fritidsbebyggelse	8
Sentrumsformål	8
Offentlig og privat tjenesteyting	8
Næringsbebyggelse	9
Kombinert bebyggelse og anlegg	9
Fritids- og turistformål	9
Idrettsanlegg	9
Massehåndtering- Annen type nærmere angitt bebyggelse og anlegg	10
Råstoffutvinning	10
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. 2008 § 11-7 Nr.2).....	11
Samferdsel vei	11
Lufthavn	11
Havn	11
Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR. 3).....	12
Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR. 3).....	12
LNF områder (PBL 2008 §11-7 NR. 5).....	13
Retningslinjer i LNF-områdene	13
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL 2008 §11-7 nr.6).....	15
Hensynssoner (PBL 2008 §11-8 tredje ledd).....	16
Nye arealformål.....	17
Nye areal til bolig	17
Nye areal til næring	18
Nytt areal til tjenesteyting	18
Nytt areal til fritids- og turistformål	18
Nye friområder	19
Arealer som tilbakeføres til LNF	19
Arealregnskap - endringer i arealbruk.....	20
Andre arealendringer og soner.....	21
Langsiktig grense landbruk	21
Båndleggingssoner massedeponi	21
Tekniske justeringer i plankartet	22
Bestemmelser.....	23
Fellesbestemmelser	23
Tekniske justeringer	24
Utbygningssavtaler	24
Vedlegg 1 Influensområde kollektiv	25
Vedlegg 2 Hoved- og lokalsykkelnnett	26
Vedlegg 3 Marin grense	27
Vedlegg 4 Parkeringssoner	28

Innledning

Kommuneplanens samfunnsdel ble utarbeidet med utgangspunkt i vedtatt planprogram og tilhørende utredninger. Samfunnsdelen viser de overordnede strategiske grepene kommunen tar i møte med samfunnsutfordringer

Alle kommuner skal ha en kommuneplan (jf. plan- og bygningslovens §11-1). Kommuneplanen består av en samfunnsdel, en arealdel og en planbeskrivelse.

Kommuneplanen for Sola er kommunen sitt overordnede styringsdokument. Den skal peke ut den langsiktige utviklingen og vise retning for Sola, uten å gå i detaljer på alle samfunnstema og områder. Kommuneplanens arealdel skal bidra

til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi og jordvernsmål ligger til grunn for kommuneplanens arealdel. Planbeskrivelsen er en utfyllende og forklarende tekst del til samfunnsdelen og arealdelen med tilhørende bestemmelser.

Kommuneplanen omfatter fire juridisk bindende dokumenter:

1. Samfunnsdel
2. Arealplankart
3. Arealbestemmelser
4. Planbeskrivelse



Prosess

Arbeidet med ny kommuneplan foregår i flere steg, fra planstrategi, planprogram, via høringsforslag til endelig vedtatt kommuneplan.

Planprosessen er gitt under. Saksdokumenter finner du på Sola kommune sin hjemmeside, under politikk, møter og saksdokumenter.

Saksnavn	Politisk behandling
planstrategi for perioden 2020-2023	Kommunestyret 15. oktober 2020, sak 6/2020
Fastsetting av planprogram for kommuneplans samfunns- og arealdel	Kommunestyret 28. oktober 2021, sak 63/2021
Høringsforslag kommuneplan 2022-2040	Kommuneplanutvalget 16. juni 2022, sak 02/2022
Offentlig høring og ettersyn med arealvindu for private innspill til ny arealbruk	Høringsfrist 25. sept. 2022
Kommuneplanens arealdel 2023-2040 - Grovsortering og prioritering av arealinnspill	Kommuneplanutvalget 22. november 2022, sak 04/2022
Innsigelser til høringsforslag til ny arealdel	Kommuneplanutvalget 24. januar, sak 02/2023
Revidert høringsforslag av arealdelen, inkludert private arealinnspill,	Kommuneplanutvalget 14. februar
Sluttbehandling av kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi	Kommuneplanutvalget 14. februar og i Kommunestyret 11. mai 2023
Offentlig høring og ettersyn av Kommuneplanens arealdel etter 2.-gangsbehandling	24. februar-14. April 2023
3.gangsbehandling	Kommuneplanutvalget 6. juni
Mekling innsigelser	Juni 2023
Sluttbehandling av kommuneplanens arealdel	Kommunestyret 28. september 2023

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanen er kommunens strategisk overordnet styringsdokument. Planen peker ut samfunns mål og strategier som skal være styrende for kommunens arbeid frem mot 2040.

Visjon, verdier og samfunns mål

Vår visjon, verdier og samfunns mål har gitt føringer til de fire samfunns målene. Både visjon, verdier og samfunns mål er videreført fra forrige planperiode.

Vår visjon

Ansvar for hverandre

Våre verdier

Raushet, mestring og mot

Våre fire samfunns mål

I Sola skaper vi tilhørighet gjennom deltagelse

I Sola bygger vi et bærekraftig samfunn

I Sola gir en solid økonomi oss handlekraft

I Sola er vi kreative og tar i bruk nye løsninger

Kommunestyret har fremhevet fem innsatsområder for Sola kommune. Dette er:

- Sammen om fremtiden
- Like muligheter
- Sikkerhet i en usikker verden
- Gode tettsteder og bomiljø
- Fremtidens arbeidsplasser

De fem innsatsområdene skal gi retning til kommunens fire samfunns mål og hvordan vi skal jobbe for å nå målene i planperioden.

Innsatsområdene er også svar på kommunens utfordringsbilde skissert i planstrategi 2020-2023 og i folkehelseoversikt 2019-2022.

Samfunns målet «I Sola skaper vi tilhørighet gjennom deltagelse» betyr at vi arbeider for at alle innbyggere skal oppleve god livskvalitet, tilhørighet, trygghet og inkludering.

Samfunns målet «I Sola bygger vi et bærekraftig samfunn» betyr at vi legger til rette for et samfunn som ivaretar kommende generasjoners behov. Dette betyr at all utvikling i kommunen skal være bærekraftig, og at bærekraft står sentralt i alt arbeidet vi gjør og på alle nivå i kommunen.

Samfunns målet «I Sola gir en solid økonomi oss handlekraft» betyr at kommunens økonomiske rammer er avhengig av utvikling i næringslivet i kommunen, regionen og samfunnet ellers. Næringslivet i regionen er i stor grad knyttet til olje- og gassproduksjon, og konjunktursvingninger gir store ringvirkninger. Samtidig krever internasjonale trender og økt politisk trykk i klimaspørsmål omlegging til et grønnere og mer bærekraftig næringsliv.

Samfunns målet «I Sola er vi kreative og tar i bruk nye løsninger» er knyttet til at vi står, som resten av landets kommuner, overfor langsiktige utfordringer knyttet til en aldrende befolkning. For å møte fremtiden og sikre bærekraftige tjenester med god kvalitet, blir det nødvendig å gjøre endringer i måten tjenestene leveres på.

I kommuneplanens samfunnsdel, har hvert samfunns mål fått sitt eget kapittel, hvor målet konkretiseres med strategier på bakgrunn av innsatsområdene.

FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å sikre sosial rettferdighet, god helse og stanse tap av naturmangfold og klimaendringer. Regjeringen har bestemt at bærekraftsmålene utgjør det politiske hovedsporet for å ta tak i vår

tids største nasjonale og globale utfordringer. Det er en nasjonal forventning om at bærekraftsmålene skal utgjøre en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanlegging, også i Sola.

I Sola skaper vi tilhørighet gjennom deltakelse



I Sola bygger vi et bærekraftig samfunn



I Sola gir en solid økonomi oss handlekraft



I Sola er vi kreative og tar i bruk nye løsninger



Kommuneplanens arealdel

Arealplanleggingen skal fremme helse, miljø, livskvalitet og verdiskapning. Dette oppnås gjennom tilrettelegging for bærekraftige og kompakte tettsteder, gode bomiljø, næringsutvikling og sikring av biologisk mangfold.

I henhold til klimaforliket er det et mål at all vekst i personbiltransporten i storbyområdet skal skje som kollektivtransport, sykkel og gange. Trafikkplanleggingen skal sikre god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Utbygging skal følge prinsippet om fortetting innenfra og ut. Sola sentrum, Tananger sentrum og boligområdene langs Bussveien forsterkes som prioriterte utbyggingsområder. Langsiktig grense landbruk ligger fast.

Kommuneplanens arealdel er bindende for både nye tiltak og utvidelse av eksisterende tiltak

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008§11-7 nr.1)

Boligbebyggelse

Sola kommune har boligreserver tilsvarende om lag 7500 nye boliger. Dette dekker kommunens behov for nye boliger de neste 40-50 årene. I tillegg er det potensiale for fortetting innenfor eksisterende boligområder, såkalt eplehagefortetting. Det er derfor ikke foreslått nye boligområder ved denne rulleringen, kun mindre justeringer.

Jåsundhalvøya

Regulering- og utbyggingsrekkefølge for Stokkavik, Skiftesvik og Vestø er sikret gjennom videreføring av bestemmelse i gjeldende kommuneplan. Områdeavgrensningene er gitt med hensynssone H810_1-3.

Arealdisponeringen på Vestø og Skiftesvik fremstår lite stedstilpasset. Justeringer, for å sikre god arrondering, skal innarbeides i de respektive områdereguleringene.

Skadberg, inkludert Kjerrberget og Bærheim

Det er krav om felles områderegulering for gnr/bnr. 32/9, 32/26 på Skadberg. Områdeavgrensningen er gitt med hensynssone H810_1-4. Bestemmelsene er videreført fra gjeldende kommuneplan.

Sola Nord - Grannes/Røyneberg/Joa

Skolekapasiteten på Grannes skole er begrenset. Boligområdet Bol7 er lagt inn med bestemmelse om at tilfredsstillende skolekapasiteten skal være sikret før igangsettingstillatelse kan gis.

Haga og Risa, Tjora, Hogstad, Utsola og Kirkesola

Av hensyn til Sola ruinkirkes særlige verdi og beliggenhet i landskapet, skal ikke området rett

foran/vest for kirken bygges ut. Området Sola sjø/Prestaberget er markert som kulturmiljø og har flere enkeltminner. Utbygging som ikke er relatert til områdets historie og aktiviteter er vanskelig.

Ølbergskogen

Sola kommune har en restriktiv praksis for å gi tillatelse til bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig. Områder disponert til fritidsbebyggelse ligger som hovedregel i deler av kommunen med lite utbygd offentlig infrastruktur, som f.eks. vann og avløp, renovasjon, og med større avstander til daglige gjøremål som skole, fritidsaktiviteter, nærbutikk og arbeidsplasser. Boliger i lite sentrale områder av kommunen vil være bilbasert. I tillegg vil omdisponering fra fritidsbebyggelse til spredt boligbebyggelse ofte kreve investeringer og/eller høye driftskostnader for kommunen. Behov for skoleskysst kan være ett eksempel.

Ved Ølbergskogen hadde en del fritidsboliger brukstillatelse som bolig. Disse er nå endret til boligformål. Endringen innebærer at eier ikke trenger å søke dispensasjon for tiltak som er i tråd med boligformål.

Sola sør – Håland, Tjelta, Dysjaland

Områdeplan for ny bebyggelse på Kvithei er vedtatt, og Sola kommune arbeider med å gjøre området byggeklart.

Uteoppholdsareal i boligområder

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA): Offentlig tilgjengelig areal i et utbyggingsprosjekt som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Trafikkareal, areal avsatt til fellesfunksjoner, som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende, og andre restarealer som ikke er egnet til

opphold medregnes ikke. Dette gjelder også arealer med helning over 1:3.

Fritidsbebyggelse

Eksisterende områder med fritidsbebyggelse videreføres og det foreslås ingen nye områder for fritidsbebyggelse. Unntaket er omdisponering av fritidsbebyggelse med brukstillatelse som bolig ved Ølbergskogen.

Sentrumsformål

Sola sentrum og Tananger sentrum er vist som sentrumsformål, i tråd med avgrensningene i områdereguleringene.

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR) har retningslinjer om at handel skal lokaliseres i sentrum. Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre forutsetter at all handel uten unntak skal lokaliseres i sentrumsområdene.

Nærservice er tjenesteyting i mindre virksomheter. Eksempler er frisør, kafé, bakeri og blomsterhandel. Tilbudet kan ikke etableres der det vil skape konkurranse med Sola sentrum og/eller Tananger sentrum.

Offentlig og privat tjenesteyting

Offentlig og privat tjenesteyting omfatter funksjoner som skole, barnehage, omsorgsboliger, helsefunksjoner, administrasjon, kultur og lignende. I tillegg er det flere offentlige funksjoner innenfor områdene som er avsatt til sentrumsformål.

Eksisterende areal til offentlig/privat tjeneste på Skiftesvik utvides med 2.1 dekar. Et større areal sikrer fleksibel og effektiv drift.

Barnehage og skole

I alle nye boligområder skal behov for ny barnehage vurderes og tilstrekkelig areal avsettes. Det anbefales at det tilrettelegges for ca. 8 dekar til barnehager med 100 – 130 plasser (6-8 avdelinger). Dette for å sikre effektiv drift. På Skadberg er område til offentlig/privat tjenesteyting avsatt til barnehage og barneskole. Området har krav om felles regulering med tilgrensende boligområde, hensynssone H810_4.

Tidligere areal for forsvaret ved Sola Sjø, gnr./bnr. 15/166, er omdisponert til tjenesteyting for å sikre mulighet for bruk av område for flyfaglinjen ved Sola videregående skole.



Næringsbebyggelse

Risavika

Risavika næringsområder er forbeholdt havnerelaterte næring. Risavika fortettes ved at skogen omdisponeres til næringsareal, NAE4.

Det pågår arbeid med konsesjon for etablering av ny trafostasjon i/på grensen til Risavika sør. Trafostasjonen vil erstatte eksisterende trafostasjon i samme området. Nøyaktig plassering vil bli avklart gjennom søknad til NVE. Trafostasjon er ikke lagt inn i kommuneplanen i påvente av fastsatt plassering.

Forus

Arealdisponering i gjeldende kommuneplan er videreført i påvente av endelig planvedtak Interkommunal delplan (IKDP) Forus.

Utsola næringsklynge

Ved Stavanger Lufthavn Sola skal det legges til rette for et bredt servicetilbud innen lufthavnrelatert virksomhet og annen virksomhet som har særlig behov for nærhet til flyplassen.

Arealkrevende næring

Sola kommune har i dag tre områder avsatt til arealkrevende næring; Byberg gjenvinningsstasjon, T. Stangeland på Soma og Tine på Grannes.

Det er lagt til rette for et nytt næringsområde på Soma for næringskategori 3, lav arbeids- og besøks-intensive virksomheter. Plasseringen er i tråd med Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.



Risavika næringsområde.

Kombinert bebyggelse og anlegg

Ett areal for kombinert bebyggelse og anlegg på Skadberg omdisponeres til bolig (gnr/bnr. 32/6).

Fritids- og turistformål

Ved Rege/Solastranden sør, samt ved Ølberg havn, er det vist områder til fritids- og turistformål. Målet er å tilrettelegge for campingplass, utleiehytter og andre tiltak som kan bygge opp under Jærstrendene som regionalt reisemål og utfartssted.

Ølberg tunet med tilgrensende campingareal er foreslått omdisponert til fritids- og turistformål. Forslaget er i tråd med dagens bruk. Arealet er vist som FTU1 i arealplankartet.

Idrettsanlegg

Gjeldende areal for idrettsanlegg opprettholdes. Det er ikke omdisponert nye arealer for idrettsanlegg i denne planperioden.



Massehåndtering- Annen type nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Byggeaktivitet medfører behov for å håndtere masser. Massehåndtering omfatter både sortering, gjenvinning, mellomlagring for gjenbruk og permanent deponering av masser. Permanent deponi skal begrenses til gravemasser som ikke kan gjenbrukes eller gjenvinnes, i tråd med ressurspyramiden i Regionalplan for massehåndtering på Jæren.

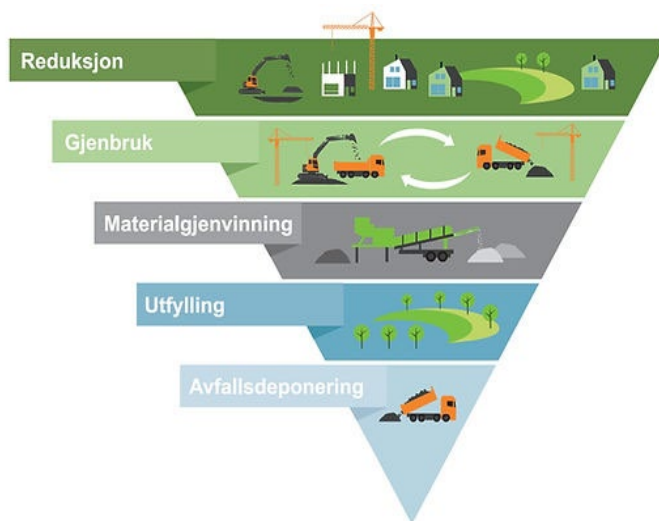
I nye reguleringsplaner med større behov for massehåndtering skal nødvendig deponiområde avklares i reguleringsplanen. Dette er sikret i gjeldende kommuneplanbestemmelse om krav om massedisponeringsplan ved detaljregulering.

Masser som inneholder fremmede og svartelista plantet, bør destrueres på forskriftsmessig måte.

Ett område på Soma er avsatt til annen bebyggelse og anlegg, massehåndtering i gjeldende kommuneplan. Dette arealet er videreført.

Råstoffutvinning

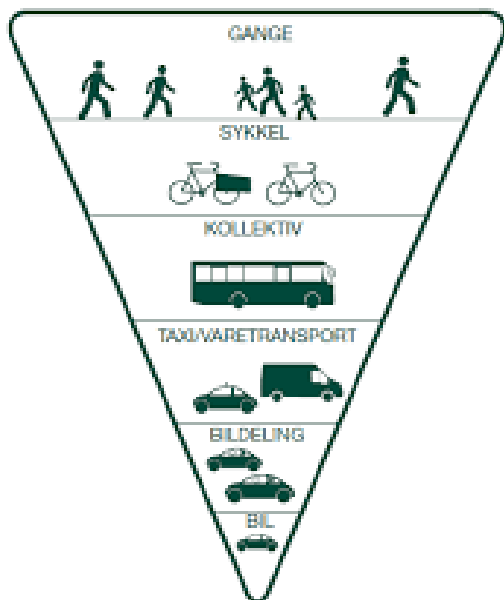
Det er ett masseuttak i Sola kommune, Røyneberg masseuttak. Areal er utvidet med 15 dekar, i tråd med detaljregulering 0573, vedtatt i 2020. Det foreslås ikke nye arealer i denne planperioden.



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. 2008 § 11-7 Nr.2)

Sola kommune ønsker å gjøre det enkelt å gå, sykle eller ta bussen i hverdagen. Dette bygger opp under nasjonalt mål om null-vekst i privatbilismen. Det betyr at all vekst i privat transportbehov skal skje som miljøvennlig transport og uten økning i bruk av privatbil. For å nå målet må areal- og transportplanlegging samkjøres, slik at flest mulig av daglige gjøremål kan nåes uten bruk av bilen.

DEN OMVENDTE TRAFIKKPYRAMIDEN



Det er fire samferdselsformål i kommunekartet. Det er vei, lufthavn, havn og parkering

Samferdsel vei

I arealkartet vises ett veiformål; samferdsel. Samferdsel inkluderer regulerte hovedveier, som Transportkorridor Vest, fylkesveier, Bussveien, kommunale hovedveier med mer. Interne veier, f. eks samle- og adkomstveier i bolig- og næringsområder, vises ikke i plankartet, men inngår i tilhørende hovedformål.

Kollektivtransport - buss

I arealkartet er Bussveien mellom Tanangervegen og Tananger Ring oppdatert i tråd med regulert og ferdigstilt anlegg. Tilgrensende hovedformål er tilpasset Bussveien.

Det er laget et eget temakart, se vedlegg 1, som viser 500 meter influensområde for Bussveien og 300 meters influensområde for viktige kollektivtraseer. Influensområdene har egne krav til utnyttelse og parkeringsdekning, i tråd

med målet om 0-vekst i privatbilisme.

Sykkel

Sykkelveinettet skal planlegges ut fra de to standardene hovednett og lokalnett, se vedlegg 2 Hoved- og lokalrutesykkelnnett. Sykkelnettet er videreført fra Sykkelstrategi for Sola.

Ved bygging av nye sykkelveier og ved forbedring av eksisterende veinett, skal et ensartet system og en helhetlig standard tilstrebes. For nye hovedrutenett skal syklende separeres fra gående og motorisert trafikk.

Lufthavn

Lufthavnsområdet er vist med flere formål for lufthavn. Dette fordi det er knyttet bestemmelser til ulike områder på flyplassen, og disse er derfor navngitt med egne formålsnavn.

Høyderestriksjonsplan for flyplassen er knyttet til navigasjonsanleggene. Restriksjonsplanen skal sikre et luftrom for inn- og utflyging som er fritt for hindre, samt sikre at signalene fra radionavigasjonsutstyret ikke forstyrres av omgivelsene. Områder med restriksjoner er gitt hensynssone H110.

Havn

Ved Båtstad boligområde er havneformålet endret til offentlig friområde. Endringen er i tråd med dagens bruk, og sikrer en buffer mellom boligområdet og Risavika industriområde.

Risavika havn

I Risavika øst skal havneområdet fylles ut. Utvidelsen krever geotekniske- og grunnundersøkelser i sjøen, naturkartlegging i sjø og undersøkes for marine kulturminner. Det må også foretas en vurdering av om ST1 sin lossepir må flyttes lenger ut i sjøen.

Fiskerihavn

Fiskerihavnene i kommunen skal opprettholdes som aktive fiskerihavner. Det betyr at aktiviteter knyttet til fiske skal ha prioritet og andre aktiviteter skal ikke være til hinder for fiske.

Småbåthavn

Områder for småbåthavner er regulert med formål småbåthavn. Tilhørende naust og kaianlegg er regulert med annen bebyggelse og anlegg.

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR. 3)

Kommunen har ansvar for å ivareta hensyn til naturressurser og biologisk. Naturmangfoldsloven skal legges til grunn for all arealbruk, slik at naturens artsrikdom og produksjonsevne ivaretas og sikres. Dette inkluderer forvaltning av leveområder for vilt.

Sola kommune samarbeider med Jæren friluftsråd og nabokommunene om tilrettelegging av utfartsområdene. Eksempel på dette er søknadsprosessen fram mot sertifisering Blått Flagg.



Det foreslås å omdisponere to utbyggingsområder til grønnstruktur/friområde;

1. 1,0 dekar av Skibmannsvegen 31, gnr/bnr. 4/147, foreslås omdisponert til offentlig friområde. Dette vil knytte sammen friområdet Midgardsorm-parken og Storevarden. Sammenhengende grønnstrukturer er positivt for både folkehelsen og det biologiske mangfoldet. Krav om sammenhengende turveg over eiendommen er allerede sikret som rekkefølgekrav i gjeldende kommuneplanbestemmelser.
2. Småskog-området mellom Båtstad boligområde og småbåthavnen, gnr/bnr. 6/55, foreslås omdisponert fra havn til friområde. Arealet er 18,4 dekar. Foreslått endring i arealformål er i tråd med dagens bruk, og vil sikre en grønn buffer mellom boligområdet og industriområdet. Dette vurderes som positivt for bomiljøet.

I tillegg er det rettet opp i en tidligere feil fra digitalisering av kommunens første detaljregulering 0001 på Grannes. Dette gjelder Sola kommune sin eiendom gnr. 36/bnr. 199 i Hellevegen på Røyneberg/Grannes.

Grønnstrukturen i gjeldende kommuneplan, inkludert regional grønnstruktur, er videreført.

Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR. 3)

Forsvarets områder er vist med arealformål «Forsvaret» i kommuneplankartet. Forsvarets interesser er ivaretatt gjennom bruk av hensynssoner med tilhørende bestemmelser.

Sola kommune har overtatt eiendom gnr/bnr. 31/230 på Soma. Eiendommen er på ca. 35,6 dekar og foreslås omdisponert fra militært til næring.

LNF områder (PBL 2008 §11-7 NR. 5)

I LNF (landbruk, natur og friluftsliv) -formålet inngår areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Innenfor LNF-områdene tillates kun tiltak som er nødvendige for Landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Tilleggsnæringer

Tilleggsnæringer til ordinær landbruksdrift er næringer som ligger utenfor det tradisjonelle landbruksbegrepet, men som aksepteres som del av driften etter konkrete vurderinger. Eksempler på tilleggsnæring i Sola kommune er produksjon av jordbær og bringebær i plasttuneller, produksjon av juletrær/pyntegrønt og ferdigplen og Inn på tunet (grønn omsorg). Tilleggsnæringer behandles etter sentralt gitte veiledende retningslinjer.



Retningslinjer i LNF-områdene

Det foreslås ingen omdisponering av arealer fra LNF til utbygging. Langsiktige grenser mot landbruket videreføres.

Bolighus på landbrukseiendommer

Ved behandling av søknad om tillatelse til oppføring av bolig nummer to, heretter kalt kårbolig, skal det gjøres en realistisk vurdering av brukets fremtidige behov. Følgende kriterier skal ligge til grunn:

- For bruk med avgrensede ressurser og/eller uten selvstendig drift skal det gis avslag på søknad om kårbolig. Dette for å hindre senere søknad om fradeling.
- For landbrukseiendom i aktiv drift skal søknaden vurderes konkret og individuelt.
- Brukstørrelse og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet skal ligge til grunn for vurdering. Behovet må dokumenteres av søkerne.
- Kårboligens plassering skal fastsettes for å tjene landbruksbruksdriften, herunder tilsyn og deltakelse i produksjonen.
- Arealforbruket skal minimeres med bruk av eksisterende atkomst og plassering i eksisterende tun.

Fradelinger i LNF-området

Ressursgrunnlaget for landbruket skal blant annet sikres gjennom en svært restriktiv holdning til fradelinger av både enkeltboliger og ubebygd areal i LNF-områder.

Ved søknad om fradeling av bolig skal særlig boligens betydning for driftsgrunnlaget i et langsiktig perspektiv vurderes.

Bruksrasjonalisering i LNF-områdene

Sola kommune ønsker å stimulere til salg av jord fra bruk som ikke er i aktiv drift til bruk som har behov for tilleggsjord.

Ved bruksrasjonalisering bør følgende punkter vurderes:

- Generelt tillates det ikke at jordbruksareal fradeles sammen med bygningene.
- Avstanden fra tilleggsjorda til kjøpers driftssenter er kortest mulig.
- Fradeling av tun ved salg av resteiendommen som tilleggsjord til et annet aktivt landbruksforetak, kan vurderes der en oppnår en god bruksrasjonalisering av samfunnsmessig vekt.
- Størrelsen på fradelte tun skal avgrenses til bolig med tomt, som. Fradelte tun bør være under 1 dekar, ref. Regionalplanen RPJSR, og skal ikke inkludere jordbruksareal.
- For driftsbygninger med liten drifts- og/eller samfunnsmessig verdi, skal det vurderes vilkår om riving for delingssamtykket.



Omdisponering av LNF til utbyggingsformål

I tråd med foreslått jordvernmål er det ikke foreslått omdisponering av arealer fra LNF til utbyggingsformål i denne planperioden.

Bruk/utnyttelse av jordbruksarealer som er omdisponert til utbyggingsområder, herunder fradelinger, avklares gjennom reguleringsplaner.

Omdisponering av driftsbygninger

Kommunen legger følgende til grunn ved behandling av søknad om bruksendring av driftsbygninger på landbrukseiendommer:

- Hensynet til landbruksdrift i området og gårdens ressursgrunnlag skal være den overordnede interessen. Det betyr at hensynet til landbruksinteressene alltid skal veie tyngre enn ønske om å benytte driftsbygningen til andre formål.
- Godkjent bruksendring bør gis for tidsavgrenset periode, fortrinnsvis 3-5 år, jf. regionalplanen.
- Som hovedregel tillates bruk av driftsbygninger:
 - til gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Med gårdstilknyttet næring menes aktiviteter som har sammenheng med gården som produsent av varer og tjenester, basert på lokale og stedbundne ressurser (gårdsmatutsalg, grønn omsorg/besøksgård, brukskunst, mindre gårdsverksted og maskinstasjon).
 - i en oppstartsfase for virksomheter med tilknytning til gårdsdriften, frem til det er størrelse og økonomi til å etablere seg i et regulert nærings-/industriområde.
- Som hovedregel tillates ikke:
 - omdisponering av nyoppførte driftsbygninger.
 - bruk til formål som krever større og varige investeringer i eksisterende bygg

Ved bruk av ledige driftsbygninger på lovlig fradelte tun og innenfor spredt boligbebyggelse, skal følgende vurderes:

- Bruksendring av eksisterende driftsbygninger egnet til passiv næringsbruk (f. eks lager), kan vurderes. Bruken må være forenelig med landbruksinteressene i området. Senere oppføring av nybygg eller utviding av eksisterende driftsbygning tillates ikke.
- Bruk til formål som krever større og varige investeringer i eksisterende bygg, kan tillates.
- Bruksendring til publikumsrettet virksomhet, tillates som hovedregel ikke.
- Permanent bruksendring kan vurderes etter at den tidsavgrensede perioden er gått ut og driften ikke har skapt konflikter med for eksempel naboer eller landbruksdriften i området.

Massedeponi som jordforbedringstiltak i LNF Dispensasjoner til massefylling i LNF-områder etter plan- og bygningslovens § 19-2 skal som hovedregel unngås. Dispensasjon skal avgrenses til mindre områder hvor massefylling er nødvendig for å bedre de driftsmessige forhold for jordbruket. Omfang og fyllingshøyde skal fastsettes ut fra agronomiske hensyn. En

forutsetning for deponering på landbruksjord er at det gjøres på en slik måte at det sikres intakte landbruksområder med ren, trygg jord og god jordstruktur etter avsluttet deponering. Videre må man sikre at massedeponering ikke gir utslipp av helse- og miljøfarlige stoff til vann eller grunn, og at faren for spredning av plantesykdommer og svartelistearter reduseres.



Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL 2008 §11-7 nr.6)

Vannforvaltning:

Aktiv vannforvaltning skal beskytte vannmiljøet mot forringelse, samt forbedre og gjenopprette miljøtilstanden ved behov. Kommunene har et selvstendig ansvar for å følge opp vannforskriften. Ved å inngå i Jæren vannområde samarbeider Sola med nabokommuner for å sikre en helhetlig vassdragsforvaltning.

Ved behov skal det settes restriksjoner på arealbruken for å ivareta naturmiljøet i og langs vassdrag, innsjøer, fjorder og sjøområder, herunder vannmiljø. Regionalplan for vannforvaltning for Rogaland vannregion 2022-2027 skal brukes aktivt i kommunenes arealplanlegging.

Kommunen skal legge til rette for turvei/sti langs strandsonen som ivaretar kultur- og naturverdiene. Det skal være en restriktiv holdning til utbygging i områdene knyttet til strandsonen.

Områder i kommuneplankartet:

- Flere områder i sjø og strandlinje har hensynssoner båndlegging, se kapittel Hensynssoner.
- Farledene for skipstrafikken og ankringspunkter er videreført fra gjeldende kommuneplan. Det er ikke foreslått nye farleder eller oppankringspunkt i denne planperioden.
- Arealdisponering langs vannlinjen er tilpasset oppdatert vannlinje.

Hensynssoner (PBL 2008 §11-8 tredje ledd)

Hensynssonene er i all hovedsak videreført fra gjeldende kommuneplan. Hensynssonene er vist i plankartet med eget kartlag for hver hensynssone. Det er knyttet egne bestemmelser til hensynssonene.

Sikringssoner H130 og 190

- H130 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass: I tilknytning til flyplassen er det to sikringssoner
- Hensynssone H190 Andre sikringssoner er gitt på tre type bruk; forsvaret, hovedvannledning og hoved-avløpsledninger:

Støysone H210 og H220

I kommuneplankartet er områder med rødt og gult støynivå vist, uavhengig av støykilde. Dette gir et mer lesbart kommuneplankart:

- H210_1: Rød sone iht. T-1442
- H220_2: Gul sone iht. T-1442

Støysonene er oppdatert i tråd med nye støybaser. Støy fra forsvarets skytebane på Madla er inkludert. Støysone for de ulike støykildene er tilgjengelig som egne lag i kommunekart.com.

Faresone H300-serien

Faresoner er vist med følgende faresoner:

- H310 Ras- og skredfare: Henholdsvis utløpsområde og løsneområde i Risavika
- H320 Flom
- H350 Brann- og eksplosjonsfare
- H380 Militær virksomhet
- H390 Annen fare: Risavika– sum av farlig stoff

For områder uten plankrav må det vurderes om området ligger innenfor marin grense for å avklare om det er fare for flom og skred før tiltak. Det vises til vedlegg 3 Maring grense. Sammenhengende forekomster/maring grense. I bestemmelse 1.1.1 er det tilføyd ett punkt slik at marin grense også skal undersøkes:

- Fortetting i henhold til kap. 1.6, som ikke omfattes av hensynssone H310, H320 eller områder med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire.

Infrastruktursone H410

Traséer for teknisk infrastruktur er vist med infrastruktursoner:

- H410 Infrastruktur turveger og høyverdig kollektivnett
- H430: rekkefølgekrav infrastruktur
- H430_20: Intern havnevei Risavika

Angitt hensynssone H530-serien

Angitt hensynssone viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til landbruk, mineralressurser, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø. I kommuneplankartet er følgende hensynssoner angitt:

- H530 Friluftsliv
- H540 angir Regionalt grønndrag, jfr. RP Jæren og Søre Ryfylke
- H550 Hensynssone Landskap
- H560 Hensynssone Naturmiljø
- H570 bevaring kulturmiljø

Båndleggingszone H700-serien

Bruk av båndleggingszone H710 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet er tidsbegrenset til fire år.

Andre båndleggingssoner er:

- H720 Båndlegging etter lov om naturvern – vern etter naturmangfoldsloven.
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner. Disse sonene, H720 og H730, har ikke tidsbegrensning.

Gjennomføringszone H810

Fire områder har bestemmelsene knyttet til felles områderegulering og utbygningstakt. Områdene er gitt gjennomføringszone H810 for geografisk avgrensning i kartet.

Nye arealformål

Arealbruken fra forrige kommuneplanperiode er i all hovedsak videreført. Det vises til arealregnskapet for områder med endret arealbruk.

Plan- og bygningsloven § 4-2 stiller krav om konsekvensutredning (KU) og Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) av endret arealbruk i kommuneplanen. Det betyr at all ny arealbruk er vurdert opp mot risiko og sårbarhet (ROS-

analyse) og opp mot konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn (KU). I tillegg er arealinnspillene vurdert opp mot måloppnåelse i kommuneplanens samfunnsdel inkludert arealstrategi. Vurderingene kan leses i ett eget dokument «Måloppnåelse, ROS og KU». Under følger oppsummering av områdene med kort beskrivelse.

Nye areal til bolig

Areal-innspill	Gnr/Bnr.	Vurdering
BOL1	3/624	Endringen er i tråd med politisk vedtatt verbalpunkt. I tråd med måloppnåelse om boligfortetting innenfra og ut, gåavstand til Tananger sentrum, berører ikke landbruksjord. ROS- har ikke identifisert risiko eller sårbarhet. Ingen større negative konsekvenser påvist
BOL2	4/147	Endringen er i tråd med politisk vedtatt verbalpunkt. I tråd med måloppnåelse om boligfortetting innenfra og ut, gåavstand til Tananger sentrum, berører ikke landbruksjord. ROS-analysen har ikke identifisert risiko eller sårbarhet. Ingen større negative konsekvenser er påvist.
BOL3	14/218	Endrer ikke dagens bruk, men eksisterende bebyggelse får formål i tråd med politisk vedtatt brukstillatelse som bolig.
BOL4	14/ 177, med flere	Endrer ikke dagens bruk, men eksisterende bebyggelse får formål i tråd med politisk vedtatt brukstillatelse som bolig. Gjelder følgende eiendommer ved Ølberg: gnr. 14, bnr. 177, 184, 185, 313, 314 og 317.
BOL5	32/6	Omdisponering fra kombinert formål til bolig vil gi boligfortetting, i tråd med arealstrategiens mål om utbygging innenfra og ut. Mulig behov for forretning/lokalbutikk på Skadberg, men eventuell butikk bør ha en mer sentral plassering langs en av hovedveiene, f.eks. Skadbergvegen, ikke inn i en lokalgate.
BOL6	36/1	Endringen er i tråd med mål om fortetting av eksisterende boligområder. Nedbygging av deler av eksisterende friområde aksepteres. Dette fordi det er store friområder, langs Hafrsfjord, som ivaretar tilgang til friområder for boligområdet.
BOL7	36/7	Området omdisponert til bolig etter enighet i mekling av innsigelse med følgende forutsetninger: - Området skal ha en utnyttelse som overstiger de generelle kravene for området, dette avklares i detaljplan. - I neste rullering av kommuneplanen må kommunen vurdere å tilbakeføre et tilsvarende areal til LNF formål. Det er krav i bestemmelsene om tilstrekkelig skolekapasitet før utbygging.
BOL8	4/147	Tidligere vestre del av BOL 2. Endringen er i tråd med politisk vedtatt verbalpunkt. I tråd med måloppnåelse om boligfortetting innenfra og ut, gåavstand til Tananger sentrum, berører ikke landbruksjord. ROS-analysen har ikke identifisert risiko eller sårbarhet. Ingen større negative konsekvenser er påvist.
BOL9	32/3, 32/25	Myrområde omdisponert fra park til bolig ved Åsenvegen. Kort vei til Forus og Sola sentrum. I tråd med mål om fortetting innenfra og ut, men bygger ned myrområde, som er viktig for biologisk mangfold og virker flomdempende.

Nye areal til næring

Areal-innspill	Gnr/Bnr.	Vurdering
NAE1	31/76	Området vest for Stangelandsvegen omdisponert til næring etter enighet i mekling av innsigelse med følgende krav: <ul style="list-style-type: none">- ca. 9,7 daa i nordvest blir omdisponert til LNF-formål- bestemmelsene stiller krav om at området skal forbeholdes næringskategori 3, men med krav om effektiv utnytting- Langsiktig grense skal følge den nye omdisponeringen slik at området som i løsningsforslaget blir omdisponert til LNF-formål forblir på landbrukssiden av grensen
NAE2	31/230	
NAE3	31/76	
		Bestemmelse for NAE3, 31/76, med krav om ny plassering av BMX-bane før utbygging.
NAE4	10/212	Omdisponering innebærer nedbygging av et større friområde innenfor Risavika næringsområdet. Området består av skog og inngår i et sammenhengende grøntdrag med kobling til friområdet langs kysten. Skog er både viktig for biologisk mangfold og har en flomreduserende effekt/fordrøyning ved styrtregn. Skog binder CO2 og nedbygging av skog gir klimautslipp. En grønn lunge er positivt for folkehelsen og opplevelsen av området. Grøntkorridor skal ivaretas ved detaljregulering av området.

Nytt areal til tjenesteyting

Areal-innspill	Gnr/Bnr.	Vurdering
TJE1	3/102	Endringen må sees i sammenheng med innspill FRI3, hvor tilsvarende areal foreslås omdisponert fra bolig til friområde. Det betyr at samlet utbyggingsområde og friområde innenfor område Skiftesvik forblir uendret. Endringen sikrer areal til kommunale tjenester, som f. eks kommunale boliger, i denne delen av kommunen. Arealinnspillet innebærer en utvidelse av avsatt området for offentlig/privat tjenesteyting. Økt sammenhengende areal gir større muligheter for god utnyttelse/fleksibel bruk.
TJE2	15/166	Tidligere forsvarsområde omdisponeres til tjenesteyting med tanke på utvidelse av Sola vgs sin flyfaglinjen. Området ligger på kote 2-3 meter over havet og er flomutsatt.

Nytt areal til fritids- og turistformål

Areal-innspill	Gnr/Bnr.	Vurdering
FTU1	20/143	Avgrensning i tråd med dagens Ølbergstun, etter enighet i mekling. Friluftsrådet opplyser at de på sikt ønsker å utvikle Ølbergstunet til et natur- og friluftsenters for allmenheten, tilsvarende som Friluftshuset på Orre, Friluftfyret Kvasheim og Mostun natursenters. Det er videre ønskelig med mulighet for et kontor/driftsbygg. Endringen er i tråd med dagens bruk.

Nye friområder

Areal-innspill	Gnr/Bnr.	Vurdering
FRI1	4/147	Nytt friområder binder sammen og gir dermed økt kvaliteten på eksisterende friområder (større sammenhengende friområder), i tråd med arealstrategien. Endringen vurderes å ha positive konsekvenser for både bomiljø, folkehelse og biologisk mangfold.
FRI2	6/55	Endringen sikrer dagens bruk av området som friområde. Friområdet sikrer en buffer mellom industriområde og boligområde. Friområde er positivt for bomiljøet.
FRI3	1/185	Endringen må sees i sammenheng med innspill TJE1, hvor tilsvarende areal foreslås omdisponert fra friområde til tjenesteyting. Det betyr at samlet utbyggingsområde og friområde innenfor område Skiftesvik forblir uendret. Området ligger innenfor registrert KULA-område (Kulturlandskap av nasjonal interesse). Det vurderes derfor som særlig positivt å bevare dette området til friområde, i bytte mot tilsvarende utbyggingsområde utenfor KULA-område. Større sammenhengende friområde langs kysten er positivt for opplevelsen av området.
FRI4	16/1	Omdisponert i tråd med avgrensning for friområdet i kommuneplanene mellom 2002-2015 etter enighet i mekling. Arealformål LNF er trolig en kartfeil fra kommuneplanarbeidet 2015.

Arealer som tilbakeføres til LNF

Areal-innspill	Gnr/Bnr.	Vurdering
LNF1	21/14 og 21/214 (deler av gnr/bnr.)	I tråd med politisk vedtak kommuneplanutvalget 16. juni 2022, sak 02/2022, vedtakspunkt 1: - Hålandsmarka. Rette opp på grensen langs boligfelt og tilbakeføres til LNF. Tilbakeføring til LNF gir en mer naturlig avgrensning av boligområdet og tilrettelegger for effektiv drift av landbruksarealet.
LNF2	13/22	Arealformål parkering kom inn i kommuneplanen fra 2002. Dagens bruk er dyrka mark. Tilbakeføring til LNF er i tråd med nasjonale og regionale mål. Det er ikke meldt behov for offentlig parkering i området. Endring av formålet til landbruk gjør at man unngår økt trafikk i Solastrandvegen, som er smal og uten fortau.
LNF3	14/40	Mindre justering for tilpasning til eiendomsgrense.
LNF4	31/76	Omdisponert fra tjenesteyting til LNF i tråd med enighet i mekling av NAE1-3.

Arealregnskap - endringer i arealbruk

Tabellen under viser hvor mye areal som har fått ny arealbruk ved denne rulleringen av kommuneplanen. Arealene er oppgitt i dekar. Som tabellen viser, er det økt areal til bebyggelse og næring, mens areal til forsvar, samferdsel, grønnstruktur og LNF er redusert. Det vises til kommuneplankartet for plassering og avgrensning av de enkelte arealinnspillene.

Areal gitt hensynssone H810-Båndlegging til midlertidig massedeponi er ikke med i arealregnskapet. Dette fordi arealbruken kun endres midlertidig, for deretter å tilbakeføres til landbruk.

Friområde FRI5 ved Ølberg har samme arealformål som i gjeldende kommuneplan, men er gitt eget feltnavn med tilhørende bestemmelser. Området er dermed ikke med i arealregnskapet, siden det ikke er en endring av formål, kun nye bestemmelser.

Tabellen viser endringer i arealdisponering (ny arealbruk). Alle endringene er oppgitt i dekar. Grønn markering viser nye arealformål, mens rød markering viser arealformål i kommuneplanen 2019-2035.

Feltnavn	Bebyggelse og anlegg						Forsvar	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Grønnstruktur	Landbruks-, natur- og friluftsmål
	Bolig	Næring	Tjenesteyting	Fritids- og turistformål	Fritidsbebyggelse	Kombinert bebyggelse og anlegg	Forsvar	Samferdselsanlegg	Havn	Friområde	Landbruk
Bol1	1,0		-1,0								
Bol2	1,3		-1,3								
Bol3	1,3				-1,3						
Bol4	5,3				-5,3						
Bol5	1,7					-1,7					
Bol6	1,1									-1,1	
Bol7	34,6										-34,6
Bol8	0,4									-0,4	
Bol9	6,5									-6,5	
Tje1			2,1							0,0	
Tje2			10,5				-10,5				
Nae1		35,6					-35,6				
Nae2		18,0	-18,0								
Nae3		41,7	-41,7								
Nae4		48,0								-48,0	
Ftu1				2,0	-2,0						
Fri1			-1,0							1,0	
Fri2									-10,6	10,6	
Fri3	-2,2									2,2	
Fri4										2,5	-2,5
LNF1	-4,4										4,4
LNF2								-1,1			1,1
LNF3					-0,1						0,1
LNF4					-9,6						9,6
Netto omdisponering i dekar	46,7	143,3	-50,5	2,0	-18,3	-1,7	-46,1	-1,1	-10,6	-39,7	-22,0

Andre arealendringer og soner

Langsiktig grense landbruk

Langsiktig grense landbruk er videreført med unntak av tilpasning til nytt næringsområde på Soma, NAE1, 2 og 3.

Øvrige nye arealer til utbygging ligger utenfor langsiktig grense landbruk.

Båndleggingssoner massedeponi

Områder hvor det tillates midlertidig massedeponi har båndleggingssone H710-Midlertidig massedeponi. Det er krav i bestemmelsene til detaljregulering. Regulering skal blant annet avklare viktige hensyn knyttet til landbruk, natur og landskap, kulturminner, drift med mer. Hensyn til landbruksinteresser gjelder blant annet mulighet for aktivt landbruk i deponiets driftstid, som trinnvis utfylling, total driftstid med mer, bevaring av landbruksjord og fare for spredning av f.eks. potetål. Natur- og landskapshensyn inkluderer blant annet arrondering av massedeponiet mot tilgrensende landskap, fyllingsvolum og fyllingshøyder.

Områdene med båndleggingssone for massedeponi er fastsatt etter enighet i mekling med følgende følgende forslag fra Sola kommune;

- MMD2, Kolnes, skal legges til båndlegging for massedeponi med 4 års varighet. Det skal legges inn et forbehold om at dersom entreprenøren i reguleringsplanprosessen ikke kan vise til at trafikkløsninger til massedeponiet kan løses tilfredsstillende, skal dette deponiet utgå. Dersom dette er tilfelle skal området MMD4 på Tjelta, heller bli brukt til massedeponi.
- Adkomsten til MMD2 skal ikke være til hinder for trygg ferdsel for gående og syklende, særlig siden det ligger flere barnehager og Sola skole i nærheten. I tillegg må adkomsten ta hensyn til kulturminnet. Det er ikke tilstrekkelig vist hvordan dette kan løses på dette nivået, og derfor vil kommunen at justert MMD4 skal være et alternativt område for massedeponering.

Følgende retningslinje og bestemmelser følger løsningen:

- Retningslinjer: Det tillates ikke oppstart av planarbeid på begge områdene MMD2 og MMD4

Forslag til felles bestemmelser MMD2 og MMD4:

- Det tillates ikke massefyllinger i MMD2 eller MMD4 før området inngår i reguleringsplan.
- Arbeid med reguleringsplan for MMD4 kan bare starte dersom området MMD2 ikke kan realiseres. Særlig viktig er det å avklare om adkomst til MMD2 kan løses på en tilfredsstillende måte, med hensyn til landbruksinteresser, trafikksikkerhet (skole og barnehage), og kulturminne. MMD2 har krav om utredning av veiløsning som del av planinitiativet til detaljregulering
- Masser som benyttes i fyllingen bør kun være masser som ikke har potensiale for gjenbruk eller gjenvinning. Det skal foreligge konkrete vurderinger dersom dette fravikes.
- Fylling skal avsluttes på en slik måte, med toppdekke og avrundning mot eksisterende terreng, at arealet er godt egnet for landbruksdrift. I tillegg gjelder kommuneplanens bestemmelser 1.22 om massedeponi.

Forslag til bestemmelser MMD2

- Behovet for konsekvensutredning må vurderes, jf. Forskrift om konsekvensutredninger, og gjennomføres en ROS-analyse for å avklare hvilke deler av området som er egnet til massefylling. I reguleringsplan må det, i tillegg til adkomstløsning, tas særlig hensyn til landskapstilpasning av hensyn til Jærstrendene landskapsvernområde samt kulturminne.

Forslag til bestemmelser MMD4

- Tiltaket skal ikke forringe vannforekomsten Lisaåna, og det er en forutsetning at tilstrekkelig areal avsettes til fordrøyning og rensing.
- Det må gjennomføres en konsekvensutredning (ev. konsekvensvurdering, og behovet for konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredninger, må vurderes) og en ROS-analyse for å avklare hvilke deler av området som er egnet til massefylling. Endelig utforming og avgrensning av fyllingsområdet skal avklares gjennom reguleringsplan. Hensyn til fugl, flom, landbruksdrift og avrenning må vektlegges.
- Det er en forutsetning at Oddamyrå restaureres dersom MMD4 blir tatt i bruk til massefylling.

Tekniske justeringer i plankartet

Det er gjort flere tekniske endringer i plankartet. Endringene er knyttet til detaljeringsnivå, oppdateringer i tråd med vedtatte reguleringer og retting av tekniske feil etc. De tekniske endringene endrer ikke arealbruken. Endringene gjelder:

1. Detaljnivået er redusert. Kun hovedformålet vises i plankartet, ikke detaljer i vedtatte reguleringsplaner. Dette er gjort for å få bedre lesbarhet. Kartet skal vise den overordnede arealbruken i kommunen.
2. Digitalt kommuneplankart gir mulighet for å vise informasjon i ulike lag. Dette gjør også at de ulike plannivåene; kommuneplan, område- og detaljregulering, «snakker» sammen. (Kommunekart.com)
3. Samferdsel vei inkluderer regulerte hovedveier, som TKV, fylkesvei, bussvei, kommunal hovedvei med mer. Internveier i f. eks bolig- og næringsområder inngår i hovedformålet. Det samme gjør Foruskanalen. Ikke-regulerte hovedveier vises med veilinje.
4. Kommuneplankartet er oppdatert med ny vannbase. Det betyr at ny vannlinje langs sjø og vassdrag er lagt inn. Reguleringsformål langs vannlinjen er tilpasset ny vannlinje.
5. Sentrumsformål i Sola sentrum og Tananger sentrum er i all hovedsak justert i tråd med tilhørende sentrumsplaner. Det er gjort tilpasninger der dette har vært hensiktsmessig.
6. Bussveien mellom Tanangervegen og Tananger Ring er oppdatert i tråd med regulert og ferdigstilt anlegg. Tilgrensende hovedformål er tilpasset linjeføring for Bussveien.
7. Sefrak- registreringer er ikke en gyldig KP-kode. Sefrak-registrerte bygg vises derfor ikke i kommuneplankartet, men i kommunekart.com som to egne kartlag; Grunnlagskart-Bygninger og Kulturminner- sefrak-bygninger.

Bestemmelser

Fellesbestemmelser

I det følgende er bestemmelser hvor det er vurdert hensiktsmessig med utdypende informasjon omtalt.

Plankrav

Kommuneplanbestemmelsene har krav til at byggetiltak skal inngå i en reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltaket. Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er å gi kommunen bedre muligheter til å styre arealdisponeringen. I kommuneplanens bestemmelser er det både et generelt plankrav og spesifisering av unntak for plankravet.

Stedsanalyse

Ved denne rulleringen av kommuneplanen er det innført krav om innledende stedsanalyse ved regulering. Dette er en videreføring av krav i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Stedsanalysen er et verktøy for å finne fram til kvaliteter og viktige hensyn som finnes i områder. Hovedvekten i analysemetoden gjelder konkrete fysiske forhold. Anbefalingene som stedsanalysen munner ut i, vil gi grunnlag for å kunne diskutere de valg som blir tatt i planen. Det er viktig at stedsanalysen utarbeides i samarbeid med kommunen, for å sikre at analysen tilpasses det enkelte stedet og omfanget av planen/prosjektet.

Målet med stedsanalyse er økt forutsigbarhet for de involverte aktørene, i tillegg til å oppnå bedre sammenheng mellom bygningsstruktur og enkeltprosjekter.

Stedsanalysen skal inneholde følgende hovedtema:

1. Oversikt og planstatus
2. Landskap og historie
3. Bebyggelsesstruktur og sammenhenger
4. utfordringer knyttet til bo- og stedsmiljø
5. Anbefalinger, gjerne i form av ett anbefalingskart.

Sola kommune har ikke utarbeidet en egen mal for stedsanalyse, men viser til Stavanger kommune sin mal på deres hjemmeside.

Soneinndeling i bestemmelsene for utnyttelse og parkeringsdekning

Arealbruken i Sola kommune skal bygge opp under målet om 0-vekst i privat biltrafikk. Dette gjenspeiles i bestemmelsene hvor krav til utnyttelse og parkeringsdekning er delt inn i soner, med høyest utnyttelse og lavest parkeringsdekning i Sola sentrum, Tananger sentrum og i 500 meters influensområde langs bussveien. Dette gjenspeiler gang- og sykkelavstand til viktige målepunkt og tilgjengelig busstilbud. Innenfor 300 meters influensområde for viktig kollektivtraséer er krav til utnyttelse noe lavere, mens tillatt parkeringsdekning er noe høyere.

Influensområdene langs Bussveien og viktige kollektivakser er vist i temakart Vedlegg 1 i dette dokumentet.

Mindre sentrale områder i kommunen, med større avstander og dårligere busstilbud har (øvrige områder i bestemmelsene) har lavest krav til utnyttelse og høyere tillatt antall parkeringsplasser.

Støy

Store deler av Sola kommune ligger innenfor gul eller rød støysone. Disse er vist med hensynssone i kommuneplankartet. Flere støykilder; flystøy, trafikkstøy, industristøy, støy fra skytefelt og fra motorcrossbane, gir mange steder et komplekst støybilde. Dette skal vektlegges i arealplanleggingen.

Arealplanene skal gi konkrete og forutsigbare bestemmelser for tiltak i støysonene rundt alle aktuelle støykilder. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy T-1442 med grenseverdier og kvalitetskriter skal legges til grunn ved planlegging til støyfølsom bruk, og etablering av støyyende anlegg eller virksomheter.

I utgangspunktet ønskes ikke støyfølsomme formål innenfor gul og særlig innenfor rød støysone. Det er likevel gitt mulighet i bestemmelsene for unntak for rød støysone i Sola sentrum og for rød trafikkstøysone i øvrige deler av kommunen dersom støyfaglig utredning viser at kvalitetskriteriene i T-1442 kan tilfredsstilles med tekniske tiltak. Dette er sikret i bestemmelsene.

Parkering

Parkering har stor betydning for byutviklingen i regionen. Dette gjelder både arealer som opptas av parkeringsarealer, men også sammenhengen mellom tilgjengelige parkeringsplasser og bilbruk. Regionalplanens parkeringsnorm tar i bruk et restriktivt maksimums antall parkeringsplasser for å støtte opp under nullvekstmålet for regionen. Regionalplanens retningslinjer for parkeringsplasser stiller i tillegg krav om felles løsninger for å redusere arealer som utelukkende brukes til parkering, spesielt på bakkeplan. Dette støtter både opp under målsetningen om effektiv arealbruk og om mål om minst mulig nedbygging av landbruksareal.

Kommuneplanen følger opp regionale rammer og føringer for arealbruken. Kommuneplanbestemmelsene stiller derfor krav om at bilparkering skal løses kompakt og arealeffektivt. Disse viktige målsettinger gjelder for alle planer.

For reguleringsplaner med over 20 bilparkeringsplasser er kravene presisert. Her forventes det at løsninger legges under bakken eller utformes som parkeringshus. Dette skal i utgangspunkt gjelder alle parkeringsplasser innenfor et planområde. Bestemmelsene åpner samtidig opp for at et begrenset antall

parkeringen kan løses som overflateparkering. Intensjonen her er å opprettholde noe fleksibilitet, slik at løsninger til for eksempel HC-parkeringsplasser eller parkeringsplasser knyttet til tilgjengelige boliger ikke låses gjennom for strenge bestemmelser.

Tekniske justeringer

Det er gjort flere tekniske endringer i bestemmelsene til kommuneplanen. De viktigste er:

1. Ny struktur i tråd med plan og bygningsloven.
2. Oppdatering i tråd med nye retningslinjer i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.
3. Forenkling der bestemmelsene til kommuneplanen overlapper med andre lover og forskrifter.
4. Språkvask, blant annet konsekvent begrepsbruk.
5. Gjeldende bestemmelser hadde en del informative bestemmelser. Noe av informasjonen er flyttet til arealdelens planbeskrivelse, andre er slettet.

Målet med de tekniske justeringene har vært å få mer strukturert og entydige bestemmelser. Detaljeringsnivået harmonerer også bedre med kommuneplanens funksjon som overordnet verktøy.

Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale vil være en forutsetning for å kunne regulere eller bygge ut der hvor utbygging i henhold til en vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter etablering/bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg eller tiltak som er vist som offentlig formål eller med offentlig eieform i arealplanen, eller hvor dette følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, overvann, fjernvarme, renovasjon o.l.

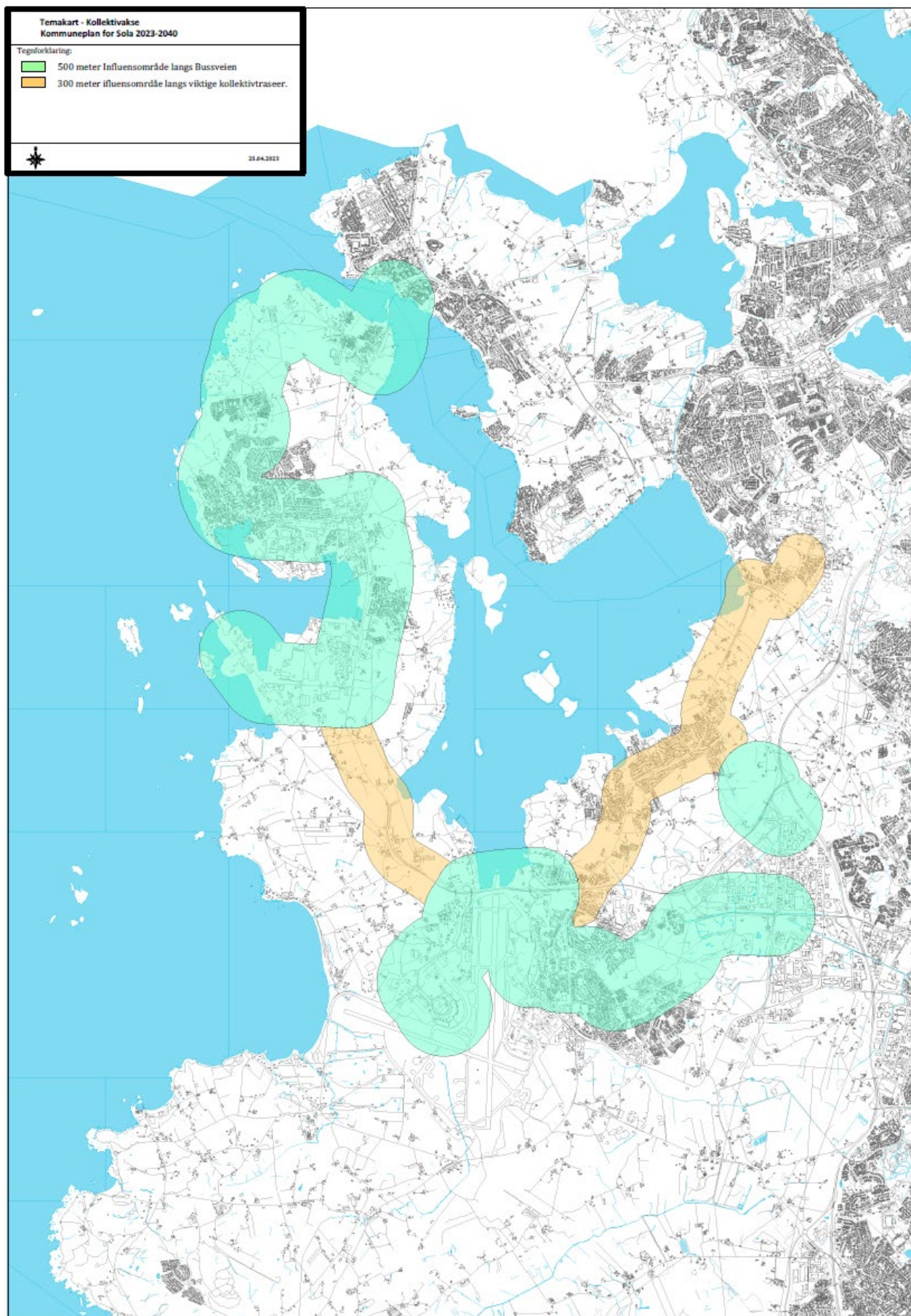
Kommunestyret i Sola har fattet vedtak etter

plan- og bygningsloven §17-2 som synliggjør kommunens forventninger til utbyggingsavtalen, både generelle forventninger og egne bestemmelser for områdene som er omfattet av ordning med anleggsbidrag.

Områdene som er omfattet av anleggsbidrag er Sola sentrum (områdeplan 0442), Tananger sentrum (områdeplan 0444), Jåsundhalvøya (tidligere kommunedelplan for Jåsund KS sak 83/2003, senere innarbeidet i kommuneplan) og Forus er deler av felles overordnet infrastruktur for området omfattet av en ordning med anleggsbidrag.

Det er egne kommuneplanbestemmelser/retningslinjer knyttet til utbyggingsavtaler.

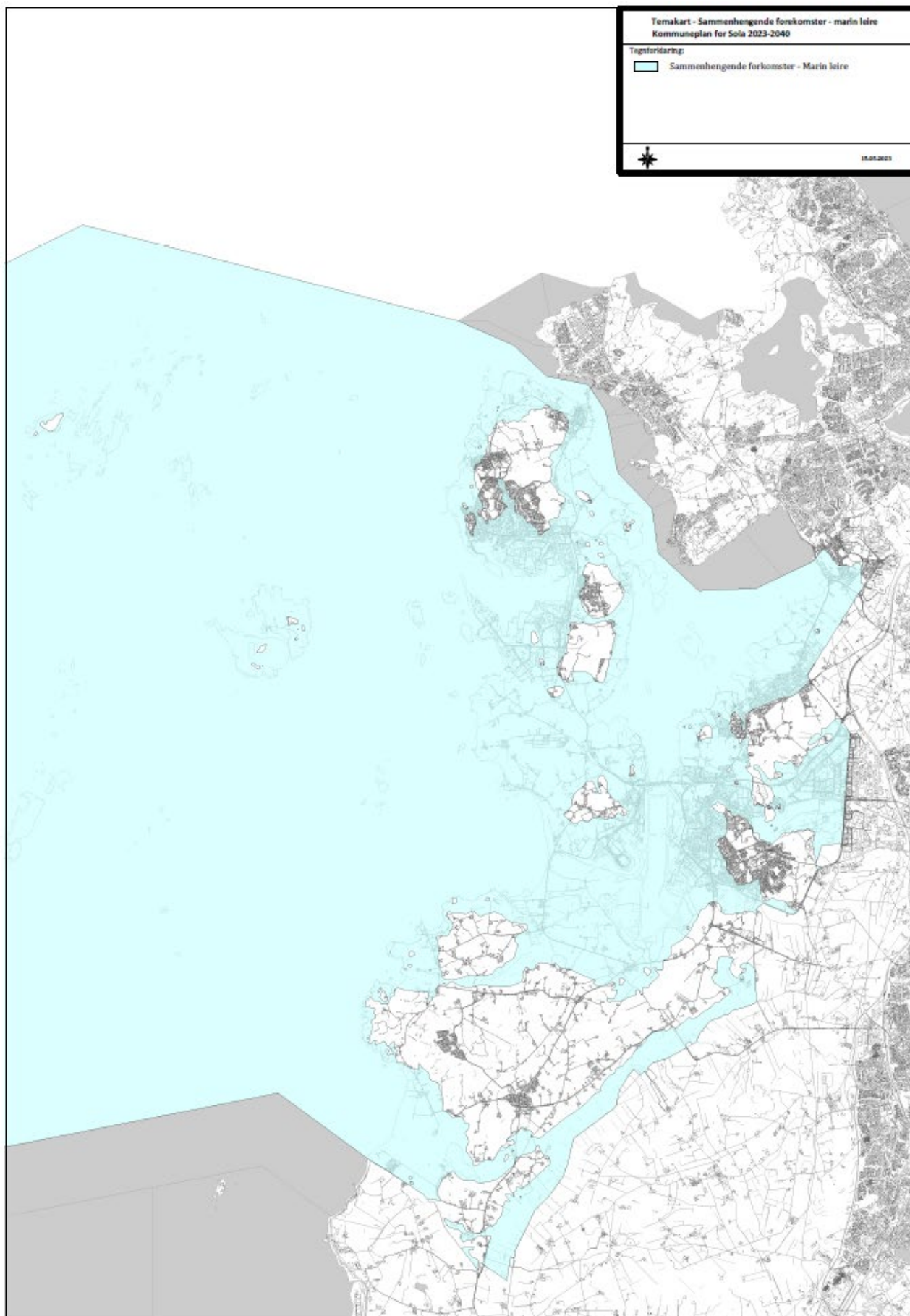
Vedlegg 1 Influensområde kollektiv



Vedlegg 2 Hoved- og lokalsykkelnett



Vedlegg 3 Marin grense



Vedlegg 4 Parkeringssoner

