



# Kommuneplan 2019-2035 planbeskrivelse av arealdelen høringsutgave

Versjon per 12.06.2018

## Innholdsliste

<b>INNHOLDSLISTE</b> .....	<b>2</b>
<b>0 AREALSTRATEGI FOR KOMMUNEPLAN 2019 - 2035</b> .....	<b>4</b>
<b>1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL 2008 §11-7 NR.1)</b> .....	<b>6</b>
1.1 BOLIGBEBYGGELSE.....	6
1.1.1 Grannes/ Røyneberg/ Skadberg/Sola sentrum .....	7
1.1.2 Områdene sør for flyplassen (Sørabygda).....	7
1.1.3 Jåsund / Tananger / Tjora / Utsola / Kirkesola.....	8
1.2 FRITIDSBEBYGGELSE.....	8
1.3 SENTRUMSFORMÅL .....	10
1.3.1 Kommune- og lokalsenter .....	10
1.3.2 Sola sentrum (kommunesenter).....	11
1.3.3 Tananger (lokalsenter).....	11
1.4 FORRETNINGER .....	12
1.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING.....	12
1.5.1 Universitetsområdet på Ullandhaug .....	12
1.6 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL.....	14
1.7 RÅSTOFFUTVINNING.....	14
1.8 NÆRINGSBEBYGGELSE .....	14
1.8.1 Risavika .....	14
1.8.2 Forus – felles plangrep for Forusområdet .....	14
1.8.3 Stavanger Lufthavn, Sola.....	15
1.8.4 Øvrige næringsområder .....	15
1.9 IDRETTSANLEGG .....	15
1.10 ANNEN TYPE NÆRMERE ANGITT BEBYGGELSE OG ANLEGG .....	16
1.11 UTEOPPHOLDSAREAL.....	17
1.12 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANNLEGGFORMÅL .....	17
<b>2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL2008 § 11-7 NR.2)</b> .....	<b>17</b>
2.0 TRAFIKKSIKKERHET.....	17
2.1 VEG .....	17
2.2 LUFTHAVN .....	18
2.4 HAVN.....	19
2.4.1 Risavika havn.....	20
2.4.2 Fiskerihavn .....	20
2.4.3 Småbåthavn .....	20
2.4 HOVEDNETT FOR SYKKEL .....	20
2.5 KOLLEKTIVNETT.....	21
2.5 PARKERINGSPLASSER.....	22
2.6 TRASEER FOR TEKNISK INFRASTRUKTUR .....	23
<b>3. GRØNNSKTRUKTUR (PBL2008 §11-7 NR. 3)</b> .....	<b>23</b>
<b>4. FORSVARET (PBL2008 §11-7 NR. 3)</b> .....	<b>24</b>
<b>5. LNF OMRÅDER (PBL 2008 §11-7 NR. 5)</b> .....	<b>24</b>
5.1 LANDBRUKET .....	24
5.2 NATURRESSURSER OG BIOLOGISK MANGFOLD.....	25
5.3 RETNINGSLINJER I LNF-OMRÅDENE.....	27
5.3.1 Bolighus på landbrukseiendommer.....	27
5.3.2 FRADELINGER I LNF-OMRÅDET .....	28
5.3.3 Bruksrasjonalisering i LNF-områdene.....	29
5.3.4 OMDISPONERING AV AREALER.....	29
5.3.5 Omdisponering av driftsbygninger.....	29
5.3.6 Deponiområder .....	30

<b>6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL 2008 §11-7 NR.6)</b> .....	<b>31</b>
6.1 VANNDIREKTIVET.....	32
<b>7. HENSYNSSONER (PBL 2008 §11-8 TREDJE LEDD)</b> .....	<b>33</b>
<b>7. AREALREGNSKAP</b> .....	<b>36</b>

## 0 Arealstrategi for kommuneplan 2019 - 2035

Plan- og bygningslovens § 11-5 sier at kommunen skal ha en arealdel som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse som viser hvordan nasjonale mål, retningslinjer og overordnede planer for arealbruk er ivaretatt.

Plankartet viser hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

Kommunen kan, etter vurdering av eget behov, detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens område med nærmere angitte underformål for arealbruk, hensynssoner og bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Kommunestyrets vedtak om kommuneplan kan ikke påklages.

Kommuneplanen er, i tillegg til arealplanbeskrivelse datert 04.06.2018, vedlagt konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for nye arealinnspill. HROS vil bli fremmet som egen sak i september 2018.

Arealregnskap for arealomdisponeringene som kommuneplanutvalget vedtok i møte 15. mai 2018 ligger til slutt i dette dokumentet.

Denne planbeskrivelsen følger systematisk inndelingen i Plan- og bygningslovens §11-7 Arealformål i kommuneplanens arealdel.

**Arealstrategien for kommuneplan 2019 – 2035** ble godkjent ved utarbeidelsen av planstrategien, og er gjengitt sin helhet i samfunnsdelen til kommuneplanen.

Arealdelen av kommuneplanen revideres og rulleres på ordinært vis.

Det er utarbeidet en overordnet strategi for arealutvikling i Sola kommune.

Arealstrategi er en overordnet strategi for arealutvikling i Sola kommune. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige og kompakte tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdet skal bestå av kollektivtransport, sykkel og gange.

Kommunen skal bygge ned minst mulig landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder), og arealøkonomisere på eksisterende frigitte områder, slik at LNF-områdene blir minst mulig berørt.

#### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Utvikle hovedutbyggingsretningene med arealeffektiv, bymessig fortetting langs kollektivaksene Sola sentrum – Skadberg – Forus og Tananger sentrum – Myklebust/Jåsund.
- Sola sentrum og Tananger sentrum skal styrkes.
- Rekkefølgen for større utbyggingsområder legges til grunn, og utbygging må avpasses etter behov og kapasitet på skoler, barnehager, eldreinstitusjoner, veier, kollektivtrafikk m. fl.
- Vi skal utøve en restriktiv utbyggingspolitikk i resterende deler av kommunen.
- Næringsutvikling skal skje innenfor eksisterende næringsområder gjennom fortetting og med fokus på økt tilgjengelighet. Vi skal redusere transportbehovet.

#### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Bussveiene skal prioriteres og være styrende for arealbruk.
- Vi skal legge til rette for sammenhengende gang- og sykkelveier fra sentrum til viktige steder som . arbeidsplasser, skoler, barnehager og rekreasjonsområder.
- Vi skal sikre og videreutvikle finmasket gangstruktur.
- Veiene skal differensieres med hensyn til framtidig funksjon (hovedvei, samlevei, adkomstvei).

#### 3. GRØNNSTRUKTURER

- Vi skal sikre arealer til rekreasjon, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet, skole og barnehage skal prioriteres. Vi skal også prioritere utvikling av en sammenhengende grønnstruktur fra sentrum.
- Regionalt grøntdrag skal utvides og gjøres sammenhengende mellom Skadberg-området og Forus vest.

#### 4. FORSVARET

- Arealbehov i tråd med Forsvarets langtidsplan skal ivaretas.

#### 5. LNFR-OMRÅDER

- Langsiktig grense for landbruk ligger fast.
- LNF-areal skal være et aktivt næringsområde for landbruket. Landbruksverdiene skal alltid prioriteres, og det skal være forutsigbare rammer for å drive landbruket.
- Kommunen skal styre bruksstørrelsene i landbruket mot større enheter i tråd med nasjonal politikk.

#### 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- Kommunen skal ivareta eksisterende fiskerhavner.

- Kommunen skal legge til rette for turvei/sti langs strandsonen som ivaretar kultur- og naturverdiene.

## 7. NÆRINGSOMRÅDER

- Kommunens tre næringsklynger – Risavika havn, Forus næringsområde og flyplassområdet – skal vies særlig oppmerksomhet, og krever spesiell forvaltning av areal (bruk).
- Kommunen skal sørge for at de tre næringsklyngene får videreutvikle sine særegenheter, samtidig som utviklingen skjer i samspill mellom de tre klyngene og kommunen.

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

### 1.1 Boligbebyggelse

Ansvarer i norsk boligpolitikk er tredelt:

- Staten skal stå for lovgivning og økonomiske virkemidler, blant annet gjennom Husbanken.
- Kommunene har ansvaret for planleggingsarbeidet, for tomtepolitikken og for de vanskeligstilte i boligmarkedet.
- De private aktørene – boligbyggelag, entreprenører, utbyggere og enkeltpersoner – har ansvaret for å planlegge, bygge, eie og forvalte boligene.

Med dette som utgangspunkt skal kommunen sørge for at:

- det blir gode bomiljøer.
- eksisterende og fremtidige boliger svarer til dagens og fremtidens behov.
- det å bo godt og miljøvennlig blir mulig for alle.
- boligene blir bygget og brukt på en måte som gir minst mulig miljøbelastning.
- helhetlig og bærekraftig lokalsamfunnsutvikling ligger til grunn når det planlegges boliger. Det må planlegges ut fra en variert struktur med hensyn til alderssammensetning, familiestruktur og vanskeligstilte. Boområder og byggeskikk må ses i en helhet, og utformes på en måte som skaper identitet og gir rom for kontakt og kommunikasjon mellom de som bor der. Universell utforming i vid forstand er en forutsetning for at boområder og nærmiljø skal fungere for alle. Nye boligområder skal også bygges i tilknytning til et velfungerende kollektivnett. Ved å sørge for høy boligtetthet langs kollektivaksene sikrer vi et godt kundegrunnlag, og dermed et velfungerende kollektivsystem.
- lekeområder for barn og unge sikres og utvikles, blant annet ved å bygge nærmiljøanlegg. Dette gjelder særlig ved utbygging av nye boligområder og utvidelser eller fortetting av eksisterende områder. Kommuneplanbestemmelsene stiller en rekke krav til kvalitets- og størrelseskrav for boligens uteoppholdsarealer. I Sola sentrum er det egne krav for tilrettelegging for høyere boligtetthet i sentrumsområdet, og sambruk av offentlige grøntarealer som er regulert i områdeplanen.

- det er størrelseskrav for boligenes uteoppholdsarealer.

### 1.1.1 Grannes/Røyneberg/Skadberg/Sola sentrum

Sentrumsnær boligbygging domineres av blokkbebyggelse som gir høy tetthet og mulighet for alternative boformer til eneboliger og småhusbebyggelse.

Det er planlagt for bussvei, med ferdigstilling etter 2024. Dette er et sentralt utviklingselement for sentrumsområdene. Den høyverdige kollektivtraseen vil gå fra Forus, via Skadberg, gjennom Sola sentrum i Soltunvegen og passere på sørsiden av rådhusområdet, før den går via Sømmevågen til flyplassen.

Skadbergområdet er et av kommunens to hovedutbyggingsområder. Ved denne kommuneplanrevisjonen er det lagt inn et viktig utviklingsområde på Skadberg, gnr. 32, bnr. 3 og 26. Dette utviklingsområdet er i samsvar med regionalplanen og ligger utenfor langsiktig grense for landbruk. I tillegg går bussveien fra Sola sentrum til Forus gjennom området. En område-/reguleringsplan vil legge til rette for utvikling av dette området med boligbebyggelse, offentlig areal og utvidelse av regionalt grøntdrag på Skadberg. To fornminneområder vurderes avsatt som bevaring/friområder. Området foreslås utbygd etter 2025 og når bussveien er på plass. Arealet er tatt med i arealreserven gjennom to planperioder.

Jordbrukslandskapet på Joa representerer et frodig og variert kulturlandskap. I øst er høydedraget Røyneberg - Skadberg et svært viktig landskapsdrag med stort mangfold, som danner en naturlig topografisk grense for dette området. Jordbruksområdene på Joa, mellom høydedraget og Hafrsfjord, inngår i de regionale grøntdragene, og særlig de nordlige delene av dette området er viktige som del av landskapet rundt Hafrsfjord.

En stor del av jordbruksområdene på Grannes grenser visuelt mot Hafrsfjord, og er viktig i forhold til landskapsopplevelsen. Det er vist turveg langs Hafrsfjord i dette området. I nord ligger Grannesvågen, som er vernet av hensyn til fuglelivet. I regionalt perspektiv er dette et viktig landskapsområde

### 1.1.2 Områdene sør for flyplassen (Sørabygda)

Med dette menes jordbruksområdene sør for flyplassen og Forusbeen. Hele området er først og fremst preget av jordbruksdrift. Langs Skas-Heigrekanalen er det for det meste dyrkede myrstreknings. Byberg, Helleland og Rege har større sandjordområder. Ellers består den dyrkede jorden av førsteklasses fastmark.

I denne delen av kommunen skal jordbruket ha klar førsteprioritet, og det skal i minst mulig grad være nedbygging av dyrket og dyrkbar jord.

Det er to boligområder i denne delen av kommunen: Hålandsmarka og Tjelta.

Boligbyggingen er preget av eneboliger og småhus. Områdeplan for ny bebyggelse på Kvithei er vedtatt, og Sola tomteselskap jobber nå med å gjøre området byggeklart.

### 1.1.3 Jåsund/Tananger/Tjora/Utsola/Kirkesola

Kommunedelplan for Jåsund-området ble vedtatt av kommunestyret 28.08.03, og ble innarbeidet første gang i kommuneplan for perioden 2002-2013. Det er ikke foretatt vesentlige endringer i arealdisponeringen for området i senere kommuneplanrevisjoner. Området viser utviklingsmuligheter basert på Regionalplan for Jæren, med høyverdig kollektivtrasé som vesentlig bærebjelke. Områder på Jåsund og Myklebust er under utbygging. Områdene Vestø, Skiftesvik og Stokkavik kan ikke startes på før Jåsund og Myklebust er 80 prosent utbygd.

Med de arealreservene som ble frigjort i forbindelse med kommunedelplan for Jåsund-området, er arealdisponeringen her lagt for lang fremtid (i prinsippet til 2040).

Haga/Risa-området er svært viktig for landskapsopplevelsen mot Hafrsfjord, og har særpregede kulturlandskapsverdier. De vernede områdene på Haga og i Hagavågen ligger i/inntil dette området. I kommunedelplan for Risavika med omliggende areal ble det vedtatt et boligområde på Haga og Risa. Det er knyttet rekkefølgekrav til utviklingen av disse områdene.

Risa-områdene består av jordbruksområdene mellom rv. 509 og Hafrsfjord. I dette LNF-området ligger to områder som i kommuneplanen er definert som områder med eksisterende konsentrert fritidsbebyggelse. Områdene Snøde og Hogstad Øst er opprettholdt som fritidsbebyggelse.

Hogstad, Sømme, Tjora, Utsola og Kirkesola ligger i hovedsak innenfor regional grønnstruktur og langsiktig grense mot jordbruket. Arealene nord for Sømme barnehage/Sola prestegårdsveg er viktige for landskapsrommet samt det vernede våtmarksområdet i Strandnesvågen.

Arealet sør mellom Sola prestegårdsveg og rv. 509 består av god, dyrket jordbruksjord. Forsvarets anlegg ved Sola sjø, som ligger helt sørøst i området, er nå overtatt av kommunen. Området er belastet med flystøy, og i deler av områdene er det fornminner som gjør all form for utbygging vanskelig.

Områdene nord for Sola kirke er et stort, sammenhengende jordbruksområde. I nord grenser jordbruksarealene opp mot havne- og industriområdet i Risavika.

Av hensyn til Sola ruinkirkes særlige verdi og beliggenhet i landskapet, kan ikke området rett foran/vest for kirken bygges ut. Det ble i kommuneplan 2007 – 2018 lagt inn et areal til utvidelse av parkeringsplassen.

## 1.2 Fritidsbebyggelse

Kommunedelplan for fritidsbebyggelse ble godkjent av Miljøverndepartementet i 2013. Planen ble lagt inn i kommuneplanen for 2015-2026, med bestemmelser.



Det er 259 registrerte fritidsboliger i kommunen

### Registrerte fritidsboliger i kommunen

STED	ANTALL FRITIDSBOLIGER
Myklebust-Vestø-Skiftesvik	32
Jåsund-Meling	7
Haga	7
Snøde	28
Hogstad	11
Solastranden - nord	32
Solastranden - sør (inkl. kolonihagehytter)	47
Ølbergskogen	9
Ølberg	22
Vigdel	12
Hellestø	33
Bybergstranden	7
Rott	12
Spredte hyttebygg	4
<b>Totalt</b>	<b>259</b>

Områdene for fritidsbebyggelse i Sola ligger i landskap som henvender seg mot strendene/havet og mot Hafrsfjord, og flere områder grenser mot Jæren landskapsvernområde. Områdene er verdifulle både for eiere av fritidsboligene og allmennhetens behov for turområder/aktivitet/rekreasjon. Landskapet er åpent og sårbart i forhold til inngrep som bebyggelse.

### Nye arealdisoneringer for boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

NR	JF	KART	EIENDOM	NYTT AREAL DAA	MERKNAD
11		17/340	Joa 34/140,141	3	Fra offentlig til boligbebyggelse
13			Ølberg 20/63	0,2	Fra LNftil fritidsbebyggelse Reg.plan må endres
71			Kirkesola 14/206	0,8	Fra friområde til fritidsbebyggelse
76			Håland 21/6,7	2	Fra LNF til bolig
84			Sørnes 36/203	1,4	Fra LNF til bolig

89 pkt.2	Skadberg 32/3,26	275	Fra LNF til bolig/off/friomr.
98	Sørnes 36/55	0,6	Fra friområde til boligbebyggelse
102	Sørnes 36/1	1	Fra LNF til boligbebyggelse
	<b>Sumbolig/ fritidsbebyggels e</b>	<b>281</b>	

Tabell 1 Tabellen angir antall daa som vises i arealplankartet.

### 1.3 Sentrumsformål

#### 1.3.1 Kommune- og lokalsenter

Et godt utviklet kommune- og kommunedelsenter skaper identitet, trivsel og stimulerer til næringsutvikling. Kommunen vil, gjennom ambisiøs og strategisk arealplanlegging, videreutvikle kommunens sentre for å imøtekomme befolkningsutviklingen i kommunen og forhindre handelslekkasje til nabokommuner. Å skape attraktive og gode sentrumsområder står sentralt.

Regionalplan for Jæren definerer to slike sentra i kommunen: Solakrossen er definert som kommunesenter og Tananger er definert som kommunedelsenter.

Områdeplan for Sola sentrum er vedtatt, og det pågår for tiden arbeid med områdeplan for Tananger sentrum. Planene er overordnede og skal fungere som styringsverktøy for framtidig utbygging og detaljplanlegging i sentrumsområdene. Planarbeidet følger opp føringer i regionalplanen og rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging: Offentlig og privat publikumsrettet virksomhet og kjøpesentre lokaliseres til områder som er lett tilgjengelig med kollektivtransport, i områder definert som tettstedssentra, jf. St. meld nr. 26 (2006-2007). Dette skal bidra til en mer miljøvennlig by- og tettstedsutvikling og mindre bilavhengighet.

Sola og Tananger sentrum er kommunens senterområder for innbyggerne. Regionalplan for Jæren definerer Sola sentrum som kommunesentrum med høy urbaniseringsgrad. Dette innebærer god kollektivdekning med sentral lokalisering i sentrumsstrukturen, og gang- og sykkelavstand for mange innbyggere.

Sola sentrum skal fortsatt fylle funksjonen som det sentrale handlesentrum i kommunen. Regionalplan for Jæren har retningslinjer som tilsier at handel skal lokaliseres i sentrumsområdene. Videre ble en rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre vedtatt i 2008. Den forutsetter at all handel uten unntak skal lokaliseres i sentrumsområdene.

Lettere industri og kontorvirksomhet lokaliseres til områder som ikke strider mot handelsfunksjonen, samtidig som det tas hensyn til de estetiske og miljømessige kravene som må stilles til sentrumsnære områder.

Tananger sentrum er definert som et lokalsenter i regionalplanen. Et lokalsenter skal i henhold til regionalplanen inneholde handel, næring, bolig og kultur, og offentlig og privat tjenesteyting som skal rettes mot den bydelen eller det området senteret skal betjene. Lokalsenteret skal kun være dimensjonert for å dekke lokale behov.

Det pågår områdeplanarbeid for Tananger sentrum, plan 0444, og som følge av høringen i 2011 er det utarbeidet en handelsanalyse for Tananger. Handelsanalysen har i hovedsak belyst konsekvensene av en videreutvikling av bydelssenteret. Konklusjonen er ikke entydig. Men med hensyn til fremtidig befolkningsvekst i kommuneplanen 2019-2035 vil Tananger sentrum fortsatt ha relativt stort arealbehov knyttet til sentrumsfunksjoner (handel/service). Områdeplanen forventes vedtatt høsten 2018.

### 1.3.2 Sola sentrum (kommunesenter)

Offentlige tilbud som bare gis på ett sted i kommunen, skal i hovedsak legges til Solakrossen. I tråd med kommuneplanens satsingsområder legges det vekt på å utvikle Solakrossen til et aktivt og levende kommunesenter med sosiale møteplasser. Den vedtatte områdeplanen tilrettelegger for at Sola sentrum blir et sterkt og attraktivt kommunesenter for nåværende og fremtidige innbyggere.

Planen fastlegger hovedstrukturer og hovedfunksjoner i sentrum, og gir en helhetlig sammenheng mellom nytt veisystem, eksisterende og ny bygningsmasse og park- og uteområder. Planen legger til rette for en tettere og høyere bebyggelse langs framtidig trasé for høyverdig kollektivtilbud. Dette er i tråd med Regionalplan for Jæren sine retnings-linjer for fortetting langs hovedkollektivakser. Det vektlegges kvalitet på utforming av offentlige rom og estetisk gode løsninger ved nybygg og rehabilitering.

### 1.3.3 Tananger (lokalsenter)

I arbeidet med kommunedelplan for Jåsund ble det besluttet at Tananger sentrum skal fungere som bydelssenter, også for de planlagte boligområdene på den nordlige delen av Tananger. Det ble forutsatt at senteret skal kunne inneholde handels- og tjenestetilbud dimensjonert for å dekke kommunedelens innbyggere.

Denne beslutningen medførte behov for større handels- og servicearealer i Tananger. Areal disponert som senterområde i kommuneplanen kom som et resultat av dette arbeidet.

Områdeplan for Tananger sentrum skal bidra til at Tananger blir et sterkt og attraktivt sentrum for nåværende og fremtidige innbyggere i området. Målet er å legge til rette for en samordnet utvikling av Tananger sentrum som et robust og konkurransedyktig kommunedelssenter. Eksisterende og fremtidige etableringer skal styrke Tananger sentrum med mangfold og bredde i aktiviteter og servicefunksjoner. Tanangers særegne

stedskvaliteter skal bevares og videreutvikles, med særskilt fokus på den maritime historien, identitet og bygningsmiljø.

Vi bør legge til rette for busstransport uten bussbytte mellom Tananger sentrum og Solakrossen.

#### 1.4 Forretninger

Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det lokale bomiljøet, og skal kun etableres i eller i nær tilknytning til boligområder. Tilbudet kan ikke etableres hvis det vil skape konkurranse med etablerte sentre.

Nærbutikk defineres som en eller flere butikker med dagligvarer, det vil si handel med hovedvekt på mat og drikke. Nærservice er tjenesteyting i mindre virksomheter og i selvstendige enheter som kan etableres i sammenheng med nærbutikk. Kommunene må kunne dokumentere at virksomhetene vil bidra til økt identitet og tilhørighet i boligområdet. Eksempler på slike virksomheter er frisør, kafé, bakeri og blomsterhandel.

#### 1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

##### 1.5.1 Universitetsområdet på Ullandhaug

Stavanger er regionsenter i Rogaland, og er vertskap for flere regionale funksjoner som Universitetet i Stavanger (UiS), Stavanger Universitetssykehus (SUS), m.fl.

Universitetsområdet er delt mellom Sola og Stavanger kommune, og eiendommene er fordelt på både offentlige og private eiere. Sola og Stavanger kommune har særlige roller som planmyndigheter. Områdeplan for Universitetsområdet i Sola og Stavanger er vedtatt, og viser blant annet nytt sykehus på Stavanger-siden av kommunegrensen, med adkomstvei fra Kristian Bonnevis vei. I Sola er det plassert studentboliger (campusområde).

#### Nye arealdisponeringer offentlig og privat tjenesteyting

NR JF KART	EIENDOM	NYTT AREAL KP 2019-2035 DAA	MERKNAD
72	Sande 33/1	1,2	Fra friområde til offentlig
73	Sande 33/627	-	Offentlig areal opprettholdes, påføres faresone - flom
82	Sørnes	1,4	Hensynssone fareområde flom

89	Skadberg	-	Arealbehov avgjøres i område/reguleringsplan
92	Mæland S	-	Offentlig – boliger med base.
	<b>Sum endring offentlig areal</b>	<b>2,6 + Skadberg</b>	

Tabell 2 Tabellen angir antall daa som vises i arealplankartet.

### 1.5.2 Areal til barnehager – skoler – levekår

**Barnehage** Barnehagebruksplanen 2017 – 2027 viser økt behov for barnehageplasser. Dette har blant annet sin årsak i utvidet barnehagerett som inkluderer 0 åringene. Ved utbygging av nye barnehager anbefales det å tilrettelegge for større og fleksible bygg som kan gi robuste enheter av økonomiske, driftsmessige, personalmessige og faglige hensyn. Det anbefales at det tilrettelegges for barnehager med 100 – 130 plasser (6-8 avdelinger). I område sentrum sør, Skadberg og Bærheim er det behov for å avsette areal til en til to barnehager. I sentrum nord, kan det være behov for å avsette areal til barnehage. I Tananger-Jåsund-området er det behov for ny barnehage på Snøde.

**Skole** Når Skadberg skal bygges ut, må det settes av arealer til skoleanlegg. Det er ideelt at skoleanlegget plasseres midt i utbyggingsområdet. For å drive mest mulig effektivt, planlegger Sola barneskoler med 3 paralleller dvs. 21 klasserom og maks 588 elever. Tomter bør være min. 22 daa, nettoareal, dvs. parkerings- og trafikkareal kommer i tillegg. Tilleggsarealer innenfor 200 m fra skolen, dvs. idrettsanlegg, skog og mark vil normalt kunne regnes med i arealet. Ny skole bør derfor plasseres nord-øst for Skadbergvegen i det nye utbyggingsområdet på Skadberg.

Sande skole vil kunne bygges ut med 4 klasserom og kan ta imot 100 nye elever. Skadberg barneskole har passert kapasitetsmålet sitt, men ser ut til å kunne ta imot elevene sine fram mot 2027. Sola ungdomsskole er sprengt, og det skal bygges ny ungdomsskole i to trinn på tomten ved siden av Skadberg barneskole. Første byggetrinn med 15 klasserom skal stå klar i 2021.

**Behov for areal til levekår på nye Skadberg.** Ordinære kommunale boliger tilknyttet levekår er ikke tatt med.

Det er arealbehov til følgende bygg:

- Seniorbolig (bofellesskap) 16 boliger a 50 m<sup>2</sup>, fellesareal inne 120 m<sup>2</sup> = 1000 m<sup>2</sup>. fordeles på 2 eller 3 etg. Uteareal 1000 m<sup>2</sup>. totalt 2 daa til seniorbolig
- Miljøtjeneste (bofellesskap) 2 daa
- Boliger ROP 1 daa
- Legesenter/helsetjenester 1 daa

Totalt 6 daa til levekårsformål

## 1.6 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 Jærstrendene som regionalt reisemål og utfartssted.

Det er ikke godkjent nytt areal til dette formålet i denne planperioden.

## 1.7 Råstoffutvinning

Røyneberg masseuttak er opprettholdt i denne planperioden.

## 1.8 Næringsbebyggelse

Kommunen ønsker å medvirke til at regionen har tilstrekkelige og differensierte næringsarealer.

Ved planlegging av næringsarealer skal det innarbeides nødvendig grønnstruktur inne på næringsarealet, og det skal etableres isolasjonsbelter/grøntområder rundt næringsarealene. Dette vil gi en "mykere" overgang og avgrensning mot omkringliggende arealer.

### 1.8.1 Risavika

Risavika omfatter betydelige havnerelaterte næringsområder, og er å anse som et næringsområde i nasjonal og regional sammenheng med hensyn til behov for havn, nærings- og industriutvikling langt utover kommuneplanperioden. Risavika er i Regionalplan for Jæren 2013 – 2040 definert som logistikknutepunkt og et område med allsidig virksomhetsgrad. Det er utarbeidet egen kommunedelplan for Risavika (vedtatt 2012), som inngår i kommuneplanen. I Risavika er det totalt sett mer enn 13 000 arbeidsplasser (inkludert offshoreansatte).

Det pågår reguleringsarbeid i Risavika nord for å øke utnyttelsen i området og bedre trafiksikkerheten. Det pågår også reguleringsarbeid ved drivstoffterminalen innerst i Risavika for å tilrettelegge for plassering av lagringstanker for drivstoff på kaitomtten (tidligere fjellhalldeponi).

### 1.8.2 Forus – felles plangrep for Forusområdet

Forusområdet er ett av Norges viktigste næringsområder, og står overfor store muligheter og utfordringer i årene som kommer. Området er i forandring, og på tvers av kommunegrensene planlegges det allerede for omforming av de eldste delene av næringsområdet til blandet byområde i Stavanger og Sandnes. Omforming byr på store muligheter, men rammene for utvikling må balanseres mot helhetlige mål for storbyområdet.

Behovet for å definere et langsiktig utviklingsperspektiv for hele næringsområdet er tydelig, men arealet er delt mellom kommunene Sandnes, Sola og Stavanger. Kommunene har derfor gjennomført en interkommunal kommunedelplan for Forusområdet, og planen sendes nå ut på høring.

Kommunene har etablert Forus Næringspark, et offentlig-privat samarbeid (OPS) og et av våre viktigste verktøy og premissleverandør for utvikling av området.

### 1.8.3 Stavanger Lufthavn, Sola

Stavanger Lufthavn, Sola representerer et mangfold av virksomheter. I og ved flyplassen skal det legges til rette for etablering av et bredt servicetilbud innen lufthavnrelatert virksomhet og annen virksomhet som har særlig behov for denne beliggenheten.

### 1.8.4 Øvrige næringsområder

Planer for Joa næringsområde legger opp til arealutnyttelse på minimum 42 000 m<sup>2</sup> BRA (maks 65 000 m<sup>2</sup> BRA) med arealformål industri.

Det planlegges tre nye hotell i kommunen: På Forus (bedriftsidretten), Sømme og Einargården, samt utvidelse av Rica Airport hotell. I dag er det 677 hotellrom i Sola, inkludert 46 leiligheter. Det pågår bygging av 280 nye hotellrom på Utsola.

Det er sentralt for kommunen og regionen at det finnes et tilstrekkelig og allsidig tilbud når det gjelder næringsarealer. Kommunen må tilrettelegge for arealer som kan gi muligheter for etablering og reetablering på tvers av kommunegrensene. Samtidig skal det stilles strenge krav til estetikk, høy arealutnyttelse og en bevisst og samordnet areal- og transportplanlegging. Sola kommune legger ikke opp til ny arealkrevende næring utover det som finnes i dag (Byberg gjenvinningsstasjon, T Stangeland og Tine), med unntak av museumsarealet på Stangeland, som foreslås omdisponert til næring kategori C (arealkrevende næring).

#### Nye arealdisponeringer KP 2019-2035- næringsbebyggelse

NR JF KART	EIENDOM	AREAL (DAA)	MERKNAD
21	Tjora 20/25, 26, 23, 80 med flere	83	Fra LNF-område til næring –
27	Sømme 15/14	13,6	Fra offentlig til næring
32	Tjora 10/6	8,6	Fra LNF-område til næring
	<b>Sum næringsareal</b>	<b>105,2</b>	

Tabell 3 Tabellen angir antall daa som vises i arealplankartet.

## 1.9 Idrettsanlegg

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

Gjeldende areal for idrettsanlegg opprettholdes for planperioden.

### 1.10 Annen type nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Det foregår en relativt stor byggeaktivitet i regionen. Dette medfører at det er et stort behov for områder for å deponere og sortere rene gravemasser. Dagens situasjon er at kommunene behandler deponispørsmålet hver for seg. Dette medfører at det ikke blir noen god planstyring, og deponiene kommer dermed ofte i konflikt med natur-, landskaps- og landbruksinteresser.

Næringen har også vist et sterkt ønske om regionale løsninger. Dette vil bidra til å sikre næringen like konkurransemessige forhold, samt at transportkostnader og klimagassutslipp kan reduseres.

På bakgrunn av det overnevnte vedtok Fylkesutvalget "Regionalplan for massehåndtering på Jæren". Planen ble ferdigstilt i 2017. Formålet med planen er å forbedre praksis for bruk og håndtering av overskuddsmasser og peke på lokaliteter for mottaksanlegg. I planen vises eksisterende masseuttak på Røyneberg (NorStone). Regionalplanen viser til et nytt regionalt mottaksanlegg i Risavika, men dette har ikke funnet noen avklaring i denne planperioden. Det er utarbeidet kriterier for denne type deponier, slik at de kan legges til områder der det skaper minst ulempe for landbruk, natur og omgivelsene generelt. Deponier skal i første rekke plasseres på de områder som har mindre gode jordressurser og kvalitet, slik at landbruksarealene kan forbedres.

I nye reguleringsplaner med større behov for massehåndtering skal nødvendig deponiområde avklares i reguleringsplanen. Relevante bestemmelser fra Regionalplan for massehåndtering er ellers innarbeidet i kommuneplanbestemmelsene.

#### • Nye arealdisponeringer andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

NR JF KART	EIENDOM	NYTT AREAL KP 2019-2035	MERKNAD
20	Ølberg 20/10,21,150 Håland 21/8,32	120	Fra LNF til annen bebyggelse og anlegg - område for massedeponi
50	Sømme 15/92	1,4	Fra friområde til annen bebyggelse og anlegg - forsamlingslokale
	Sum	121,4	



### 1.11 Uteoppholdsareal

Det er ikke foretatt noen arealendringer under dette arealunderformålet.

### 1.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Det er ikke foretatt noen arealendringer under dette arealunderformålet.

## 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL2008 § 11-7 NR.2)

### 2.0 Trafikksikkerhet

Kommunens trafikksikkerhetsplan for 2011-2020 inneholder en handlingsplan for både ikke-fysiske og fysiske tiltak som er tenkt gjennomført i perioden 2011-2020. Planen er under kontinuerlig rullering. Den er brukt som en prioriteringsliste for hvilke fysiske trafikksikkerhetstiltak som skal settes i verk. Dette gjelder både småtiltak og tiltak som krever regulering. Trafikksikkerhetsplanen er nå under revisjon.

Statlig og regional støtte til planlegging og gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak skal tildeles i samsvar med en vedtatt trafikksikkerhetsplan. Alle mindre tiltak (som ikke krever regulering) fra Trafikksikkerhetsplanen er enten under gjennomføring eller gjennomført.

### 2.1 Vei

I Regionalplan for Jæren er det et mål å «samordne utviklingen av transportsystemet med arealbruken og byutviklingen for å redusere veksten i transportbehovet og øke andelen miljøvennlige reiser». Utbygging av transportsystemet med høyverdige kollektivtraséer, og utbygging av et sammenhengende regionalt sykkelveinett av høy standard, er to av flere tiltak som skal bidra til reduksjon i biltrafikk og forurensning. Dette vil bidra til å bedre miljøet både lokalt, regionalt og globalt. Sett i lys av forskning som viser at nordmenn blir stadig mer inaktive, vil økt bruk av sykkel være ett av flere helsefremmende tiltak. *Nasjonal transportplan 2014-2023* har som mål å øke sykkelandelen fra dagens fire prosent til åtte prosent innen utgangen av planperioden. Sykkelandelen i byene må økes mellom 10-20 prosent for at åtte prosent sykkelandel skal oppnås på landsbasis.

Samordnet areal- og transportplanlegging står sentralt i kommuneplanleggingen. Å redusere transportbehovet ved å legge til rette for økt andel miljøvennlig transport er et viktig mål. Veisystemet skal utvikles med tanke på en langsiktig forvaltning av ressurser og miljø. Det skal være god framkommelighet og sikkerhet for alle trafikantgrupper i ulike omgivelser. Store næringsområder kobles direkte til overordnet vegnett. Kollektivtilbud skal gjøres mer attraktivt og tilgjengelig, og fremstå som et reelt alternativ. Hovedtraséer for kollektivtrafikk skal vises i kommuneplanen.

Kommunen vil:

- legge til rette for en utvikling av transportsystemet som skal være godt integrert med kommunens arealbruksstrategier, for å sikre en miljøvennlig utvikling med lavest mulig transportbehov.
- legge til rette for oppgradering av rv. 509 i takt med trafikkutviklingen på denne veistrekningen, og i tråd med regionalplan for Transportkorridor vest og gjeldende detaljreguleringer.
- satse på oppgradering av Forusbeen som trafikkåre mellom rv. 509/510 og motorvegen.
- arbeide for utvidelse til fire felt på Solasplitten i takt med utviklingen.
- legge til rette for overordnet hovedsamlevei fra Åsenvegen i nord gjennom Skadbergvegen og Varabergvegen til Forusbeen i sør.
- bidra til å utvikle et transportsystem som underbygger et konkurransedyktig næringsliv.
- sikre god framkommelighet og sikkerhet for alle trafikanter i ulike omgivelser.
- legge til rette for at næringsområder kobles direkte til overordnet vegnett.
- legge til rette for at alle har et helhetlig og sammenhengende samferdselstilbud i tråd med prinsippet om universell utforming.
- utarbeide en sykkelstrategi som skal sikre en helhetlig utvikling av sykkelveinettet i kommune.

## 2.2 Lufthavn

I henhold til Nasjonal transportplan vil Regjeringen utvikle et transportsystem der lufthavnettet sikrer befolkningen god tilgang på flytransport i hele landet, basert på sektorens høye sikkerhetsnivå.

Stavanger lufthavn, Sola (SVG) er strategisk plassert på Nord-Jæren i forhold til byer og tettsteder nord og sør i Rogaland, med korte avstander til regionens befolkningsentra og i forhold til områder med store arbeidskonsentrasjoner. SVG er hovedflyplass for en økende befolkning og et voksende og stadig mer internasjonalt orientert næringsliv.

Utbygging av lufthavna vil tilpasses trafikkutviklingen og dens rolle som sentralt knutepunkt i det norske transportnettet.

Stavanger lufthavn, Sola har både sivil og militær aktivitet. I norsk sikkerhetspolitikk er flyplassen på Sola en viktig base for sikker framføring av forsterkningsstyrker gjennom luften. Infrastrukturen som er etablert på Sola med hensyn til dette formålet er en grunnleggende sikkerhetsverdi i seg selv. Forsvaret har i tillegg store, arealkrevende militære installasjoner på sivil grunn.

***Kommunedelplan for Stavanger lufthavn Sola*** Kommunedelplan for Stavanger lufthavn Sola ble vedtatt i 2017. Stavanger lufthavn Sola har en størrelse og et omkringliggende næringsmiljø som gjør flyplassen viktig nasjonalt og regionalt. Planen legger blant annet til rette for utvidelse av flyplassen i sørvest/ Rege, samt utvidelse av flyplassrelatert næringsområde på Utsola. Planen viser også bussveitrasé *frem til flyplassen, og angir begrensninger for parkeringsdekning og etablering av nye parkeringsanlegg.*

Et mål er at lufthavnen øker kollektivandelen fra 12 prosent til 30 prosent innen 2020. For å nå dette målet er vi avhengig av etablering av høyverdig kollektivtilbud fram til flyplassen, noe som nå er sikret i kommunedelplanen.

Sola flyplass er en stamlufthavn med internasjonal trafikk. Ved europeiske flyplasser er det en klar trend å bygge ut næringsareal i tilknytning til flyplassene. Internasjonalt etableres et betydelig antall arbeidsplasser i nær tilknytning til flyplassområdene. Stavanger lufthavn, Sola ligger med korte avstander til næringsmessig attraktive områder på Jæren og Rogaland. Områdene nær flyplassen har vist seg å være svært attraktive for næringsformål, og kommunedelplanen har derfor sikret utvidelse av flyplassrelaterte næringsområder.

**Høyderestriksjonsplan for flyplassen** Sola kommune ligger innenfor alle hinderflatene i restriksjonsplan for lufthavnen med hensyn til høyderestriksjoner knyttet til navigasjonsanleggene. Restriksjonsplanen skal sikre et luftrom for inn- og utflyging som er fritt for hindre, samt sikre at signalene fra radio-navigasjonsutstyret ikke forstyrres av omgivelsene. Høydebegrensninger vises i eget temakart.

**Støy** Flystøy setter restriksjoner for boligutbygging nært opp til flyplassen. Rød flystøysone strekker seg ut over det meste av Sola sentrum. I sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektiv-knutepunkt, er det aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. For slike områder kan det gis avvik fra grenseverdiene for støy, forutsatt at kommunen har angitt grenser for slike områder i kommuneplanens arealdel, jf. retningslinjer T-1442.

**Risiko** I henhold til nasjonal transportplan er antall alvorlige hendelser og mindre ulykker svært lavt i Norge, og flysikkerhetsnivået ligger i verdenstoppen. Nullvisjonen er langt på vei en realitet innen luftfarten. Regjeringen har derfor som mål for planperioden å opprettholde og styrke sikkerhetsnivået innen luftfarten.

*Med hensyn til terrorfare er det stort fokus på risikoen for terrorhandlinger mot luftfarten, og Avinor legger vekt på en god securitytjeneste.*

## 2.4 Havn

Sjøtransport er en viktig del av det norske transportsystemet. Den står for rundt 90 prosent av godstransportarbeidet i utenrikshandelen og 42 prosent av innenlands godstransport. Sjøtransporten er viktig for norsk industri og norske arbeidsplasser langs kysten. Den har sin transportmessige styrke i frakt av store volumer. Prognosene for økonomien og for befolkningsutviklingen i Norge fram mot 2030, indikerer en vekst i godstransporten på 40 prosent målt i tonnkilometer.

Havner spiller en viktig rolle i effektiv sjøtransport, og fungerer som omlastningsterminaler i det samlede transportnett. Varer som fraktes med skip må innom en havneterminal for omlasting til et transportmiddel som kan frakte til sluttdestinasjonen.

#### 2.4.1 Risavika havn

I *Nasjonal transportplan NTP 2010-2019* er Risavika utpekt som en av 20 stamnetthavner, og som en av de viktigste havnene i Norge for internasjonal handel. Det er en nasjonal målsetting å få mer gods over på kjøll, og havneområdet er et viktig trafikkknutepunkt mellom sjøferdsel og ulike transportformer på land. Risavika er et satsingsområde i havnesammenheng.

For at større andeler gods skal kunne fraktes på skip, må de utpekte havnene utvikles til nasjonale knutepunkt for sjø, vei og bane. En effektiv og konkurransedyktig havn er avhengig av tilstrekkelig areal og gode infrastrukturtiltak. Effektive koblinger mellom havnene og veinettet vil gi bedre intermodalitet. For å oppnå dette vil regjeringen utbedre veiforbindelsen til flere stamnetthavner ved å fremme kombinerte transportløsninger og overgang fra vei til sjø, bl.a. Stavanger – rv. 509 Sømmevågen – Risavika nord, samt Transportkorridor Vest.

Det er utarbeidet kommunedelplan for Risavika, vedtatt i 2013. Denne inngår nå i kommuneplanen. Støybestemmelser, trasé for kollektivtrafikk, lokaliseringstyring, utbyggingsrekkefølge, normer for utbyggingstetthet, parkering og intern havnekommunikasjon er viktige tema som er tilknyttet planområdet. Det er utarbeidet et måle- og oppfølgingsprogram for støy i Risavika.

#### 2.4.2 Fiskerihavn

Fiskerihavnene er viktige for utvikling av fiskeriene. Ølberg, Hellestø og Tananger havn er markert på kartet som fiskerihavner med symbol FH. Deler av fiskerihavnen i Tananger inngår også i områdeplanen for Tananger.

#### 2.4.3 Småbåthavn

Kommuneplanen viser områder for småbåthavner ved Hestholmen, to områder i Tananger havn, ved Hafrsfjord bru og et område ved Sørnes. Disse områdene er markert som småbåthavner med symbol SH. Godkjent reguleringsplan for Jåsund viste at det var vanskelig å etablere småbåthavn ved Hafrsfjord bru.

*Småbåthavna sør for Hestholmen og i Tananger havn er foreslått utvidet på kommuneplankartet.*

### 2.4 Hovednett for sykkel

For å møte trafikkutfordringene som rask utbygging har medført på Jæren de siste 10-20 årene, viser erfaringer fra andre byområder at satsing på veiutbygging som hovedstrategi ikke reduserer bilkøene. I *Regionalplan for Jæren 2013-2040* er utbygging av et sammenhengende regionalt sykkelveinett av høy standard et av virkemidlene. Retningslinjene til planen sier at «det skal utvikles god framkommelighet i et sammenhengende regionalt hovedvegnett for sykkel. Hovedvegnettet for sykkel innenfor boligsonene / byområder skal separeres fra gående og motorisert trafikk.»

Sola kommune ønsker å satse sterkere på gående og syklende. Dette er også et helsefremmende og miljømessig riktig tiltak. Kommunen arbeider derfor med en sykkelstrategi som blir et viktig styringsverktøy for planlegging og tilrettelegging for sykkel i Sola. Sykkelstrategien har som visjon at det skal være «Trygt og kjekt å sykle i Sola», og følger opp hovedtrekkene i regional sykkelstrategi for Nord-Jæren. Sykkelstrategien skal blant annet definere hoved- og lokalruter for sykkel, vedlikeholdsstandard, kommunikasjon og opplæring. Rutekart fra sykkelstrategien er innarbeidet i kommuneplankartet. Hovedrutenett for sykkeltrafikk medvirker til at sykkelen blir et attraktivt transportmiddel.

Kommunen vil sikre korte og direkte forbindelser til holdeplasser og lokale målpunkt. Det skal etableres god parkeringsdekning for sykkel i alle sentra, ved viktige holdeplasser for kollektivtrafikk og ved offentlige bygg.

På alle hovedruter skal det i størst mulig grad sikres separering mellom gående og syklende. Sola kommune har regulert og bygd separert gang- og sykkelveg:

- langs deler av Forusbeen fram til kommunegrensen mellom Sola og Sandnes
- langs rv. 509 ved Sømmevågen/flyplassen/Sola skole.

*Det er vedtatt reguleringsplan med separering mellom gående og syklende fra Sømmevågen langs Tanangervegen/rv 509 fram til Stavanger kommune ved Hafrsfjord bro. Langs fv. 382 Grannessletta pågår opparbeidelse av separert anlegg for gående og syklende, som del av hovedrute Madla – Forus.*

## 2.5 Kollektivnett

Regionalplan for Jæren har som mål å sikre regionale helhetsløsninger forankret i prinsippet om bærekraftig utvikling. Planen gir føringer for en samordnet areal- og transportpolitikk. Samordnet areal- og transportplanlegging er sentralt i kommuneplanleggingen, med stort fokus på redusert transportbehov gjennom satsing på miljøvennlige transportformer og transportbesparende arealbruk. Sola kommune satser på tilrettelegging av gang- og sykkelveier, både i et framkommelighets- og folkehelseperspektiv.

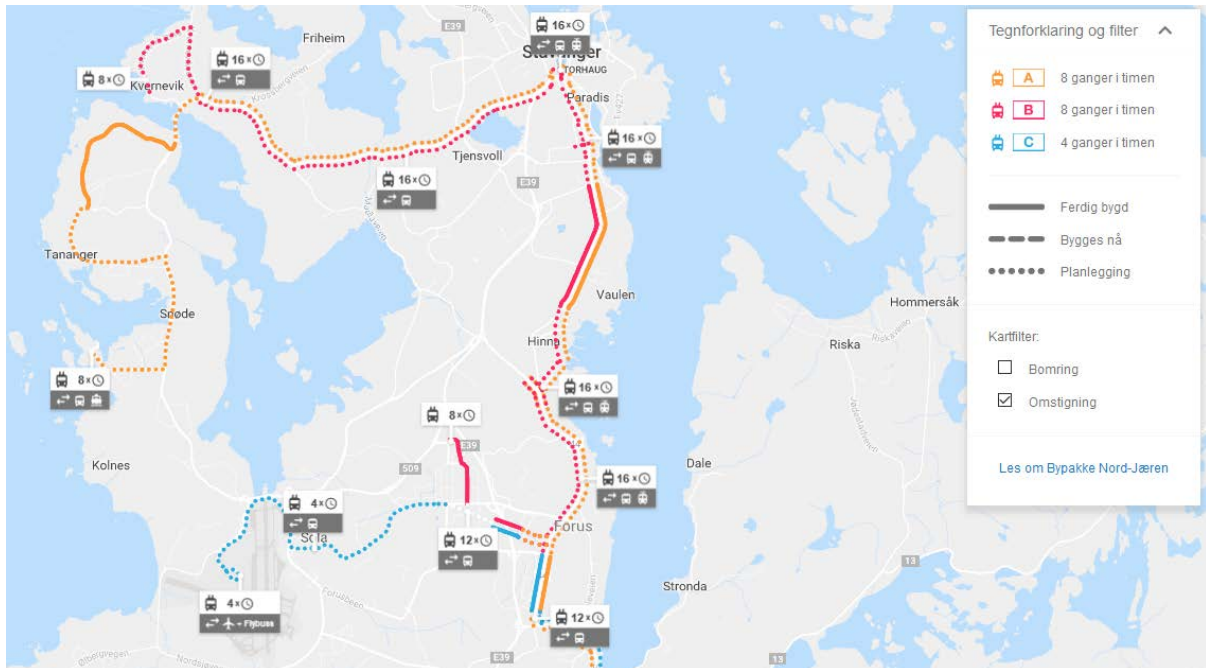
Fortettingsstrategien i regionalplanen legger opp til at hele 50 prosent av boligveksten i storbyområdet skal skje gjennom byomforming og fortetting. En større andel av boligene skal ligge innenfor gang- og sykkelavstand til et høyverdig kollektivtilbud.

Utbyggingsmønsteret må bygge opp under et høyverdig kollektivtilbud, med konsentrert utbygging av næring og boliger i knutepunkter for kollektivtransporten. Det er viktig å en god løsning for kollektivknutepunktene/stoppestedene, for eksempel med sykkelparkering og nærservice. Kollektivtilbudet skal gjøres mer attraktivt og tilgjengelig, og fremstå som et reelt alternativ til privatbil.

Et viktig moment i denne revisjonen er utvikling av et høyverdig kollektivtilbud for storbyområdet Stavanger, Sandnes og Sola gjennom Bussvei-prosjektet. Bussvei-linjene, samt andre høyverdige kollektivakser (vanlig buss) er vist i kommuneplankartet.

Bussveien skal være ryggraden i det høyverdige kollektivnettet på Nord-Jæren. Bussveien skal sikre forsinkelsesfri fremkommelighet for busser, med høy frekvens og god kjørekomfort. I Sola er det planlagt to bussveier:

- Rute A som skal gå fra Sandnes via Stavanger, Madla, Jåsund, Tananger og til Risavika sør med åtte avganger i timen. Planlagt tatt i bruk 2023.
- Rute C, som skal gå fra Sandnes via Forus og Sola sentrum til flyplassen, med fire avganger i timen. Under planlegging, planlagt tatt i bruk etter 2024.



Figur 1: Bussvei, status 2018 (Rogaland fylkeskommune)

## 2.5 Parkeringsplasser

For å nå målet om redusert vekst i transportbehov er det i Regionalplan for Jæren økt fokus på den nødvendige sammenhengen mellom utbygging av infrastruktur og utvikling av områder for bolig og næring.

Virksomheter med høy arbeidsintensitet, som kontorbedrifter, lokaliseres mest mulig sentralt i bystrukturen og langs høyverdige kollektivakser. Virksomheter med lavere intensitet, som industri eller lager, lokaliseres mindre sentralt. Det er ulike retningslinjer for utnyttelse og parkering knyttet til de ulike områdekategoriene. Formålet med kategoriseringen er å sikre en hensiktsmessig differensiering ved planlegging av næringsområdene.

Kommunen har alene ansvaret for utformingen av parkeringspolitikken, som er sentral i jobben for å nå nasjonale og lokale mål om miljøvennlig transport og reduksjon i bilbruk. Felles parkeringsanlegg plasseres i områder som har fortettingspotensial/større utbygginger.

Planer for å nå målene:

- IKDP for Forus, der parkeringsdekning og samordning av parkering er viktige tema

- Parkeringsordning i Sola sentrum og Tananger sentrum, i tråd med områdereguleringene
- Innføring av Sola Parkering KF, som skal drifte offentlige parkeringsplasser og parkeringshus i Sola sentrum, Tananger sentrum og Universitetsområdet.
- Innføring av parkeringsselskap/myndighet (som bøtelegger ulovlig parkering)
- Kommuneplanbestemmelser vedrørende parkering

**El-bil** Innfasing av el-biler som en del av privat- og næringstransporten vil ha positive effekter på bymiljøet, og til dels også for reduksjon i klimagassutslippene. El-bilparken har vokst mye de siste årene, og man må kunne forvente fortsatt økning etter hvert som nye modeller lanseres.

Hoved-strategien for lading av el-biler i Sola vil være lading hjemme over natten. For de som ikke har tilgang til å lade hjemme kan ladestasjoner på jobben være et godt alternativ. I tillegg til dette vil det over tid bli bygget ut et nettverk av hurtig-ladestasjoner for å oppnå større rekkevidde.

Sola kommune ønsker å legge til rette for at det i nye reguleringsplaner legges opp til etablering av ladestasjoner, noe som er sikret i kommuneplanbestemmelsene.

## 2.6 Traséer for teknisk infrastruktur

På kommuneplankartet er det avmerket traséer for teknisk infrastruktur, som høyspentlinjer, hovedvannledning, hovedavløpsledning og gassledning. Disse vises på plankartet med hensynssoner.

## 3. Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR. 3)

Grøntstrukturen er nettverket av små og store naturområder, friområder og friluftsområder. Grøntområdene huser viktige naturtyper og biologisk mangfold og fungerer som leveområder og spredningsveier for vilt. Naturlige og sammenhengende grønndrag har derfor en viktig funksjon i et biologisk perspektiv.

Befolkningen på Nord-Jæren dekker sitt behov for rekreasjon og fysisk aktivitet på tvers av kommunegrensene. Sola kommune har strender og naturområder som er utfartssteder av regional betydning. De mest kjente områdene er strand- og sanddynelandskapet på Sola, Vigdel, Ølberg og Hellestø. I tillegg har vi et sammenhengende kystheilandskap med røsslyng langs Tanangerhalvøya, og sammenhengende turvei langs deler av Hafrsfjord. Områdene benyttes året rundt som turområde og aktivitetsområde for blant annet lek og rekreasjon.

Landskapet i kommunen preges av et bølgende, vidstrakt landskap med koller som bryter opp landskapet. Fra kollene ser en vidt ut over hele kommunen. I sør ligger Bybergsfjellet, Torvmodsvarden og Vigdelsveten. Sentralt i Sola ligger Åsennuten og Kjerrberget. I nord ligger Hagafjellet, Snødetoppen og Storevarden. Kollene utgjør et framtidig potensiale. Det er ønskelig å supplere grønnstrukturen ved å knytte kollene sammen med øvrig grønnstruktur i kommunen.

Den regionale grøntstrukturen med tilhørende retningslinjer i Regionalplan for Jæren 2050 er fulgt opp i kommuneplanen. Grøntstrukturen fra gjeldende kommuneplan videreføres. Sola kommune har et godt samarbeid med en del av det regionale Jæren friluftsråd og nabokommunene om tilrettelegging av utfartsområdene. Eksempel på dette er søknadsprosessen fram mot sertifisering Blått Flagg.

Strategi for kommende planperiode er å sikre nye natur- og friluftsområder i tilknytning til eksisterende områder. Videre er det et mål å sikre natur- og friluftsområder i nærheten til barnehager og skoler, og se på muligheten for å tilrettelegge for et nytt område langs Skas-Heigre kanalen. Friluftsområdene skal legge til rette for variert friluftsliv som fører til bedre folkehelse. Det er under utarbeidelse en grønn-strategi for kommunen som vil konkretisere dette.

## 4. Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR. 3)

*Arealstrategi Forsvaret:*

- *Forsvarets arealbehov i tråd med Forsvarets langtidsplan skal ivaretas.*

Forsvaret er til stede flere steder i Sola kommune. Sola flystasjon og antenne-anlegg på Myklebust er markert som forsvarsområder. Området på Soma er markert med offentlig og privat tjenesteyting. Militært område på Sola sjø er også markert med hensynssone-område infrastruktur, hvor framtidig turveg langs Hafrsfjord løses gjennom reguleringsplan. Forsvaret har også en militær eiendom på Vigdel, sørvest i kommunen, og denne er markert som LNF-område.

## 5. LNF områder (PBL 2008 §11-7 NR. 5)

### 5.1 Landbruket

Rammevilkårene for landbruket i Sola skal være forutsigbare og stimulere til langsiktighet og lønnsomhet i næringen.

Regionalplan for Jæren forutsetter at det i kommuneplanen trekkes opp langsiktige grenser mot landbruket. Det skal settes klare grenser mellom landbruksområder og utbyggingsområder. Dette skal sikre en livskraftig landbruksnæring og sammenhengende landbruksarealer.



De naturgitte forutsetningene for matproduksjon i Sola er blant de beste i landet. 80 - 85 prosent av jordbruksarealet er egnet til produksjon av korn eller grønnsaker. Jordbruksarealet i Sola er dermed en viktig ressurs for matproduksjon, også i nasjonal sammenheng. Matsikkerhet er et viktig ledd i den nasjonale sikkerheten.

Kommunene blir stadig viktigere i utformingen av rammebetingelsene for landbruksnæringen. Gjennom arealpolitikken forvalter kommunen den viktigste forutsetningen for å drive landbruk; tilgangen på arealer til matproduksjon.

## 5.2 Naturressurser og biologisk mangfold

Det er et variert dyreliv i kommunen. Det finnes større og mindre pattedyr, et variert fugleliv med mye sjøfugl ved strandsonen og vadefugl/våtmarksfugl i våtmarks-områdene, samt flere fiskearter, insekter og virvelløse dyr. Kommunen skal forvalte viktige leveområder for vilt på en bærekraftig måte, dvs. slik at produktiviteten og artsrikdommen blir sikret for fremtiden.

Natur- og kulturlandskap skal være en positiv identitetsfaktor og binde sammen fortid, nåtid og fremtid. Kommunens natur- og landskapsarv må forvaltes slik at verdiene kan bringes videre til kommende generasjoner, forent med en naturlig tilpasning til et moderne samfunns utviklingsbehov.

Spesielle natur- og landskapskvaliteter skal integreres i kommunal planlegging og arealforvaltning. Enkeltstående trær og alleer kan ha en verdi som både opplevelse og biologisk mangfold. Det bør derfor sikres rutiner for vurdering i forhold til bevaring av eksisterende enkelttrær og alleer i planlegging og byggesaker.

Landskap og naturressurser i Sola kommune er variert, og det finnes flere viktige naturtyper, hvorav en del ble kartlagt i 1998 - 1999 og i 2013. Det er imidlertid viktig at alle tiltak som kan komme i konflikt med viktige naturtyper vurderes i hver enkelt sak, jf. naturmangfoldloven. Videre må tiltak som kommer i konflikt med viktige naturtyper gjennomgå rette vurderinger før det eventuelt kan gis tillatelse til tiltaket.

Flere områder i Sola har vern etter naturmangfoldloven. Jærstrendene landskapsvernområde strekker seg fra Hellestø- / Bybergstranden og nordover via Solastranden mot Risavika. Det er fugle- og plantelivsfredning ved Kolnes, Solastranden, Byberg og skjærgården med Rott og Håstein. Det er også flere naturreservat i Sola: Grannesbukta, Haga, Hagavågen, Harvalandsvatnet, Kjørholmene, Storamyr og Strandnesvågen. Sola har flere arter som er angitt i klasser fra kritisk truet til nær truet i Nasjonal rødliste.

Sola kommune har et variert landskap med flere forskjellige viktige naturtyper for biologisk mangfold som er viktige leveområder for planter og dyr. Utbygging og intensivt landbruk er

en trussel for å opprettholde disse naturtypene. Hvis disse påvirkninger medfører at en naturtype må vike, kan dette få konsekvenser for eksempelvis dyrelivet i kommunen.

Naturvern innebærer forvaltning og bruk av naturressursene slik at naturens variasjonsrikdom og produksjonsevne ivaretas. Det er viktig å videreutvikle egenartede landskap og den biologiske variasjonsbredde for fremtiden. Det natur- og landskapsbildet vi har er formet i samspill mellom naturens egne prosesser og menneske-skapte aktiviteter. Det er menneskeskapte aktiviteter som har ført til et større tap av biologisk mangfold, det være seg dyr, planter eller naturtyper. Statlige instanser har uttrykt bekymring for utviklingen og satt som mål at reduksjon av biologisk mangfold i naturen skal opphøre innen få år.

Naturvernloven fra 1970 ble avløst av naturmangfoldloven i juli 2009. Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på. I 2016 kom Veileder for kap. 2. Alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk.

Kommunene har ansvaret for å innpasse hensynet til naturressurser og biologisk mangfold i arealplanleggingen, hovedsakelig i kommuneplanen. Kommunen kan bruke plan- og bygningsloven til å verne om områder, for eksempel ved bruk av hensynssoner.

Videre skal prinsippene i naturmangfolds-loven §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved all utøvelse av offentlig myndighet.

De naturgitte forutsetningene for landbruk i Norge er begrenset grunnet klimatiske forhold. Kun omlag 3 % av Norges areal er dyrket. De mest sammenhengende og gode landbruksarealene er blant annet lokalisert på Jæren. Kultur- og naturlandskap må tas vare på for å sikre grunnlag for matproduksjon og natur- og friluftsopplevelser. Landbruk er derfor en særlig viktig næring.

Regionalplan for Jæren skal legge retningslinjer for landbruket i regionen. Regionalplanen skiller kjerneområder for landbruk og utbyggingsområder med en langsiktig grense.

Jordvern og ivaretagelse av et sterkt og sammenhengende landbruksområde, er som nevnt av nasjonal betydning. Da Jæren er et meget viktig landbruksområde medfører dette en regional forpliktelse til å ivareta slike områder. Regionalplan for Jæren med retningslinjer for LNF-områder er derfor forankret i kommuneplan for Sola kommune.

Kommuneplanens arealdel legger svært viktige rammebetingelser for landbruksnæringen i kommunen. Gjennom avsetting av arealer til landbruks-, natur-, og friluftsområder (LNF) sikrer planen arealer for matproduksjon. Man legger opp til å sikre sammenhengende landbruksområder der jordbruksproduksjon kan skje uten at det kommer i konflikt med annen arealbruk. Innenfor LNF-områdene kan det i henhold til kommuneplanen ikke etableres bebyggelse eller anlegg som ikke har tilknytning til stedbunden næring. Slik vil man

unngå en oppstyking og fragmentering av landbruksområder som svekker landbrukets arealgrunnlag, og kan vanskeliggjøre landbruksdrifta og skape konflikter med annen arealbruk.

Sola kommune har om lag 315 registrerte landbrukseiendommer. 80 % av disse er på under 200 daa. Av de ca 39 000 daa jordbruksareal er 45 % leiejord som ikke drives av grunneier. Det er 145 landbruksforetak som søker produksjonstilskudd, og av disse foretakene søker ca 130 tilskudd til husdyr. Det er 136 enkelt-personforetak og 9 samdrifter, derav 7 med melkeproduksjon, som har sitt driftssenter i kommunen.

I Sola finnes det flere eksempler på at tilleggsnæring til ordinær landbruksdrift blir stadig viktigere, siden de ofte står for en betydelig andel av inntektsgrunnlaget. På en del gårdsbruk er produksjonen lagt om til nye næringer, for eksempel produksjon av jordbær og bringebær i plasttuneller, Inn på tunet (grønn omsorg), produksjon av juletrær/pyntegrønt og ferdigplenen. Tilleggsnæringer behandles etter sentralt gitte veiledende retningslinjer.

Det tas sikte på å øke tilgjengeligheten til LNF-områder ved å få til frivillige avtaler med grunneiere om opparbeidelse og merking av turstier.

### 5.3 Retningslinjer i LNF-områdene

Kommunene blir stadig viktigere i utformingen av rammebetingelsene for landbruket. Gjennom arealpolitikken forvalter kommunen den viktigste forutsetningen for å drive landbruk. Kommunene har utstrakt myndighet over juridiske og økonomiske virkemidler som berører landbruksnæringen.

Som ellers i bynære strøk er jordbruks-arealet i Sola under press fra behov for areal til boliger, næringsareal, offentlige formål, veier mv. Sola kommune ser betydningen av en bærekraftig forvaltning av arealressursene, og ønsker å arbeide for et styrket jordvern. Dette oppnås i første rekke ved å hindre omdisponering av land-bruksjord innenfor langsiktig grense for landbruk.

#### 5.3.1 Bolighus på landbrukseiendommer

På landbrukseiendommer kan det være behov for et bolighus (følgehus/kårbolig) i tillegg til våningshuset i forbindelse med generasjonsskifte. Dette skal bidra til å sikre kontinuerlig og forsvarlig drift i forbindelse med overgangen fra en generasjon til neste. Når man vurderer om man skal gi tillatelse til boliger ut over våningshuset, må dette gjøres med bakgrunn i gårdens produksjon.

På mindre eiendommer uten husdyrproduksjon vil det ofte være slik at det av hensyn til drift ikke er behov for å oppføre en bolig til. Det er viktig at oppføring av hus nummer to på et gårdsbruk gjøres etter en realistisk vurdering av brukets fremtidige behov. I motsatt fall vil man ofte senere bli møtt med en søknad om fradeling.

Tillatelser til oppføring av ny bebyggelse uten at det er vurdert ut ifra behovet for det enkelte bruk, vil medføre en økning av antall beboere i LNF-områdene som ikke har direkte tilknytning til den stedbundne næringen. Dette medfører ikke bare direkte beslag på jord som ellers kunne vært dyrket, men også indirekte behov for arealkrevende tilfredsstillende infrastruktur, oppvekst- og undervisningstilbud, mv. I tillegg til tap av dyrkbart areal, medfører utbygging av infrastruktur fragmentering av landbruksarealer og til mindre rasjonelle driftsenheter.

Vurdering av om det skal gis tillatelse til nye boligenheter på landbrukseiendommer må det forøvrig vurderes ut i fra følgende punkter:

- På bruk med avgrensede ressurser og/eller ikke selvstendig drift, tillates ikke oppføring av mer enn en bolig.
- Behov for mer enn en bolig på en landbrukseiendom i aktiv drift, må vurderes konkret, og individuelt med bakgrunn i bruksstørrelse og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet. Behovet må konkret dokumenteres av søker selv.
- Bolig til gårdstilknyttet næringsvirksomhet plasseres i eksisterende tun med hensiktsmessig lokalisering for å tjene brukets drift, og for tilsyn og deltakelse i produksjonen på landbrukseiendommen. Arealforbruket skal minimeres med bruk av eksisterende atkomst og tun.

### 5.3.2 Fradelinger i LNF-området

Landbruksområdene i Sola ligger sentralt plassert med kort avstand til arbeidsplasser og bysentra. Dette gjør områdene til attraktive steder å bo. Svært mange gårdsbruk i Sola har to eller flere bolighus. Bakgrunnen for dette var behovet for å ha to generasjoner boende på bruket i forbindelse med generasjonsskifte. Noen bruk praktiserer gradvis generasjonsskifte, ved at neste generasjon involveres i driften tidlig og overtar delvis over en lang tidsperiode.

Bolighusene har en verdi for bruket, og en fradeling vil i de fleste tilfeller svekke det økonomiske driftsgrunnlaget på bruket. Ved spørsmål om fradeling må man vurdere boligens betydning for driftsgrunnlaget i et langsiktig perspektiv. Dersom en senere kommer i en situasjon der det er nødvendig for to generasjoner å bli boende på bruket, vil det være en belastning for bruket å måtte investere i ny bolig, med tilhørende tap av jord.

Enkeltfradelinger er problematiske fordi mange spredte fritt omsettelige boligeiendommer i landbruksområder kan føre til konflikt med landbruksproduksjonen. Dette oppstår særlig når den fradelte eiendommen senere selges og tas i bruk av noen uten tilknytning til det opprinnelige gårdsbruket.

Innenfor langsiktig grense for landbruk vil kommunen prioritere sikring av ressursgrunnlaget for matproduksjon. Konsekvensen vil være en svært restriktiv holdning til fradelinger av eiendommer/enkeltboliger i LNF-områder. Dette vil bidra til sikring av sammenhengende landbruksområder innenfor kjerneområdet for landbruk, og det vil kunne forhindreulemper som følge av fragmentering av landbruksområdene og konflikter med annen arealbruk.

Fradeling av ubebygd areal til andre formål enn stedbunden næring, fører på lik linje som fradeling av bolighus til fragmentering og tap av ressursgrunnlaget for en landbrukseiendom. Dette vil derfor ikke være i tråd med landbruksbegrepet, og kan ikke tillates.

### 5.3.3 Bruksrasjonalisering i LNF-områdene

Sola har et livskraftig landbruk, og de aller fleste aktive brukene har behov for tilleggsjord. De aktive bøndene i kommunen leier en stor andel av jorden som inngår i driftsgrunnlaget deres.

Dette er en lite forutsigbar og ustabil situasjon for de aktive brukene, og vil i enkelte tilfeller gjøre det vanskelig å foreta tyngre investeringer for å utvikle bruket i et langsiktig perspektiv. Å kunne få tak i tilleggsjord er derfor avgjørende for fremtiden til flere yngre bønder i kommunen. For landbruksnæringens del er det derfor ønskelig å stimulere til salg av jord fra bruk som ikke lenger er i aktiv drift.

Salg av jord oppnås gjennom å tillate fradeling av bygningene på bruket, på vilkår av at jordbruksarealet selges som tilleggsjord til annet aktivt gårdsbruk som har et reelt behov for dette. Slik vil en styrke de aktive brukene og skape mer robuste enheter i landbruket. Ved slik bruksrasjonalisering bør det ikke fradeles jordbruksareal med bygningene. Det er viktig at arronderingen på kjøpers driftsenhet er god etter ervervet, altså at den reelle avstanden fra tilleggsjorda til kjøpers driftssenter må være kortest mulig.

Ved bruksrasjonalisering bør følgende punkter vurderes:

- Fradeling av tun ved salg av resteiendommen som tilleggsjord til et annet aktivt landbruksforetak, som kan få konsesjon for ervervet, kan vurderes der en oppnår en god bruksrasjonalisering av samfunnsmessig vekt.
- Størrelsen på fradelte tun skal avgrenses til bolig med tomt. Fradelte tun skal ikke inkludere jordbruksareal. Tilleggsjorden skal selges til nærliggende bruk.
- For driftsbygninger med liten drifts- og/eller samfunnsmessig verdi, skal det vurderes vilkår om riving for delingssamtykket.

### 5.3.4 Omdisponering av arealer

Omdisponering av ubebygd areal i LNF-områder til utbyggingsformål skal avklares gjennom kommuneplanen, mens disponeringer av utbyggingsområdene, herunder fradelinger, avklares gjennom reguleringsplaner. For å bidra til fortsatt sikring av sammenhengende landbruksområder innenfor kjerneområdet for landbruk, vil kommunen være svært restriktiv med å tillate bruk av ubebygd areal til utbyggingsformål gjennom enkeltdispensasjoner. Slik sikrer vi ressursgrunnlag til landbruksvirksomheten, og forebygger ulemper som følge av infiltrasjon i landbruksområdene og konflikter med annen arealbruk.

### 5.3.5 Omdisponering av driftsbygninger

I Sola kommune finnes en del driftsbygninger som ikke lenger brukes til landbruksformål. Dette henger sammen med at en stor andel bruk ikke lenger drives av eierne selv, og at en har hatt en viss reduksjon i antall husdyrbruk de siste årene. Disse bygningene er i varierende forfatning. Flere ønsker å utnytte disse bygningene til andre formål enn landbruksvirksomhet. Dette reiser ulike problemstillinger. Den gang tillatelse til oppføring av

driftsbygningene ble gitt, var det en forutsetning at disse skulle benyttes til landbruksproduksjon.

Dersom forholdene ligger til rette for det, kan det gis tillatelse til at eksisterende, ubrukte driftsbygninger i landbruksområder kan nyttes til annet enn landbruksproduksjon. Omdisponeringer av driftsbygninger må balansere hensynet til at landbruket skal være den overordnede interessen i området, med ønske om å utnytte driftsbygningen til andre formål.

Som utgangspunkt vil kommunen tillate omdisponering til 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, maskinstasjon).

For øvrig kan etablering i driftsbygninger være aktuelt i en startfase for virksomheter som starter opp som et tillegg til gårdsdriften, frem til det er størrelse og økonomi til å etablere seg i et regulert nærings-/industriområde. Vi vil som hovedregel ikke tillate omdisponering av nyoppførte driftsbygninger.

Ved bruksendring av ledige driftsbygninger på landbrukseiendommer bør følgende vurderes:

- Bruk av bygninger til virksomhet ut over gårdstilknyttet næringsvirksomhet, tillates som hovedregel ikke.
- Hensynet til landbruksdrift i området og gårdens ressursgrunnlag skal legges til grunn som den overordnede interessen ved vurdering av søknader om bruksendringer.
- Bruk til formål som krever større og varige investeringer i eksisterende bygg, tillates ikke.
- Godkjent bruksendring bør gis for tidsavgrenset periode, ikke varig endring.

Ved alternativ bruk av ledige driftsbygninger på lovlig fradelte tun, 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.
- Godkjente bruksendringer bør gis for en tidsavgrenset periode, og en endring vurderes etter at den tidsavgrensede perioden er gått ut og driften ikke har skapt konflikter med for eksempel naboer eller landbruksdriften.

### 5.3.6 Deponiområder

Det foregår en relativt stor byggeaktivitet i regionen. Dette medfører at det er et veldig stort behov for områder til å deponere og sortere rene gravemasser. Deponiene kommer ofte i konflikt med natur-, landskaps- og landbruksinteresser.

På bakgrunn av dette vedtok Fylkestinget 13. desember 2017 *Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 - 2040*. Planens mål er en bærekraftig håndtering av masser fra bygge- og anleggsaktivitet i regionen.

Planen skal bidra til bærekraftig bruk og håndtering av overskuddsmasser på Jæren. Gjennom planen oppnår man samfunns mål som arbeidsplasser og vekst i den sirkulære økonomien, og intakte landbruksområder med ren, trygg jord og god jordstruktur. Det vil føre til redusert tungtransport, særlig på sideveiene, og langsiktig tilgang til sekundære og primære byggeråstoff nær utbyggingsområdene.

Den vil medføre forutsigbar offentlig saksbehandling, like konkurransevilkår og økt etterspørsel for sekundære råvarer.

Miljømessig vil en oppnå reduserte klimautslipp fra bergindustri og transport. Ingen utslipp av helse- og miljøfarlige stoff til vann eller grunn. En vil også oppnå en mer målrettet og helhetlig forvaltning av landskap, kulturminner, naturminner og biologisk mangfold. Redusert fare for spredning av plantesykdommer og svartelistearter oppnås også.

Det vises ellers til plandokumentet *Robust lokalsamfunn* for beskrivelse og konsekvensutredning av omdisponert areal.

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

*Arealstrategi Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:*

- *Kommunen skal ivareta eksisterende Fiskerihavner (FH)*
- *Kommunen skal legge til rette for turvei/sti langs strandsonen som ivaretar kultur- og naturverdiene.*

Kystsonen er svært verdifull og attraktiv for rekreasjon og næringsvirksomhet. Grundig planlegging er en forutsetning for at menneskelig aktivitet i så liten grad som mulig skal påvirke kystsonen og livet i sjøen negativt. Sola har en lang strandlinje, både mot Nordsjøen og Hafrsfjord. Sjøen nyttes til ferdsel og fiske. På arealplankartet vises farled og ankringsområder.

Det er fire fiskerihavner i kommunen: Rott, Tananger, Ølberg og Hellestø.

Lokalisering og utbygging av småbåthavner er viktig, da dette kan medføre økt konfliktpotensial. Fiskeridirektoratet ønsker at småbåthavner plasseres der de forårsaker minst negativ påvirkning på miljøet, og at de plasseres på færre, større anlegg.

Det er et nasjonalt mål at en større andel av godstransporten skal skje på sjø, og farledene for skipstrafikken tas hensyn til. Virksomheter som skaper tungtransport bør lokaliseres til områder med god tilgjengelighet til havner og hovedveinett. I nasjonal havnestrategi er målsettingen effektive og konkurransedyktige logistikknutepunkt. Regjeringen ønsker blant annet å styrke stamnetthavnregimet, og å legge til rette for sterkere og mer robuste havner gjennom havnesamarbeid. Prognosen for utvikling i skipstrafikken frem mot 2040 tilsier en samlet økning i utseilt distanse på 41 prosent, og Vestlandet har den mest omfattende

trafikken. Risavika er en stamnetthavn, og det er viktig for det maritime næringslivet å ha tilgjengelig tilstrekkelig næringsareal med sjøtilgang.

I kommuneplanforslaget har kommunen lagt inn to småbåthavner, som er en utvidelse av eksisterende småbåthavner, i Melingsundet og sør for Hestholmen. En mindre småbåthavn innerst i Risavika vil utgå.

Det ligger også inne forslag om utvidelse av havneområde innerst i Risavika. Det må foretas geotekniske- og grunnundersøkelser, naturkartlegging i sjø, og undersøkes for marine kulturminner.

Sola kommune har, både i strandsonen og lenger ute, flere verdifulle naturtyper, som bløtbunnsområder, ålegrassamfunn, tareskogforekomster og skjellsand,. I Hafrsfjord er det registrert et område med naturtype *fjorder med lavt oksygeninnhold og sterke tidevannsstrømmer*, vektet som viktige regionale interesser. Farvannet langs Solakysten er svært produktivt og rikt, og det er registrert flere viktige fiskeområder. Fiskeridirektoratet anbefaler at Sola kommune tar inn flere viktige data for fiskeplasser/-områder og gytefelt/-områder i planen. Dette bør vurderes ved neste kommuneplanrevisjon.

Hagavågen, Strandnesvågen og Grannesbukta er vernet som naturreservat. De kystnære sjøarealene sørover inngår i Jærstrendene landskapsvernområde, med unntak av Ølberg hamn og Ølbergstranda.

Kystområdet (sjø) utenfor Kolnes nord og sør, sjøarealene rundt alle utenforliggende holmer og øyer, inklusiv Kolnesholmane, Håstein, Buøya og Rott, inngår i Jærstrendene landskapsvernområde som fuglefredningsområde.

## 6.1 Vanndirektivet

Rammedirektivet for vann (Vanndirektivet) er et av EUs viktigste miljødirektiver. Hovedmålet er å sikre god miljøtilstand (tilnærmet naturtilstand) i vann, både i vassdrag, grunnvann og kystvann. For alle vassdrag skal det fastsettes miljømål som skal sikre helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene.

Sola kommune bør benytte de mål som settes i Forvaltningsplan for Figgjo til å gjøre en betydelig innsats for å sikre tilfredsstillende god vannkvalitet i vassdragene.

Sola kommune inngår også i Jæren vannområde, som er et delområde innenfor Rogaland vannregion. Målet for vannområdet er at alle naturlige vannforekomster i kommunen skal ha en god eller bedre vannkvalitet innen 2021. I 2013-2014 ble det utarbeidet en tiltaksplan for å kunne nå disse målene. Alle vannforekomster i Sola er mer eller mindre negativt påvirket av urbaniserte områder og landbruk. Kildene er sammensatte, og tiltak for å oppnå god vannkvalitet er omfattende og kostbare.



## NYE AREALDISPONERINGER – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

NR, JF KART 17/340	AREAL I KOMMUNEPLAN	NYTT AREAL KP 2019-2035	MERKN AD
29	Småbåthavn i Tananger havn Molo ut mot Melingsholmen	31,7	Vannareal vises som småbåthavn
89.1	Småbåthavn sørøst for Hestholmen ved Risavika	80,2	Vannareal vises som småbåthavn
29	Utfylling i Risavika sørøst	63,9	Vannareal vises som småbåthavn
43	Utfylling i Risavika sørøst	9,4	Vannareal til samferdsel – havn på land
<b>Sum areal i sjø</b>		185,2	

Tabell 4 Tabellen angir antall daa som foreslås omdisponert i arealplankartet

## 7. Hensynssoner (PBL 2008 §11-8 tredje ledd)

Hensyn til vassdragsmiljø, flom- og skredfare skal innarbeides i overordna planer og reguleringsplaner. Klimaendringer medfører nye utfordringer både knyttet til energibruk og samfunnssikkerhet, overvann og stigende havnivå.

Naturfarer som flom- og skredfare skal vurderes og begrunnes for alle nye byggeområder der det er aktuelt i reguleringsplaner, og evt. avbøtende tiltak planlagt. Flomvannføringen i små nedbørfelt og kystvassdrag er forventet å øke med minst 20 prosent. Ny utbygging bør ikke øke avrenning til vassdrag.

Det skal tas hensyn til natur- og kulturmiljø, og områder båndlagt etter naturmangfoldloven og lov om kulturminner. Kommuneplanens bestemmelser inneholder krav om reguleringsplan, med krav om videre utredning og/eller krav om risikoreduserende tiltak.

### a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.

Det er en rekke viktig infrastrukturprosjekt som ligger innenfor denne hensynssonen H190:

- Hovedvannledning
- Hovedavløpsledning
- Gass- og fjernvarmenett
- Byggeforbud rundt kommunaltekniske anlegg
- Landbruksvei v/Tananger- Jåsund er regulert innen denne sonen.

Innenfor hensynssone støy finnes: (se eget temakart for støy)

- H210 – rød støysone ifht. Stavanger lufthavn Sola

- H220 – gul støysone ifht. Stavanger lufthavn Sola
- Støy fra vei
- Madlatua skytebane
- Bybergsanden motorcrossbane

Innenfor hensynssone flom H 320:

- Havnivåstigning > 3 meter over havet
- Fordrøyningsbasseng v/Åsenveien

Innenfor hensynssone H350 er følgende områder registrert med brann- og eksplosjonsfare

- Forsvarsanlegg – 2 områder
- Shell anlegg – 2 områder
- LNG anlegg
- Lyse gass mottakeranlegg

Hensynssone H390 Annen fare:

- Risavika – alt landareal i industriområdet er vist med annen fare – sum av farlig stoff

**b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur**

Hensynssoner for Høyspent H370 er registrert på følgende steder:

- Bærheim
- Forus
- Sande-Risavika

Hensynssone H410 krav vedr. turveger

- Rekkefølgekrav infrastruktur turveg – H430
- Infrastruktur høyverdig kollektivnett – H410 – se eget temakart

NVE anbefaler at anlegg for energiforsyning og energioverføring reguleres som samferdsel og teknisk infrastruktur, jf.§ 11-7 nr. 2, mens kraftlinjer i sentral- og regionalnettet skal vises med hensynssone.

**c) Sone med særlig hensyn til landbruk, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.**

- H540 angir Regionalt grønndrag, jfr. RP Jæren
- H550 Hensynssone Landskap – H550 er vist på Einargården
- H560 Hensynssone Naturmiljø i 100-meters beltet langs sjø
- H560 Hensynssone Naturmiljø langs Skas-Heigre kanalen
- H560 Hensynssone Naturmiljø i Ølbergskogen
- H560 Hensynssone Naturmiljø sørvest for lufthavna
- H560 Hensynssone Naturmiljø nord for lufthavna - Sømmevågen

Det er utarbeidet hensynssone naturmiljø H560\_1 langs Skas-Heigre-kanalen og rundt Harvalandsvatnet.

Hensynssone bevaring kulturmiljø – H570 er vist på en rekke områder:

- Tananger – gammelt bygningsmiljø
- Område ved Einargården
- Åsenuten
- Ølbergskogen
- Sømme husmorskole
- Områder på Sola militære flyplass – del av Løwenstrasse og nordlig hangar
- Fire områder på Stavanger lufthavn Sola

Det er registrert en rekke SEFRAK-registrerte bygg i Sola kommune (bygg eldre enn år 1900).

**d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.**

Båndlegging for regulering etter PBL – H710

- Forsvarets område v/Sola sjø/Prestaberget
- Rogaland fylkeskommune – flyteknisk skole og Flyteknisk museum
- Massedeponi på Hogstad
- Massedeponi Stangeland (31/4)

Båndlegging etter lov om naturvern – H720

- Flere områder i Sola har vern etter naturmangfoldsloven. Jærstrendene landskapsvernområde strekker seg fra Hellestø-/Bybergstranden og nordover via Solastranden mot Risavika. Det er fugle- og plantelivsfredning ved Kolnes, Solastranden, Byberg og skjærgården med Rott og Håstein. Det er også flere naturreservat i Sola: Grannesbukta, Haga, Hagavågen, Harvalandsvatnet, Kjørholmane, Storamyr og Strandnesvågen.

Sola har flere arter som er angitt i klasser fra kritisk truet til nær truet i Nasjonal rødliste.

Båndlegging etter lov om kulturminner – H730

- Det er 414 registrerte fornminner i Sola kommune

**e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer, samt omforming og fornyelse.**

**f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret. Ved bruk av denne hensynssonen skal kommunen vurdere om reguleringsplanene er i samsvar med nasjonale og regionale interesser.**

## 7. AREALREGNSKAP

Med bakgrunn i kommuneplanutvalgets vedtak i sak 12/2018 er det foretatt følgende endringer av arealformål i kommuneplan 2019-2035:

ENDRINGER I AREALDISPONERINGER									
Jnr. 17/340	Gnr./ bnr.	Bolig/ Fritid	Off.	Nærin g	Annet anlegg	Sam- ferdsel	Friomr .	LNF	Sjø
11+51 Joa	34/ 140,14 1	+3	-3						
13 Ølberg	20/63	+0,2					-0,2		
20+74 Håland Ølberg	20/10, 21,150 21/8,3 2				+119,8			-119,8	
21+86 Tjora	10/25, 26,23 og 80 m.fl.			+82,5				-82,5	
27 Sømme	15/14		-13,6	+13,6					
29+78 +90, forslag 1 Haga +RisaL	(I sjø)					+63,9			-63,9
29+78 +90 Forslag 2 Myklebu st	3/279								+/- 31,7
42+45 Rusa L, Tjora	Utenfo r 8/26 og 10/114					+9,4			-9,4
50+87 Sømme					+1,4		-1,4		
54 Tjora	10/6			+8,6				-8,6	
71 Kirke- sola	14/206	+0,8					-0,8		
72 Sande	33/1			+1,2			-1,2		
76 Håland	21/6, 17	+2						-2	

84 Sørnes	36/ 203	+1,4						-1,4	
89, forslag1 Tjora	10/100								+/- 80,2
89, forslag2 Skadberg	32/ 3,26	+135	+35				+105	-275	
52 Sørnes	36/55	+0,6						-0,6	
101 Joa	34/74							+/- 65	
102 Sørnes	36/1	+1						-1	
Sum		+144	+18,4	105,9	+121,2	+73,3	+102,6	-490,9	-73,3

#### Kommuneplan for Sola 2019 – 2035 Planbeskrivelse av arealdelen

Plan- og bygningslovens § 11-5 sier at kommunen skal ha en arealdel som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk er ivaretatt.

Plankartet viser hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens område med nærmere angitte underformål for arealbruk, hensynssoner og bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Kommunestyrets vedtak om kommuneplan kan ikke påklages.