

Paal Steffen Lilleås  
Solbakkvegen 10  
4051 SOLA

Saksnr.	Styre, råd, utvalg
256/2025	Utvalg for plan og miljø

## Vedtak om rammetillatelse - Fortetting - Solbakkvegen 10

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Solbakkvegen 10	32	198		
<b>Ansvarlig søker</b>	<b>Tiltakshaver</b>			
Tegnaren Åge Grude Roskliå 17 4365 NÆRBØ	Paal Steffen Lilleås Solbakkvegen 10 4051 SOLA			

Vi viser til søknad fra dere mottatt 03.03.2025, som ble komplett 02.06.2025.

### Vedtak - rammetillatelse

Dere får rammetillatelse til å dele eiendommen i to og oppføre ny enebolig med garasje, som omsøkt.

Vedtaket er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Se dispensasjonsvurdering nedenfor.

Gjennomføringsplanen dekker de nødvendige fagområdene for tillatelsen, og vi har mottatt erklæringer om ansvarsrett.

Topp gulv hovedplan godkjennes i henhold til søknad til kote 31,25, jf. snitt-tegning datert 30.01.2025.

Høyde plasseringen må være avklart med virksomhet kommunalteknikk i forhold til tilkoblingspunkt for avløpet.

### Informasjon om saken

Eiendommen er regulert til formål om bolig i reguleringsplan 0005 Solakrossen med omliggende arealer. Dere søker om å dele eiendommen i to, og oppføre ny enebolig med garasje på den ene halvdel. Eksisterende bolig blir stående på den andre halvdel. Fortetting er ikke i tråd med reguleringsplanen, og det søkes derfor om dispensasjon fra arealplankartet.



Ny enebolig har følgende arealer som vil bli registrert i matrikkel:

- Bruksareal (BRA) 175,4 m<sup>2</sup>
- Bebygd areal (BYA) 132,9 m<sup>2</sup>

Det økte bruksarealet kan medføre tilknytningsavgift for vann- og avløp, (jf. Forskrifter for vann- og avløpsavgifter). Det kan også føre til at årlige kommunale avgifter øker. Dere vil eventuelt få tilsendt en faktura for avgiftene.

#### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet og det foreligger en merknad fra Morten Knudsen i Skadbergbakken 25. Han savner tegninger som viser hvordan ny bygningsmasse vil bli i forhold til eksisterende bygg og terreng i området, samt plantegninger.

Søker har svart at Knudsen har fått tilsendt snitt- og fasadetegninger, samt stikningsplan med påført kotehøyde og eksisterende terrenmlinje.

#### Vurdering

Det vurderes å være tilstrekkelig at nabovarsel inneholdt situasjonskart samt fasade- og snittegninger med terrenmlinje.

Ved motstrid mellom gjeldende reguleringsplan og fortettingsbestemmelsene, går fortettingsbestemmelsene foran. Det søkes i tråd med fortettingsbestemmelsene i kommuneplanen kapittel 2.3.1.

Eiendommen som søkes fortettet er regulert til bebyggelse, ligger i et etablert boligområde, og infrastruktur er allerede tilrettelagt. Eiendommen ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for flom eller kvikkleireskred. Det er tilgang til skoler, barnehager, dagligvarer og lekeplasser i nærområdet. På bakgrunn av dette vurderes det at ny tomt er egnet til bebyggelse, jf. pbl. § 26-1.

I utgangspunktet skal byggverk plasseres minst 4 meter fra nabogrense, jf. pbl. § 29-4 annet ledd. Regelen er ment for å ivareta branntekniske hensyn, samt forhold slik som naboers utsikt, solforhold og uteoppholdsplass. Kommunen kan unntaksvis godkjenne nærmere plassering hvis det foreligger skriftlig samtykke fra grunneierne av naboeiendommen, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a. I dette tilfellet foreligger det skriftlig samtykke fra grunneieren av 32/242. Boligen er i tråd med 4-meterskravet, men garasjen får en avstand på 3,1 meter fra nabogrensen mot 32/424, og dette samtykker naboen til. Plasseringen av garasjen noe nærmere nabogrensen enn 4 meter gjør at det blir mer plass foran garasjen. I tillegg vil plasseringen benytte areal nordvest på tomten, hvor det ikke er gode solforhold, og derfor typisk ikke brukes som uteplass. Naboenes utsikt, solforhold og uteoppholdsplass påvirkes ikke i betydelig grad, og det bekreftes ved at hun har samtykket til plasseringen. Videre er det tiltakshavers ansvar å ivareta gjeldende brannkrav. Plasseringen av garasje mot nabogrensen anses derfor hensiktsmessig, og avviket er kun 0,9 meter. På bakgrunn av dette godkjennes omsøkt plassering, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a.

#### Dispensasjonsvurdering

Etter pbl. § 19-2 skal kommunen vurdere om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Hvis vilkårene er oppfylt er det

opp til kommunens skjønn om dispensasjon godkjennes.

#### Arealplankart

Etter § 1 i planbestemmelsene skal bebyggelse plasseres som vist på planen. Hensynet bak dette er å sette rammer for bygging innenfor planområdet, hvilket gir påregnelighet for utbygging.

I dette tilfellet søkes det om å fortette eiendommen, og fortetting er et overordnet mål på kommunalt, regionalt og nasjonalt nivå. I Sola sin kommuneplan kapittel 2.3.1 åpnes for det fortetting i etablerte boligområder når bestemmelsene og retningslinjene overholdes. Fortetting må derfor anses påregnelig innenfor etablerte boligområder når det søkes i tråd med kommuneplanens fortettingsregler. Omsøkt fortetting er i tråd med disse reglene. På bakgrunn av dette kan vi ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene. Fortetting er som nevnt et overordnet mål, og det vil derfor være en generell fordel at det tilrettelegges for nye boenheter i et etablert boligområde. I dette området er det flere eiendommer som har blitt fortettet, og den aktuelle eiendommen ligger i nærhet av blant annet skoler, barnehager, dagligvarebutikker og friluftsområder. Det er et etablert boligområde og det vurderes at fortettingen vil gi en ny boligtomt av god kvalitet. Vi kan ikke se at det foreligger noen konkrete ulemper. Det vurderes derfor at fordelene ved å godkjenne fortetting er klart større enn ulempene.

Begge vilkår for dispensasjon anses oppfylt, og det er dermed opp til kommunens skjønn om dispensasjon skal gis.

I utgangspunktet skal bebyggelse plasseres som vist på arealplankartet, men unntaksvis kan avvik godkjennes når det er hensiktsmessig og ikke tungtveiende negative konsekvenser. Fortetting anses generelt positivt, og er som nevnt et overordnet mål. Det er gitt dispensasjon fra arealplankartet innenfor dette planområdet tidligere, så det dreier seg ikke om en prinsipiell dispensasjon. Når vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det ikke er andre momenter i saken som tilsier at godkjenning ikke bør gis, er vi positive til å godkjenne unntaket. På bakgrunn av dette har vi kommet frem til at dispensasjon fra arealplankartet kan gis i denne saken.

#### Byggegrense mot vei

Hensynene bak byggegrensen er blant annet å sørge for fri sikt og å ivareta trafiksikkerhet, samt tilrettelegge for drift og vedlikehold av veien. Byggegrensen sørger samtidig for en påregnelig utbygging av eiendommen.

I dette tilfellet søkes det om å oppføre bolig og garasje delvis i strid med byggegrensen mot vei. Det er snakk om en overskridelse på 2 meter, og boligen vil på det korteste ligge 4 meter fra veikanten. Avstand til sving er enda større. Plasseringen vil ikke påvirke sikt og trafiksikkerhet, og heller ikke hindre drift og vedlikehold av veien. På bakgrunn av dette vurderes det at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Videre må fordelene være klart større enn ulempene. Fordelen er at plasseringen

gjør at det blir 8 meters avstand mellom ny og eksisterende bolig, som er positivt med tanke på brannhensyn, samt lys og luft mellom boligene. Det gir også bedre solforhold. Samtidig har ikke plasseringen noen konkrete ulemper når sikt, trafiksikkerhet, drift og vedlikehold er uproblematisk. Fordelene anses klart større enn ulempene.

Begge vilkår for dispensasjon anses oppfylt, og det er dermed opp til kommunens skjønn om dispensasjon skal gis.

I utgangspunktet skal tiltak oppføres i tråd med byggegrenser mot vei, men unntaksvis kan plasseringer utenfor byggegrense godkjennes når det ikke får betydning for trafiksikkerhet og det ikke hindrer arbeid på veien. Her anses plasseringen å være hensiktsmessig. Når vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det ikke er andre momenter i saken som tilsier at godkjenning ikke bør gis, er vi positive til å godkjenne unntaket. På bakgrunn av dette har vi kommet frem til at dispensasjon fra byggegrensen kan gis i denne saken.

### Konklusjon

Tiltaket vurderes for øvrig å være i samsvar med plan- og bygningsloven og gjeldende arealplan, og dere får dispensasjoner som omsøkt.

### Viktig informasjon for det videre arbeidet

#### Oppmålingsforretning

Saken overføres til seksjon Geodata for gjennomføring av oppmålingsforretning for deling/arealoverføring. Dere vil bli kontaktet i forkant av oppmålingsforretningen.

#### Dere må få igangsettingstillatelse

Før dere kan starte arbeidene, må det foreligge tillatelse om igangsetting.

#### Dere må få tilkoblingstillatelse

Søknadsskjema for tilknytning til offentlig vann- og avløpsledning er utfylt av autorisert rørlegger, undertegnet av tiltakshaver, og sendt til Sola kommune, virksomhet kommunalteknikk. Dere får en faktura som må betales før kommunen kan gi tilkoblingstillatelsen.

#### Bortfall av tillatelse

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort.

#### Klagerett

Du/dere kan klage på dette vedtaket (plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.) En eventuell klage må sendes skriftlig til kommunen innen 3 uker etter at dere har mottatt vedtaket.

#### Gebyroversikt

Saksbehandlingsgebyr iht. gebyrregulativ for 2025 vedtatt av Sola kommunestyre – faktura vil bli sendt til tiltakshaver:

Tiltak:	Antall	Pris	Sum
Enebolig	1	Kr 24 203	Kr 24 203
Dispensasjon	2	Kr 3 768	Kr 7 536
Arealgebyr	175,4 m <sup>2</sup>	Kr 22,13	Kr 3 881,6
<b>Totalt</b>			<b>Kr 35 620,6</b>

Med hilsen

Erik Øvstebø  
Seksjonsleder

Martine Alnes Dale  
Rådgiver byggesak

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Morten Knudsen

Skadbergbakken 25 4050

Sola

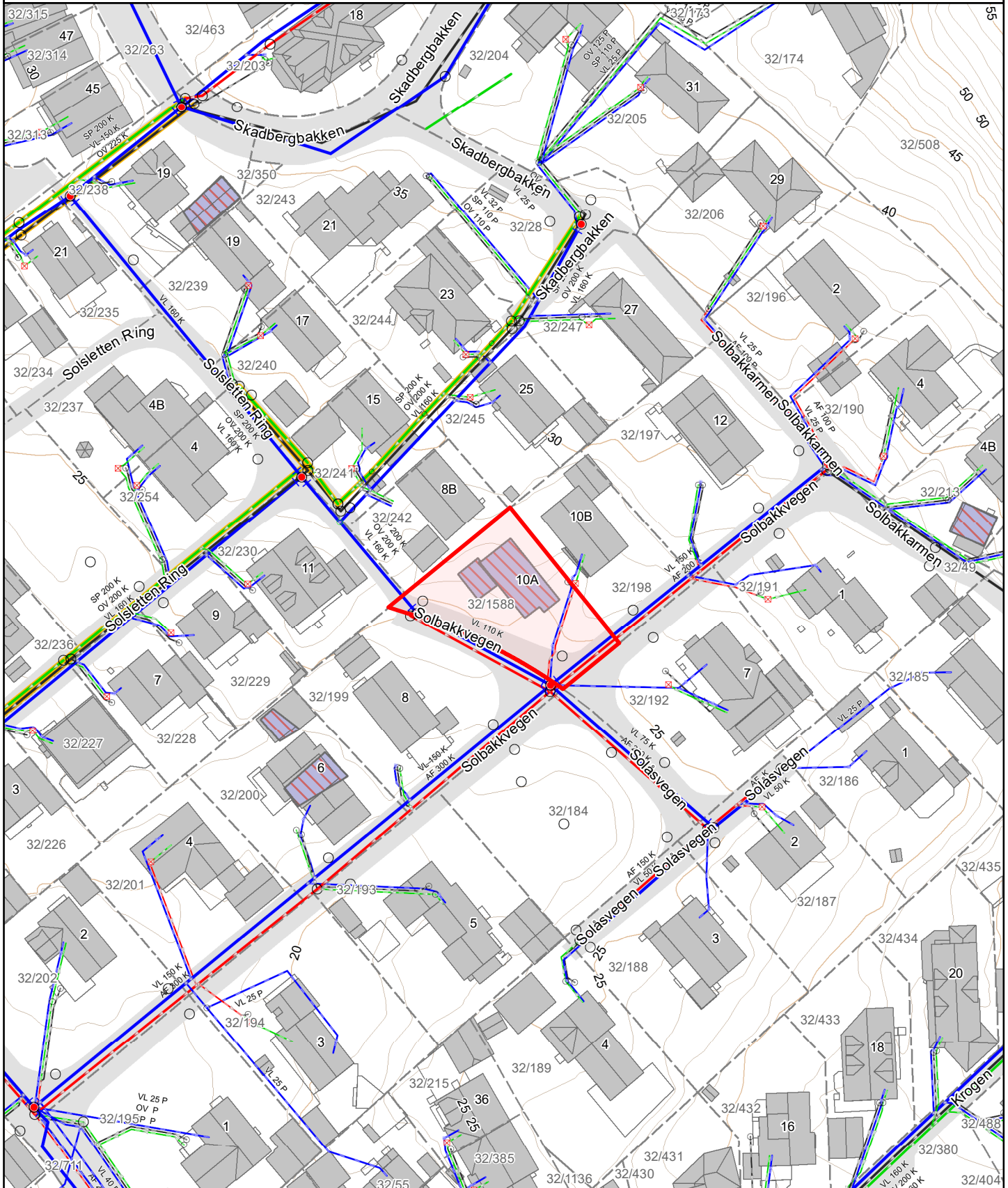
# Vann- og avløpskart

Sola  
kommune



Adresse: Solbakkvegen 10A, 4051 SOLA  
Gnr/Bnr: 32/1588/0/0  
Dato: 2025-09-10  
Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

MILJØ RØR AS  
Att: Faret Harald  
Paulinehagen 1  
4322 SANDNES

Vår dato	Vår ref	Saksbehandler	Deres ref.:
13.06.25	2025/1802	Kenneth Hus	IDIZ0954

## Svar - Søknad om sanitærabonnement - utvendig arbeid.

2025/1802 for eiendom 32/198 - Solbakkvegen 10

### Det gis med dette tilknytningstillatelse til det kommunale vann -og avløpsanlegg i henhold til standard abonnementsvilkår for vann og avløp.































Det settes følgende betingelser:

























- Ferdigmelding / innmålt "as built" tegning må innsendes i entreprenørportalen. Registreringene skal være i henhold til ledningsregistreringsforskriften. Innmålingsfil for alle VA-installasjon helt inn til grunnmur skal innsendes fortrinnsvis i gmi-format. Mer informasjon/ innmålingsinstruks finnes på kommunens hjemmesider. Kummer, ledninger og tilkoblinger dokumenteres med bilder og vedlegges ferdigmelding.
- Overløp fra fordrøyningsanlegg skal ikke ledes til kommunalt OV-ledningsnett. (Innvendig ters i fordrøyningsanlegg skall ikke fjernes, overløp skal ledes til terreng).
- Tilkobling skal utføres av autorisert entreprenør/ rørlegger med nødvendig kompetanse.
- Materialvalg, dimensjoner og utførelse må tilfredsstillende kravene i gjeldene VA-norm og standard abonnementsvilkår. Vi gjør spesielt oppmerksom på kraver om 90 cm overhøyde på laveste sluk og topp hovedrør ved påkoblingspunkt.







Kenneth Hus  
Saksbehandler









**Kopi til:**











<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Postnummer</b>	<b>Sted</b>
Lilleås Paal Steffen	Solbakkvegen 10	4051	Sola











Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		





























<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

<b>3. Grønnstruktur</b>		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

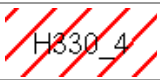
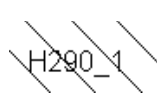
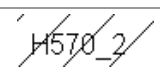
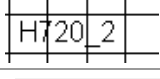
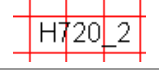
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		







<b>4. Forsvaret</b>		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		






























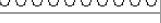










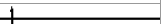







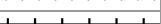




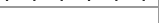


























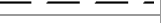

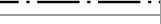







<b>5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)</b>		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdseil		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	




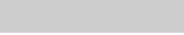


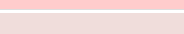
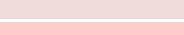


























Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
<b>KpSamferdselLinje</b>						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykelveg						
Sykelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk <sup>1)</sup>						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
<b>KpJuridiskLinje</b>						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
<b>KpInfrastrukturLinje</b>						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
<b>Punktsymbol</b>						
<b>KpSamferdselPunkt</b>						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

























Arealformål	Symbol
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøylespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

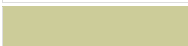





## 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

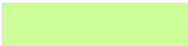

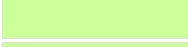
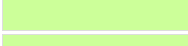






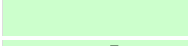








Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trasé for sporveg/forstadsbane	
Trasé for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

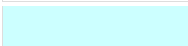
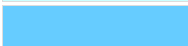






Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	






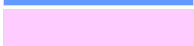















## 3. Grønnstruktur

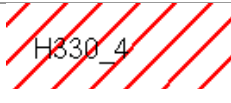
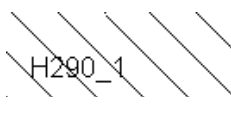
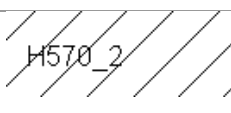
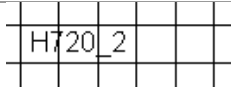
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

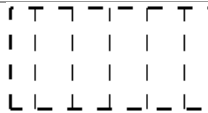
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	






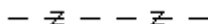








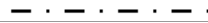
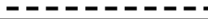

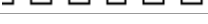

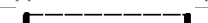

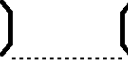




5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	











6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	(PlanId)

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

**BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)**

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmenntilgj. formål
- Allmenntilgj. barnehage
- Allmenntilgj. undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntilgj. institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntilgj. kirke
- Allmenntilgj. samlingslokale (grendehus mv.)
- Allmenntilgj. administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Beverting
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

**LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)**

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for rein drift
- Område for gartneri
- Område for parselhager
- Annet landbruksområde

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)**

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

**FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)**

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

**FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)**

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

**SPELLOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)**

- SPELLOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrek

- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvar
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimaverzone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for rein drift
- Pelsdyranlegg
- Handlingsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

**FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)**

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

**FORNYESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)**



**KOMBINERTE FORMÅL**

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntilgj.
- Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

**Begrensninger grense**

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

**Reguleringsformål**

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornysesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

# Reguleringsplan på grunnen

Sola  
kommune



Adresse: Solbakkvegen 10A, 4051 SOLA

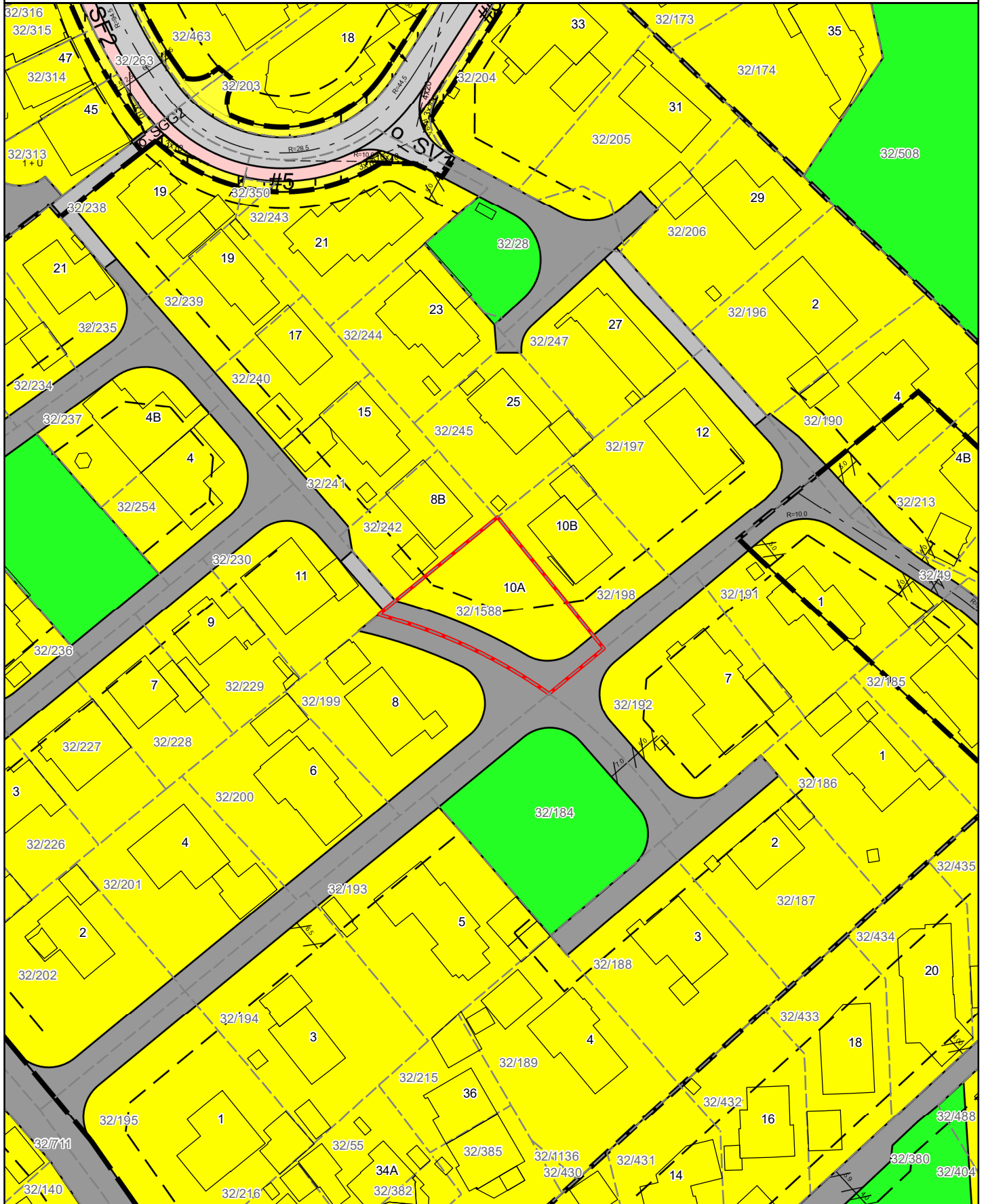
Gnr/Bnr: 32/1588/0/0

Dato: 2025-09-10

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0005

Ikrafttredelsesdato: 29.12.1969





# Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1124	<b>Gårdsnr</b>	32	<b>Bruksnr</b>	1588	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	0
<b>Adresse</b>									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner bunn

Kommunedelplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Midlertidige forbud

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202201
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sola 2023-2040
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09/28/2023 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser 202201.pdf</a>

### Delarealer

<b>Areal</b>	683.98 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H130
<b>Kpsikring</b>	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
<b>Areal</b>	683.98 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H220
<b>Kpstoy</b>	220 - Gul sone T-1442
<b>Areal</b>	683.98 kvm
<b>Omrnavn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Boligbebyggelse

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	0005
<b>Navn</b>	Solakrossen med omliggende arealer
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	12/29/1969 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_0005.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	0.0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	320 - Gang-/sykkelvei
<b>Areal</b>	0.0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	110 - Boliger
<b>Areal</b>	175.38 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	310 - Kjørevei
<b>Areal</b>	508.6 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	110 - Boliger

---

Paal Steffen Lilleås  
Solbakkvegen 10b  
4051 SOLA

Unntatt offentlighet Matr. § 30 femte ledd

Dato:  
08.09.2025

Vår ref.:  
25/2056

Journalpostid.:  
13

Deres ref.:

Saksbehandler:  
Henrik Aspelund  
Fjogstad

## Orientering om tinglyst fradeling - gnr 32 bnr 1588

Eiendom med gårds- og bruksnummer 32/1588 er nå fradelt eiendom 32/198. Den nye eiendommen er tinglyst og registrert i Norges offisielle eiendomsregister (se vedlegg).

**Orientering til partene etter føring i eiendomsregisteret følger av matrikkelforskriften § 9, 4. ledd. I henhold til matrikkellovens § 46 er klagefristen tre uker fra orientering er mottatt.**

Klagen sendes til:

**Postadresse:**  
Sola kommune  
Pb 99,  
4097 Sola

**Epost:**  
[epost@sola.kommune.no](mailto:epost@sola.kommune.no)

(Merk klage med saksnummer som står under «Vår ref» øverst i skrevet)

Eiendommen kan ses i kartkilder som [Kommunekart](#) med søk gnr/bnr,SOLA

Med hilsen

Henrik Aspelund Fjogstad  
Overingeniør



*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

<b>Tittel</b>	<b>Vedleggsnummer</b>	<b>Registreringsdato:</b>
Matrikkelbrev 32-1588	2002672	08.09.2025
matrikkelen_utdrag- 20250908-1124- 32_184_0_0	2002673	08.09.2025
matrikkelen_utdrag- 20250908-1124- 32_192_0_0	2002674	08.09.2025
matrikkelen_utdrag- 20250908-1124- 32_198_0_0	2002675	08.09.2025
matrikkelen_utdrag- 20250908-1124- 32_199_0_0	2002676	08.09.2025
matrikkelen_utdrag- 20250908-1124- 32_230_0_0	2002677	08.09.2025
matrikkelen_utdrag- 20250908-1124- 32_242_0_0	2002678	08.09.2025
matrikkelen_utdrag- 20250908-1124- 32_245_0_0	2002679	08.09.2025
matrikkelen_utdrag- 20250908-1124- 32_1588_0_0	2002680	08.09.2025

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	682.1
Etablert dato	08.09.2025	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	08.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

## Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	03.09.2025 08.09.2025	25/2056	Tinglyst 08.09.2025	32/198 (-682,1), 32/1588 (682,1) 32/184, 32/192, 32/199, 32/230, 32/242, 32/245

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6531674.69	307654.49		Ja	682.1	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LILLEÅS PAAL STEFFEN F151295*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Solbakkvegen 10B 4051 4051 SOLA	Bosatt (B)

## Adresse

Vegadresse: Solbakkvegen 10 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4051 SOLA	Kirkesogn	06070701 Sola
Grunnkrets	503 Sande-Skadberg	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	1 Sentrum		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301490027		Enebolig (111)	Rammetillatelse (RA)	12.06.2025
2	301490031		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Rammetillatelse (RA)	12.06.2025

1: Bygning 301490027: Enebolig (111), Rammetillatelse 12.06.2025

## Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	176
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	176
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	200
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	200
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	105
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.06.2025	13.06.2025
Endre bygningsdata	23.06.2025	23.06.2025
Endre bygningsdata	08.09.2025	08.09.2025

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solbakkvegen 10A	H0101	32/1588	176	6	2	3	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	91	0	91	100	0	100
H01	1	85	0	85	100	0	100

### 2: Bygning 301490031: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Rammetillatelse 12.06.2025

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	27
Vannforsyning		BTA Totalt	27
Avløp		Bebygd areal	27
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.06.2025	13.06.2025
Igangsettingstillatelse	12.06.2025	13.06.2025
Endre bygningsdata	13.06.2025	13.06.2025
Endre bygningsdata	08.09.2025	08.09.2025

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/1588	-	-	-	-	-

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	27	27



Kommune: 1124 - SOLA  
Gårdsnummer: 32  
Bruksnummer: 198

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.09.2025 kl. 15:35

Produsert av: Henrik Aspelund Fjogstad

Dette dokumentet viser resultatet av Opprett ny grunneiendom ved fradeling ført 08.09.2025.

### **Orientering om relevant utdrag av matrikkelen**

Et relevant utdrag av matrikkelen viser deler av opplysningene som er registrert om matrikkelenhetene (eiendommene). Utdraget viser hvilke endringer som er gjort i matrikkelen tilknyttet en forretning, slik som hvilke grenser som ble behandlet. Relevant utdrag av matrikkelen er hjemlet i Forskrift om eiendomsregistrering av 26. juni 2009 § 9.

For å se alle opplysninger som er registrert om matrikkelenheten kan kommunen kontaktes for et komplett matrikelbrev.

### **Om fullstendighet og nøyaktighet i relevant utdrag av matrikkelen**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/utdragmatrikkel](http://www.kartverket.no/utdragmatrikkel)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: TOMT 5  
Etableringsdato: 07.11.1969  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 32 / 198	599 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		151295	LILLEÅS PAAL STEFFEN		Solbakkvegen 10B 4051 SOLA	1 / 1

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		
	Annen referanse		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.09.2025	Tinglyst	Fjoahen 08.09.2025
Oppmålingsforretning	25/2056		
		Rolle	Matrikkelenhet
		Avgiver	1124 - 32/198
		Mottaker	1124 - 32/1588
		Berørt	1124 - 32/184
		Berørt	1124 - 32/192
		Berørt	1124 - 32/199
		Berørt	1124 - 32/230
		Berørt	1124 - 32/242
		Berørt	1124 - 32/245
			Arealendring
			-682,1
			682,1
			0
			0
			0
			0
			0

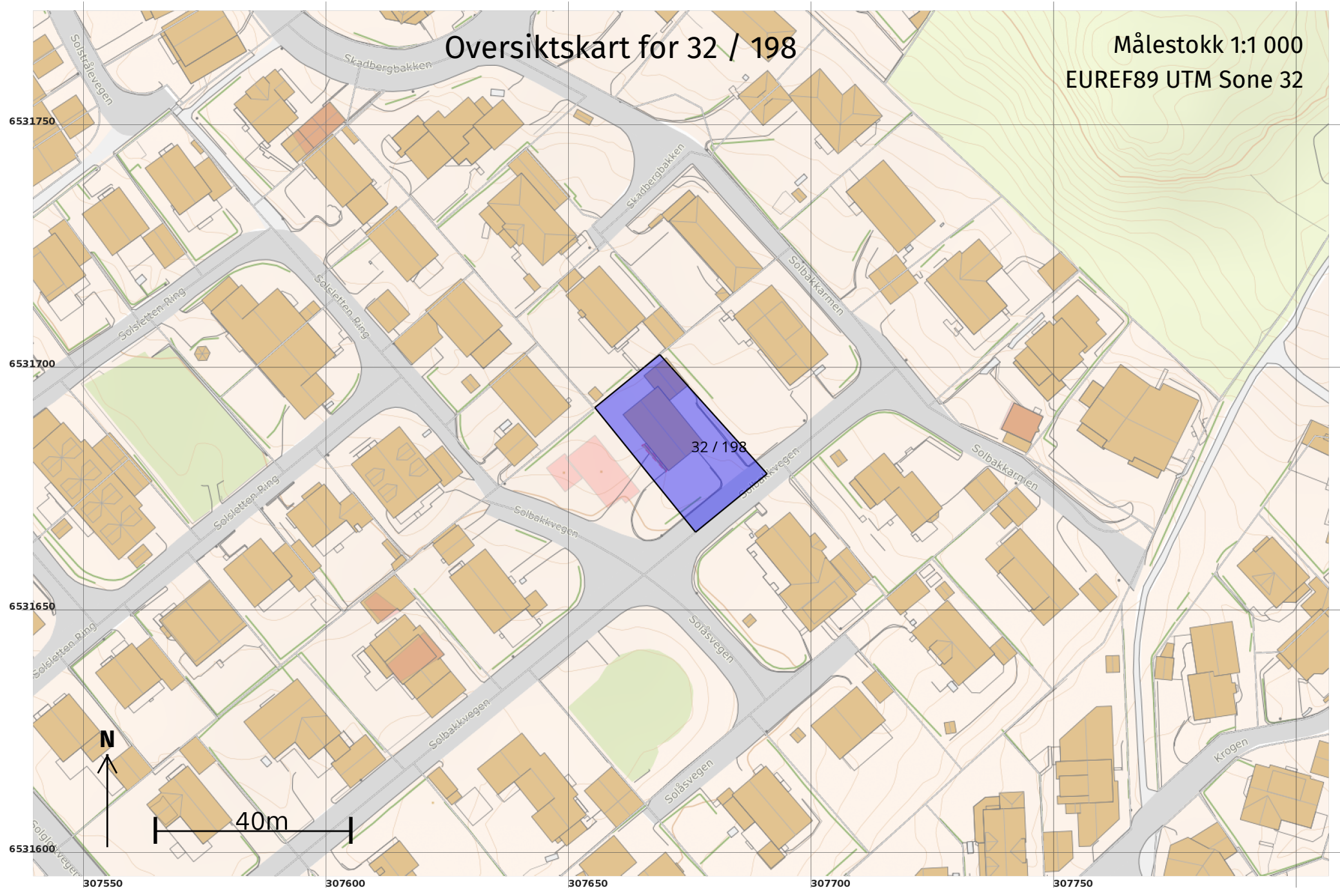
## Landmålernummer Navn

000615 HENRIK ASPELUND FJOGSTAD



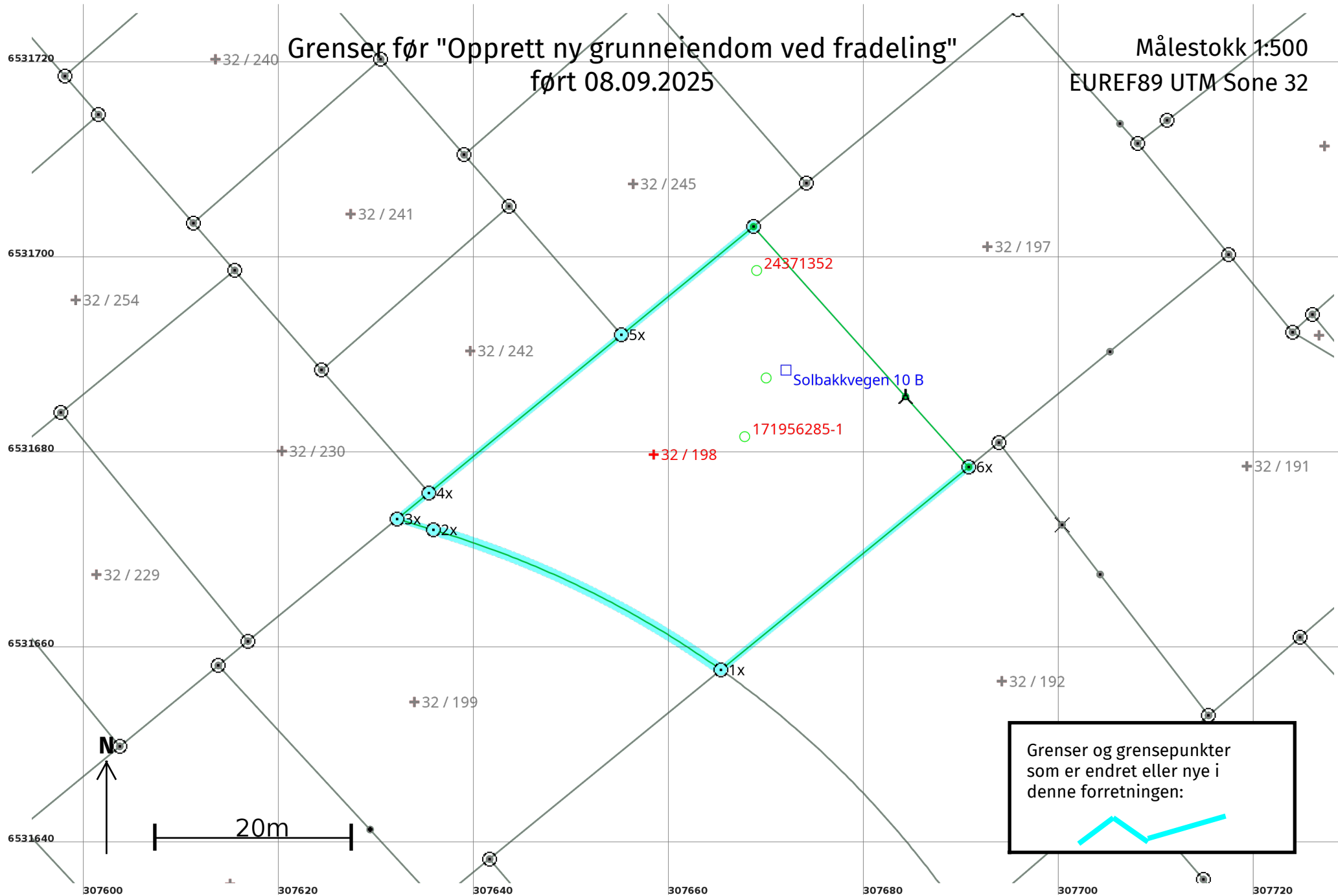
# Oversiktskart for 32 / 198

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



# Grenser før "Opprett ny grunneiendom ved fradeling" ført 08.09.2025

Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 32

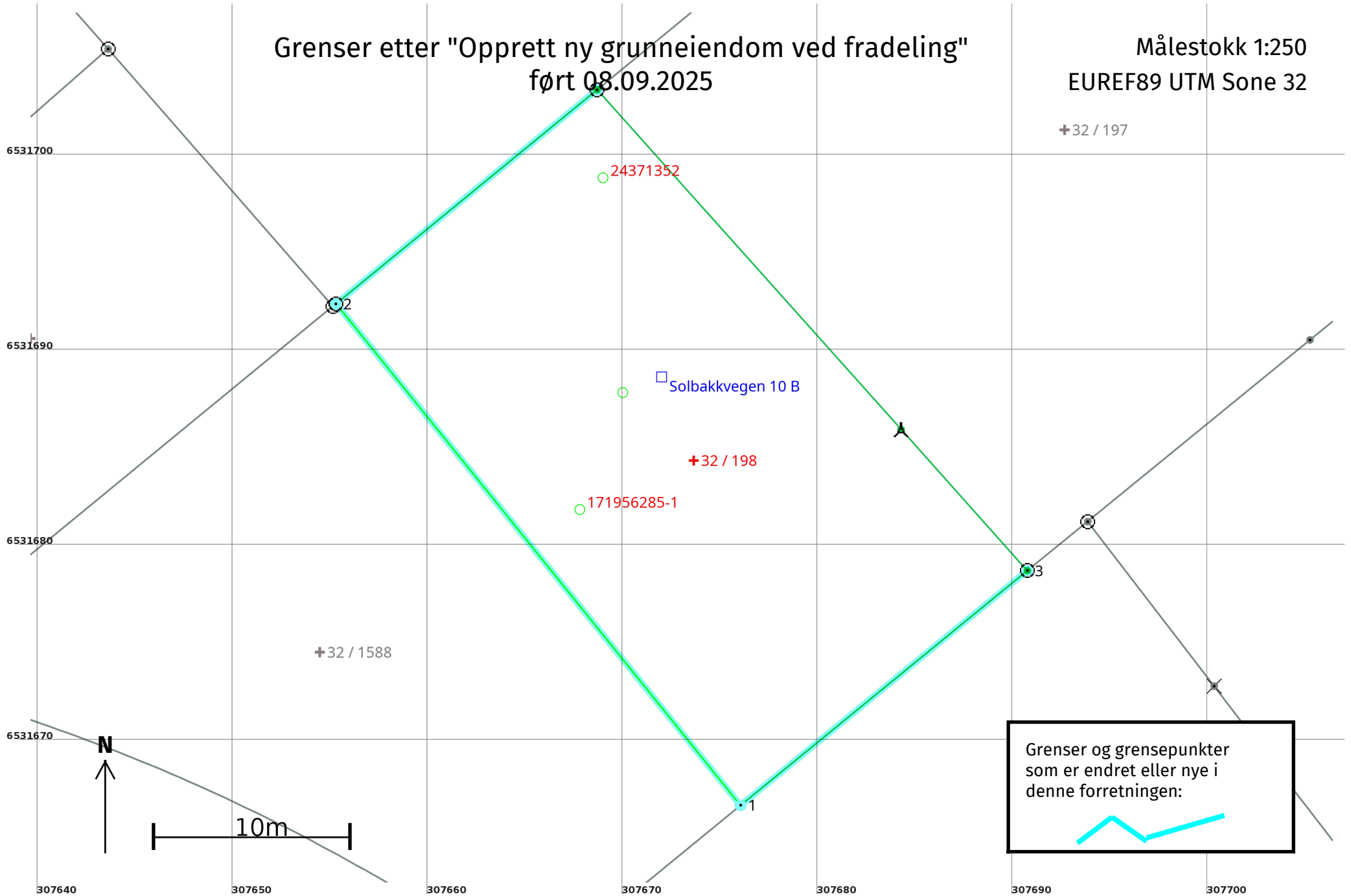


Grenser og grensepunkter som er endret eller nye i denne forretningen:


# Grenser etter "Opprett ny grunneiendom ved fradeling" ført 08.09.2025

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32

+32 / 197



Grenser og grensepunkter som er endret eller nye i denne forretningen:





Løpenr	Status	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode / Grenser mot	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
--------	--------	------	-----	---------------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------	--------------------------	--------

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1124 - SOLA  
Gårdsnummer: 32  
Bruksnummer: 1588

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.09.2025 kl. 15:33

Produsert av: Henrik Aspelund Fjogstad

Attestert av: Sola kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 08.09.2025  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 32 / 1588	682,1 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		151295	LILLEÅS PAAL STEFFEN		Solbakkvegen 10B 4051 SOLA	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6531675	307654		682,1 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.09.2025	Tinglyst		08.09.2025	Fjoahen 08.09.2025
Oppmålingsforretning	25/2056	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1124 - 32/198	-682,1	
		Mottaker	1124 - 32/1588	682,1	
		Berørt	1124 - 32/184	0	
		Berørt	1124 - 32/192	0	
		Berørt	1124 - 32/199	0	
		Berørt	1124 - 32/230	0	
		Berørt	1124 - 32/242	0	
		Berørt	1124 - 32/245	0	

Landmålernummer	Navn
000615	HENRIK ASPELUND FJOGSTAD

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Solbakkvegen	6600	10A		Grunnkrets: 0503 Sande-Skadberg	Nei	
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 1 Sentrum		
			6531677	307656	Kirkesokn: 06070701 Sola		
					Postnr.område: 4051 SOLA		
					Tettsted: 4522 Stavanger/Sandnes		

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 301 490 027  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6531679 Øst: 307657  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Rammetillatelse  
 Energikilder: Elektrisitet  
 Oppvarming: Elektrisk  
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 105  
 Bruksareal bolig: 176  
 Bruksareal annet: 0  
 Bruksareal totalt: 176  
 Bruttoareal bolig: 200  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 200  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 1  
 Ant. etasjer: 2  
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk  
 Avløp: Offentlig kloakk  
 Har heis: Nei

Datoer  
 Rammetillatelse: 12.06.2025  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	91	0	91	100	0	100	0	0
H01	1	85	0	85	100	0	100	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6600 Solbakkvegen 10 A	H0101	Bolig	176	6	Kjøkken	2	3	32/1588

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	151295	LILLEÅS PAAL STEFFEN		Solbakkvegen 10B 4051 SOLA

**Bygningsnr:** 301 490 031  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6531679 Øst: 307649  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Rammetillatelse  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 27  
 Bruksareal bolig: 0  
 Bruksareal annet: 25  
 Bruksareal totalt: 25  
 Bruttoareal bolig: 0  
 Bruttoareal annet: 27  
 Bruttoareal totalt: 27  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0  
 Ant. etasjer: 1  
 Vannforsyning:  
 Avløp:  
 Har heis: Nei

Datoer  
 Rammetillatelse: 12.06.2025  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	25	25	0	27	27	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	32/1588

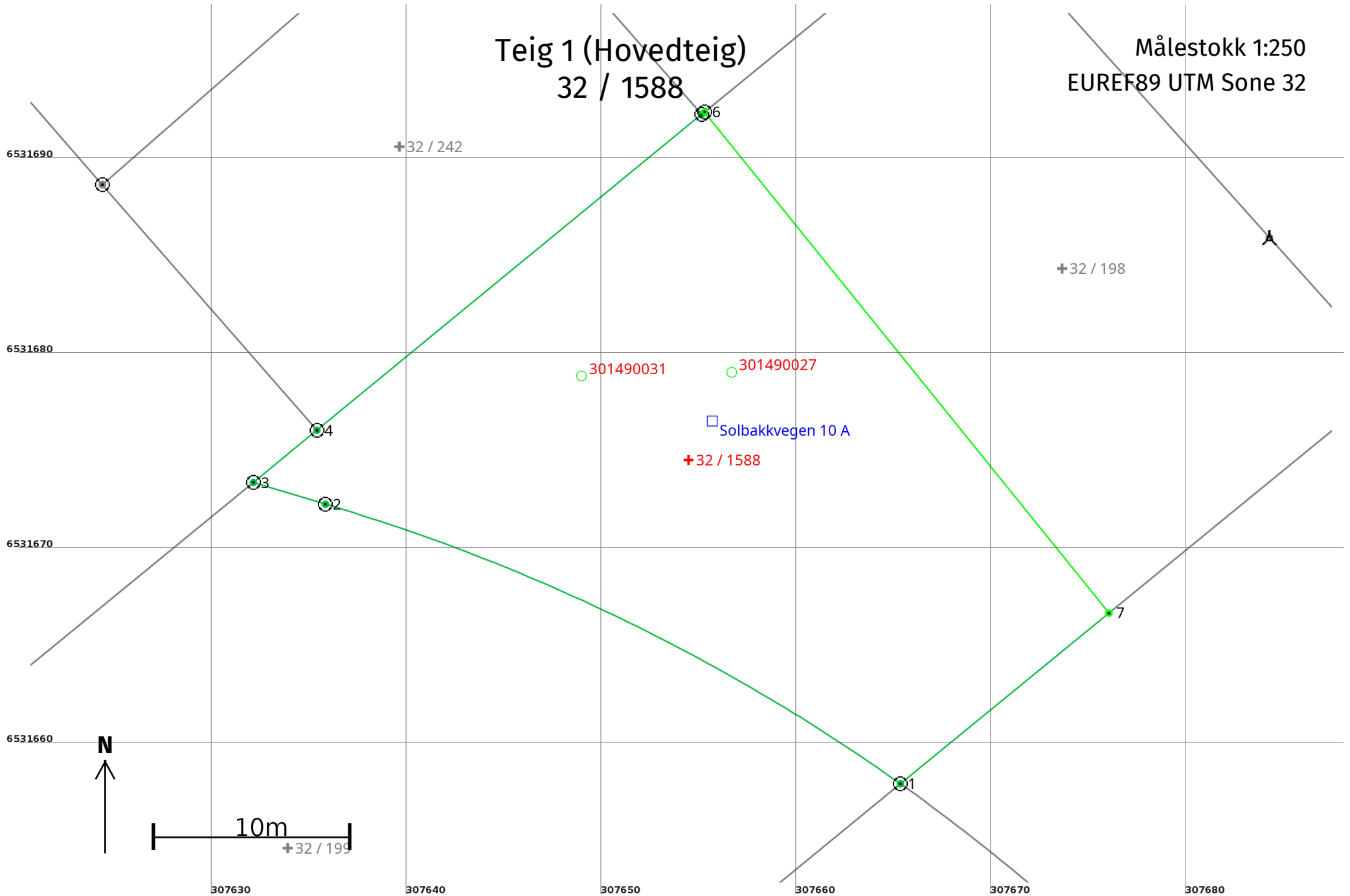
### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	151295	LILLEÅS PAAL STEFFEN		Solbakkvegen 10B 4051 SOLA



# Teig 1 (Hovedteig) 32 / 1588

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32



## Areal og koordinater

Areal: 682,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6531675

Øst: 307654

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6531658,10	307665,35	32,93	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	-100,00
2	6531672,43	307635,87	3,86	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
3	6531673,54	307632,17	4,22	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
4	6531676,22	307635,43	25,52	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
5	6531692,41	307655,16	0,20	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	
6	6531692,53	307655,31	33,01	Steingjerde Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6531666,85	307676,05	13,82	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

# Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Adresse:	
Postnummer:   Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>
------	-----------------------------------------

#### 4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja  Nei

#### 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

#### 6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

#### Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

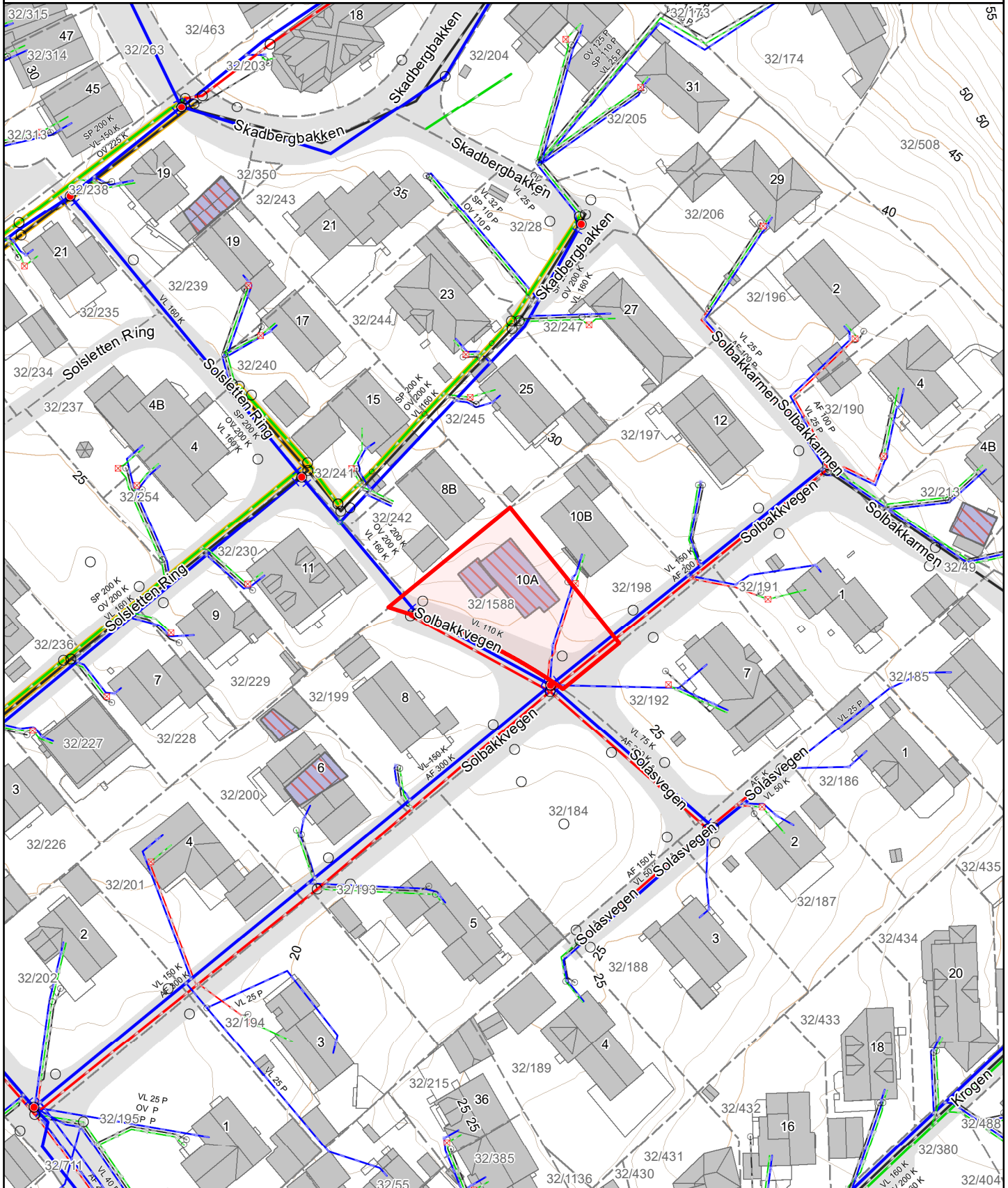
# Vann- og avløpskart

Sola  
kommune



Adresse: Solbakkvegen 10A, 4051 SOLA  
Gnr/Bnr: 32/1588/0/0  
Dato: 2025-09-10  
Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

# Kommuneplan

Sola  
kommune



Adresse: Solbakkvegen 10A, 4051 SOLA

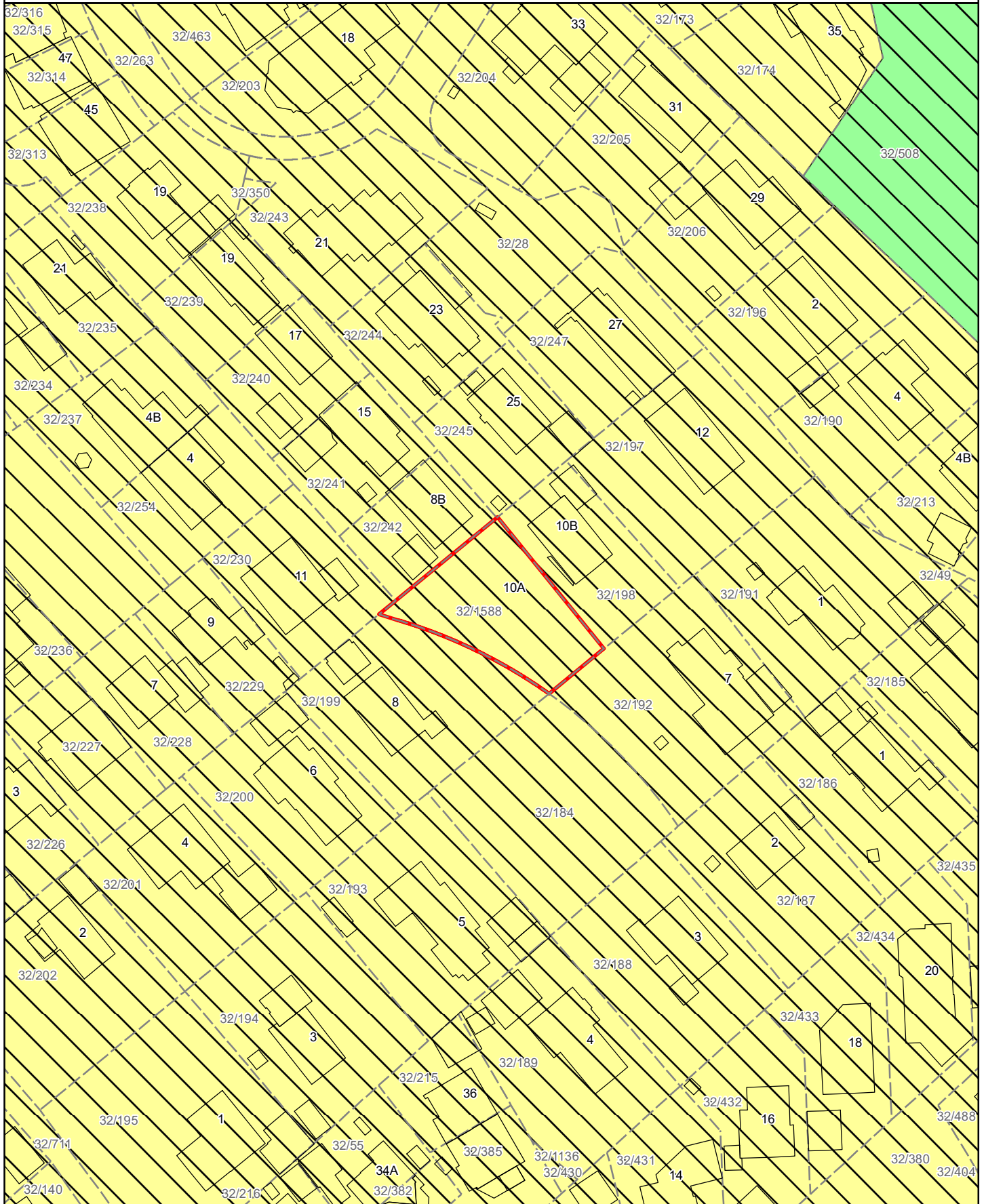
Gnr/Bnr: 32/1588/0/0

Dato: 2025-09-10

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201

Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



# Grunnkart

Adresse: Solbakkvegen 10A, 4051 SOLA

Gnr/Bnr: 32/1588/0/0

Dato: 2025-09-10

Målestokk: 1:1,000

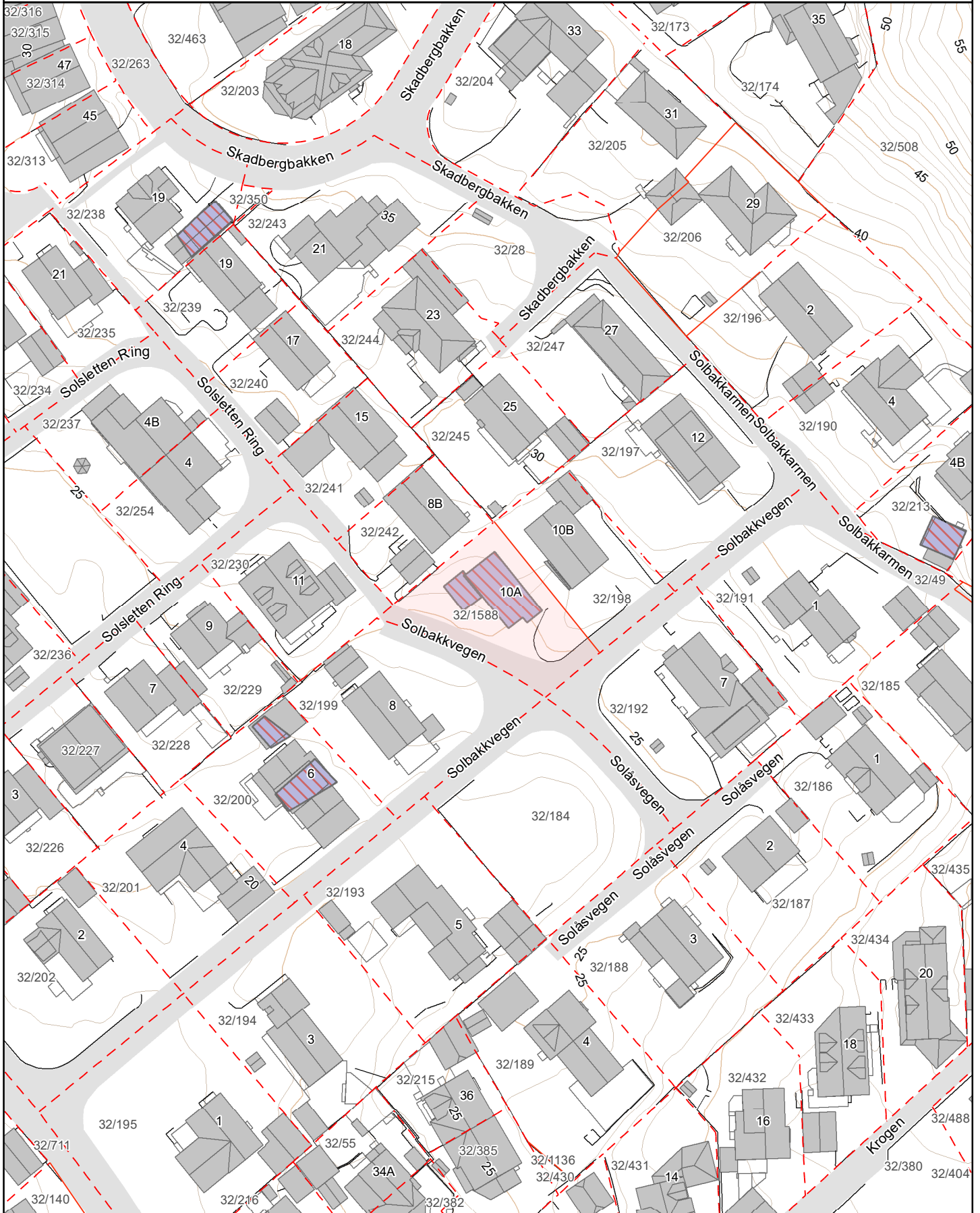
Sola  
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



# Grunnkart

Adresse: Solbakkvegen 10A, 4051 SOLA

Gnr/Bnr: 32/1588/0/0

Dato: 2025-09-10

Målestokk: 1:1,000

Sola  
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)





# Kommuneplan- bestemmelser

## **Kommuneplan for Sola 2023-2040**

### Kommuneplanbestemmelser

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



Sola  
kommune

# Innhold

1	GENERELLE BESTEMMELSER.....	4
1.1	Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1).....	4
1.2	Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 4 og 8) .....	4
1.3	Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2, jf. § 17-2).....	5
1.4	Kulturminner og kulturmiljø (pbl. § 11-9).....	5
1.5	Bo- og områdekvalitet, estetikk og landskapstilpasning (pbl. § 11-9, pkt. 5, 6 og 8) .....	6
1.6	Universell utforming (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8).....	6
1.7	Flomkapasitet for vassdrag og vannforvaltning (pbl. § 11-9, pkt. 3, 6 og 8, § 11.7 pkt. 6, og § 11-11 pkt. 3) .....	6
1.8	Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl. § 11-9, pkt. 3 jf. § 27-1). .....	8
1.9	Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8) .....	9
1.10	Krav om stedsanalyse .....	10
1.11	Utnyttelse.....	10
1.12	Kvalitets- og arealkrav på lek- og uteoppholdsarealer og aktivitetssoner (pbl. § 11-9, pkt. 5)....	11
1.13	Privat uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, pkt. 5).....	14
1.14	Næringskategorisering og bestemmelser til næring (pbl. § 11-9, pkt. 5).....	14
1.15	Nærbutikk og nærservice (pbl. § 11-9, pkt. 5) .....	15
1.16	Grøntområder og gangforbindelser i byggeområder .....	15
1.17	Parkering .....	15
1.18	Mobilitetsplan (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8) .....	17
1.19	Naturmangfold.....	18
1.20	Energi og klima (pbl. § 11-9 pkt. 3, 6 og 8) .....	18
1.21	Massehåndtering (pbl. § 11-9, pkt. 8).....	19
1.22	Massedeponi.....	19
1.23	Kriminalitetsforebyggende tiltak .....	20
2	BEBYGGELSE OG ANLEGG .....	21
2.1	Sentrumsformål (pbl. § 11-10, pkt. 2).....	21
2.2	Næringsformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3).....	21
2.3	Boligformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3) .....	24
2.4	Fritidsformål.....	25
2.5	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5) .....	26
2.6	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg .....	26
3	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	27
3.1	Kollektivtrafikk, stoppesteder og knutepunkt (pbl. § 11-10, pkt. 2 og 4).....	27

3.2	Hovednett for sykkel.....	28
3.3	Lufthavn .....	28
4	GRØNNSTRUKTUR.....	30
4.1	Generelle bestemmelser.....	30
4.2	FRI1 .....	31
4.3	FRI5 .....	31
4.4	Retningslinjer .....	31
5	FORSVARET.....	31
5.1	Områdene F1 a og b.....	31
6	LNf-OMRÅDER.....	31
6.1	Landbruk (pbl. § 11-11 nr. 1) .....	31
6.2	Spredt bebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2).....	32
7	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE .....	32
7.1	Fremtidig havneformål (17/340-29+78+90) .....	32
7.2	Vann, bekker og kanaler .....	33
7.3	Bygg og anlegg nærmere sjøen enn 100 meter .....	33
7.4	For områder avsatt til naturområde i sjø.....	33
7.5	Bestemmelse for 100-metersbeltet (§ 11-11 nr. 4).....	33
7.6	Marine kulturminner.....	33
7.7	Farleder .....	33
7.8	Ankringsområde for skip og offshoreinstallasjoner.....	34
8	HENSYNSSONER (pbl. 11-8).....	34
8.1	Hensynssone sikringszone - (pbl. § 11-8, bok a).....	34
8.2	Rød og gul støysone (pbl. § 11-8 a).....	35
8.3	Hensynssone faresone (pbl. § 11-8, bok a).....	35
8.4	Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b).....	36
8.5	Særlig angitt hensynssoner (pbl. § 11-8 c).....	36
8.6	Soner med båndlegging (pbl. § 11-8 d).....	37
8.7	Soner med krav om felles planlegging (pbl. § 11-8 e).....	39
9	Bestemmelsesområde #1 – Areal til fremtidig Bussvei .....	40
9.1	Godkjenning fra Rogaland fylkeskommune.....	40

# 1 GENERELLE BESTEMMELSER

## 1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1)

- 1.1.1 Tiltak etter plan- og bygningsloven kan ikke gjennomføres før utbyggingsområder inngår i en reguleringsplan. Dette gjelder både for eksisterende og fremtidig bebyggelse.
- 1.1.2 Krav om reguleringsplan gjelder likevel ikke for:
- Mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd bokstav a og e på eksisterende, bebygde boligeiendommer.
  - Fortetting i henhold til kap. 2.3.1, som ikke omfattes av hensynssone H310, H320 eller områder med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire.
  - Kommunaltekniske anlegg innenfor bebyggelsesformål i kommuneplanen, slik som pumpestasjoner for avløp, trykkøkingsstasjoner for vann og renovasjonsanlegg.

## 1.2 Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 4 og 8)

### 1.2.1 *Infrastruktur*

Tiltak kan ikke iverksettes før teknisk infrastruktur, grønnstruktur og samfunnsservice er etablert, eller sikret etablert i henhold til gjeldende Vegnorm for Sør-Rogaland, Statens vegvesens håndbøker der vegnormen ikke er dekkende, Kommunalteknisk VA-norm og Norm for Utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Rekkefølgebestemmelser gjelder for oppføring av ny bebyggelse, med unntak av parkeringsareal.

### 1.2.2 *Grønnstruktur*

For områder vist i kommuneplanen skal det ved reguleringsplan tas stilling til rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding/gjennomføring av grønnstruktur/turveier.

For areal som skal overskjøtes til kommunen, forvaltes av kommunen eller for felles uteoppholdsareal skal utomhusplanen være i samsvar med gjeldende norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før tiltak kan igangsettes.

### 1.2.3 *Samfunnsservice* (pbl. § 11-9 pkt. 4)

Det skal i detaljregulering stilles krav om tilfredsstillende skolekapasitet før det kan gis igangsettingstillatelse.

- 1.2.4 I bolig- og transformasjonsområder med minimum 100 boliger, og eventuelt mindre områder ved kommunalt behov, skal det reguleres et areal på inntil 8 daa til offentlig formål. Helhetlig boligplan, skolebruksplan, barnehagebruksplan skal følges ved avsetting av areal. Areal til offentlig formål må være hensiktsmessig plassert i forhold til kollektivnett og annen infrastruktur.

- 1.2.5 For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3, i samsvar med gjeldende veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred. I områder under marin grense tillates ikke tiltak uten geotekniske undersøkelser og dokumentasjon på sikkerhet.

- 1.2.6 Flomfare og havnivåstigning må vurderes i alle søknadspliktige tiltak.
- 1.2.7 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og overvåking:  
Før nye reguleringsplaner iverksettes, skal det tas analyseprøver for å undersøke om det finnes tungmetaller/forurensning i grunnen som en fra før ikke er kjent med.
- 1.2.8 *Krav om tekniske planer*  
Krav til tekniske planer stilles i reguleringsplan. Tekniske planer skal være godkjent av kommunen før tiltak kan igangsettes.
- 1.2.9 *Retningslinje*  
Overordnet infrastruktur knyttet til vann og avløp (500 mm og oppover) bør detaljreguleres med hensynsone i henhold til ledningsseier sine retningslinjer.

### **1.3 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2, jf. § 17-2)**

- 1.3.1 *Retningslinje*  
Utbyggingsavtale bør inngås der 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.

### **1.4 Kulturminner og kulturmiljø (pbl. § 11-9)**

- 1.4.1 Kommunedelplan for kulturminner i Sola skal være retningsgivende for all byggesaks- og planbehandling som berører kulturminner og kulturmiljø.

Verneverdige bygninger skal vurderes bevart og alle tiltak på verneverdige bygninger skal utføres i samsvar med antikvariske retningslinjer angitt i Kommunedelplan for kulturminner.

Tiltak som grenser inn mot områder, som omfatter kulturminner og kulturmiljøer, skal tilpasse seg terreng og kvalitetene i kulturminneområdene. Dette gjelder blant annet bygningshøyde, utforming av bygg og estetisk uttrykk. Ved nybygg og utvidelse av eksisterende bebyggelse som berører kulturminner skal dette registreres og dokumenteres.

- 1.4.2 *Automatisk freda kulturminner (H730)*  
Før område- og detaljplaner kan bli vedtatt må kulturminnemyndighetene vurdere om foreslått arealdisponering vil føre til konflikt i forhold til automatisk freda kulturminner jf. kulturminnelovens §§ 3, 8 og § 9. Dette gjelder alle områder i kommuneplanen som ikke tidligere er frigitt av kulturminnemyndighetene. Tiltak unntatt det generelle plankravet (mindre utbyggingstiltak, idrettsanlegg, område for fritidsbebyggelse og lignende og tiltak innenfor grønnstruktur og LNF skal sendes til kulturmyndighetene for vurdering jf. kulturminnelovens § 3, 8, 9 og 14.

#### 1.4.3 *Nyere tids kulturminner*

Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i samfunnsutviklingen og være mest mulig autentisk i bevaringen.

### **1.5 Bo- og områdekvalitet, estetikk og landskapstilpasning (pbl. § 11-9, pkt. 5, 6 og 8)**

1.5.1 I område- og detaljplaner skal det dokumenteres at nærmiljøet i og rundt planområdet tilføres nye eller forbedrede områdekvaliteter. Det skal sikres en attraktiv og inkluderende by- og stedsutvikling, for ulike brukergrupper i alt planarbeid.

1.5.2 Planer skal sikre viktige siktlinjer og skal underordne seg betydningsfulle enkeltbygg og viktige landskapstrekk som høydedrag og kulturlandskap. Fjernvirkninger sett fra sjø og sentrale standpunkt på land skal dokumenteres.

### **1.6 Universell utforming (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8)**

#### 1.6.1 *Generelle bestemmelser*

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og ved gjennomføring av tiltak. I alle reguleringsplaner skal minst 50 % av nye småhus, herunder eneboliger, tomannsboliger og firemannsboliger, rekkehus og kjedehus, være tilgjengelige boliger i samsvar med teknisk forskrift. Reguleringsplanen skal vise hvilke boliger som tilfredsstiller kravene til tilgjengelig boenhet.

I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt internt i planområdet og til omkringliggende områder.

I friområder og for turveier skal prinsippet om å ha ulike tilbud til forskjellige behov tilstrebes, framfor å oppfylle universell utforming i alle områder. Hensyn til natur- og landskapskvaliteter skal ivaretas.

### **1.7 Flomkapasitet for vassdrag og vannforvaltning (pbl. § 11-9, pkt. 3, 6 og 8, § 11.7 pkt. 6, og § 11-11 pkt. 3)**

#### 1.7.1 *Håndtering av overflatevann (pbl. § 11-9 pkt. 3)*

Ved nye tiltak og transformasjon skal overvann håndteres lokalt og i størst mulig grad tilbakeføres til et naturlig avrenningsmønster. Planområdet/anlegget skal ikke gi økt (korttids) avrenning i forhold til faktisk avrenning før utbygging. Kommunen kan fastsette maks avrenning fra feltet uavhengig av beregnet avrenning.

Overvann fra et planområde skal filtreres/fordrøyes via sedimenteringsbasseng/fordrøyningsmagasin før utslipp til resipient/kommunalt overvannsanlegg. Kun dersom spesielle forhold tilsier det og det foreligger særskilt avtale med kommunen, kan overvann føres direkte til resipient/kommunalt overvannsanlegg uten fordrøyning.

Plassering og utforming av utløp og påslipp fra planområdene/anleggene skal tilpasses eksisterende vassdrag/resipient og kommunaltekniske anlegg.

Flomveier/overløp for opptil 200-års nedbør skal utredes frem til resipient eller håndteres i planområdet/anlegget, for eksempel ved å tillate lokal oversvømmelse av parkeringsplasser/forsenkninger i terreng.

Overvann under anleggsperioden: Ved regulering og søknadspliktige tiltak skal det utarbeides VA-plan for håndtering av overvann for anleggsperioden og en eventuell driftsfase av tiltaket. I anleggsfasen skal overvann gå gjennom sedimenteringsbasseng. Eksisterende vannskiller skal som hovedregel ikke endres uten fordrøyning.

Utbygging skal ikke medføre økt utslipp og avrenning av partikler og forurensede stoffer til sjø og vassdrag. NVE's gjeldende anbefalte fremskrivning for flom i elver og vassdrag må følges.

#### 1.7.1.1 *Håndtering av overvann til kommunalteknisk anlegg*

Overløp tillates ikke til kommunalt overvannsanlegg uten særskilt tillatelse fra kommunen. Kommunen kan fastsette maks avrenning fra feltet uavhengig av beregnet avrenning.

#### 1.7.1.2 *Arealer for overvannshåndtering og flomveier*

Planforslag og søknad om tiltak skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveier i følgende tre trinn.

Trinn 1: Daglige nedbørmengder håndteres lokalt. Arealplaner og tiltak skal oppfylle Sola kommunes norm for blågrønn faktor (BGF).

Trinn 2: Overvann generert fra kraftige regnskyll skal holdes tilbake i fordrøyningsvolumer, dersom det er fare for overbelastning av nedstrøms ledningsnett.

Trinn 3: Bygninger og infrastruktur skal sikres mot skade fra overvann generert ved ekstreme regnskyll. Naturlige flomveier skal bevares og om nødvendig styrkes. Der det er behov skal det avsees areal for nye flomveier.

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå en kartlegging av avrenningsforholdene på terreng før og etter regulering i planområdet og tilliggende arealer.

#### 1.7.1.3 *Blågrønn faktor (pbl. § 11-9 pkt. 3)*

Blågrønn faktor (BGF) skal fastsettes i områdereguleringer eller detaljreguleringer. For dokumentasjon av BGF-tiltak skal skjema i Sola kommunes til gjeldende norm for blågrønn faktor anvendes. Naturbaserte løsninger som er lagt til grunn for blågrønn faktor og lokal overvannshåndtering skal ikke fjernes eller endres uten kompensierende tiltak.

#### 1.7.1.4 *Retningslinjer*

- a) Innenfor sentrumsområder (Sola og Tananger) bør blågrønn faktor fastsettes til minimum 0,7.
- b) For plan- og bygningsprosjekter innenfor 500 meter av bussveien bør det fastsettes en blågrønn faktor på minimum 0,7.
- c) I andre områder bør blågrønn faktor fastsettes til minimum 0,8.

## **1.8 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl. § 11-9, pkt. 3 jf. § 27-1).**

- 1.8.1 I alle områder hvor offentlig vann og avløp er eller blir gjort tilgjengelig, er det i henhold til pbl. §§ 27-1 og 27-2, tilknytningsplikt. Det samme gjelder fritidsbebyggelse, jf. pbl. § 30-6.

Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger i henhold til standard abonnementsvilkår og tekniske og administrative bestemmelser for Sola kommune.

### *1.8.2 Havnivå og tilbakeslag*

Alle søknadspliktige tiltak på lavere nivå enn kote + 3,0 meter over havet som skal tilkobles offentlig avløpsanlegg må etableres med pumpeanlegg og tilbakeslagssikring.

### *1.8.3 Rammeplaner*

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en VA-rammeplan, renovasjonsteknisk rammeplan og vei-rammeplan som skal være godkjent av fagansvarlig virksomhet før planvedtak. Kommunaltekniske normer skal legges til grunn under utforming av rammeplanen(e). VA-planen skal vise prinsippløsning for vann og avløp i området i sammenheng med eksisterende system.

Overvannshåndtering og flomveier skal vises i rammeplanen. Plan for vei skal vise areal og prinsippløsninger for planen (for eksempel trafikksikkerhet). Rammeplan for renovasjon må vise beregninger av avfallsmengder (kapasitet), forslag til plassering av avfallssystemer (avsatt areal) og adkomst.

### *1.8.4 Teknisk plan*

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides komplette teknisk planer for VA (vann, avløp, overvann), renovasjon, vei, utomhus og belysning som skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Kommunaltekniske normer, nasjonale krav og forskrifter skal legges til grunn under utforming av tekniske planer. Planene skal vise detaljløsninger for alle fag. Detaljer for utforming og leveranse av planer skal være iht. kommunens gjeldende retningslinjer.

### *1.8.5 Brannvannsdekning*

Ved behov for sprinkleranlegg skal kommunen ved virksomhet kommunalteknikk kontaktes i forkant av planleggingsarbeidet.

I områder som reguleres til virksomheter hvor sprinkling er aktuelt, må det utredes og dokumenteres behovet for sprinklervannmengde.

### *1.8.6 Kommunaltekniske areal*

Ved regulering skal nødvendig areal til pumpestasjon med tilhørende adkomst/biloppstillingsplass sikres som eget reguleringsformål.

## 1.9 Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)

1.9.1 De til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy T-1442 med grenseverdier og kvalitetskriterier skal legges til grunn ved planlegging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager), og etablering av støyyende anlegg eller virksomheter.

Det aksepteres innglassing av privat og felles uteplass. I flystøysoner skjermes felles uteoppholdsareal og lekeareal av bygningskropp eller lokale tiltak som overbygg eller innbygning slik at støynivå kommer ned mot eller under grenseverdi.

1.9.2 Det skal i utgangspunktet ikke tillates ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Unntak kan vurderes innenfor Sola sentrum, Tananger sentrum og langs bussveien for områder i rød trafikkstøysone. Unntak gjelder med forutsetning om at krav til kvalitetshevende eller kompensierende tiltak sikres oppført:

a) Alle nye boliger i rød støysone

- skal ha minst ett soverom mot stille side. Mot flystøy tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Boenheter som kun får tilgang til dempet fasade for flystøy, må bli kompensert av kvalitetshevende tiltak (gode solforhold, utsikt, tilgang til gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs). For vei gjelder føringer for dempet fasade som gitt i T-1442.
- skal ha privat uteoppholdsareal med støynivå under anbefalt grenseverdi. Innglassing av uteplass aksepteres.
- skal ha felles uteoppholdsareal med støynivå under anbefalt grenseverdi. Uteoppholdsareal og lekeareal skjermes av bygningskropp eller lokale tiltak som overbygg eller innbygning (hagestuer, drivhus, gapahuk o.l.).
- Skal ha innvendig maksimalnivå fra fly som tilfredsstillende  $LAF_{max} \leq 45$  dB i alle oppholdsrom og soverom. Kravet gjelder hele døgnet.

b) Helsebygg i rød støysone skal ha stille side og lett tilgjengelige skjermede uteoppholdsarealer med støynivå under anbefalt grenseverdi for vei. For flystøy aksepteres skjerming med bygningskropp eller lokale tiltak som overbygg eller innbygning (hagestuer, drivhus, gapahuk o.l.).

c) Skoler og barnehager kan ha deler av fasaden i rød støysone. Det må være tilgang til skjermede uteoppholdsarealer med støynivå under anbefalt grenseverdi. For flystøy aksepteres skjerming med bygningskropp eller lokale tiltak som overbygg eller innbygning (hagestuer, drivhus, gapahuk o.l.).

- 1.9.3 Hovedombygging eller utvidelse av eneboliger tilknyttet landbruksvirksomhet i rød flystøysone er tillatt, selv uten at alle kvalitetskriterier tilfredsstilles. Krav til innendørs støynivå må uansett tilfredsstilles.
- 1.9.4 Tiltak som medfører økning i støynivået i friområder og i grønnstruktur, kan bare tillates etter at støyfaglige vurderinger er utført og avbøtende tiltak sikret. Støysituasjonen må ses i sammenheng med aktuell brukstid av området og tidsrom for støyende virksomhet.

Det tillates ikke tiltak som gir økning i støynivå over anbefalt grenseverdi for relevant type friområde.

I friluftsområder og friområder innenfor stille områder tillates ikke økning i støynivå. Stille områder er innenfor Hellestøstranda, Vigdel, Vigdelstranda, Eikeberget, Hestholmen, Tananger halvøya (Ørnabukta, Skiftesvik, Krabbevik eller Stokkavik), Ytraberget, Kjerrberget og Åsnuten.

Innenfor Åsnuten (innsatsområdet) er det målsetning om å redusere støynivå over tid til under anbefalt grenseverdi.

- 1.9.5 Når planområdet er utsatt for flere støykilder skal samlet støybelastning vurderes, og ved behov beregnes. Å stille krav til strengere grenseverdi for støyende virksomheter og anlegg kan være aktuelt for å sikre at grenseverdier for støyfølsomt arealformål ikke overskrider. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal følges ved fastsettelse av grenseverdier.
- 1.9.6 Ved vurdering av støy i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak skal det gjøres rede for støysituasjon og for nødvendige støyskjermingstiltak for berørte støyfølsomme bruksformål. Skjermingstiltak skal fortrinnsvis skje nær støykilden. Størrelse på stille uteoppholdsareal for støyfølsom bebyggelse skal fremgå i reguleringsplaner.

## **1.10 Krav om stedsanalyse**

Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse for reguleringsplaner.

Stedsanalysen skal svare ut følgende hovedtema:

- a) Oversikt og planstatus
- b) Landskap og historie
- c) Bebyggelsesstruktur og sammenhenger
- d) utfordringer knyttet til bo- og stedsmiljø

Byggehøyder skal fastsettes med grunnlag i stedsanalyse og vurdering av fjernvirkning.

## **1.11 Utnyttelse**

- 1.11.1 Utnyttelse avklares i reguleringsplan. Utnyttelse for boligformål må vurderes opp mot en større sammenhengende struktur, tomtens tålegrense, stedtilpasning, bokvalitet, tilgang til kollektivtransport, rekreasjon og nærservice.

Retningslinjer for utnyttelse av boligformål, kombinert bolig-næringsformål og sentrumsformål:

Område	Grad av utnyttning	
	Boligformål	Sentrumsformål og kombinert bolig - næringsformål
<b>Sola sentrum</b>	70 – 150 % BRA	70 – 200 % BRA
<b>Tananger sentrum</b>		Utnyttelse angitt i områdeplaner.
<b>Langs Bussveien</b> (500 meter influensområde)	70 – 160 % BRA	70 – 160 % BRA
<b>Influensområder til Sola og Tananger sentrum</b> (inntil 500 meter fra sentrum)		Øvre utnyttelsen gjelder for prosjekter ved viktige kollektivknutepunkt og med lav/ingen andel av boligformål.
<b>Langs viktige kollektivtraséer</b> (300 meter influensområde)	70 – 90 % BRA	70 - 150 % BRA
<b>Øvrige områder</b>	60 - 100 % BRA God stedstilpasning er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder.	

## 1.12 Kvalitets- og arealkrav på lek- og uteoppholdsarealer og aktivitetssoner (pbl. § 11-9, pkt. 5)

### 1.12.1 Generelle krav

Områder med naturlig vegetasjon som er attraktivt for lek, rekreasjon og naturmangfold skal prioriteres når arealer er satt av til grønt.

Felles lek- og uteoppholdsareal skal være skjermet for trafikk, forurensning og støy, samt tilfredsstillende belyst.

Adkomst mellom lek- og uteoppholdsareal og bolig skal ha trafiksikker forbindelse.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15:00.

Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende.

For å sikre muligheten for busker og trær å vokse, skal minst 1/3 av felles uteoppholdsareal ikke være underbygget.

### 1.12.2 Bestemmelser om felles lek – og uteoppholdsarealer

Felles lek- og uteoppholdsareal skal ha en sentral og attraktiv lokalisering og en utforming og opparbeidelse som gir mulighet for uteopphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper.

Areal der støynivået er over 55 Db i brukshøyde 2 m, samt arealer med helning brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i totalt areal av lekeplasser og felles uteoppholdsarealer. Arealet som trafo og sikringsgjærde tar opp kan ikke regnes som en del av lekearealet.

Sol-/skyggeanalyse skal dokumentere situasjonen for vårjevndøgn, 21. mars, kl. 15:00 (normaltid). For sentrumsområder skal det i tillegg utarbeides for 1. mai kl. 09:00, 12:00, 15:00 og 18:00 (sommertid). Maks regulert utnyttelse (maks høyder og fotavtrykk) skal legges til grunn. Eksisterende nabobebyggelse med uteoppholdsarealer skal inngå. Der naboeiendommer er regulert, men ikke fullt utbygget, skal maks regulert utnyttelse (maks høyder og fotavtrykk) legges til grunn.

Lokal overvannshåndtering kan integreres som en del i utformingen av felles uteoppholdsarealer og lekeplasser. Utformingen av anlegg for lokal overvannshåndtering skal ikke gå på bekostning av arealenes hovedfunksjon og kvaliteter som lek- og uteoppholdsareal.

Utomhusplaner skal sendes inn ved søknad om tiltak. Utomhusplan for felles lek- og uteoppholdsarealer skal godkjennes av Sola kommune før det kan gis igangsettingstillatelse. Kommunalt eide utomhusanlegg, anlegg som kommunen skal overta og drifte, og felles private områder skal utformes og bygges i samsvar med gjeldende norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Ved utbygging eller bruksendring vurderer kommunen om krav til arealer for lek, rekreasjon og idrett er ivaretatt. Dersom kravet ikke er ivaretatt, vurderer kommunen om kravet kan løses på eksisterende arealer, eller om det må avsettes nye arealer til formålet.

Uteoppholdsarealene skal ha grønne kvaliteter som trær og annen vegetasjon. Utforming av utearealene skal bygge opp under de stedlige kvaliteter og identitet og ivareta sammenheng med omkringliggende landskap. Verdifull eksisterende vegetasjon, terreng og eksisterende bekker og dammer skal søkes bevart. Vegetasjon som skal bevares, skal vises og sikres i plankart og i bestemmelser. Bestemmelsene skal stille krav til utarbeiding av tiltaksplan for ivaretagelse av eksisterende trær i plan- og byggefasen.

### 1.12.3 Krav til minstestørrelse for felles uteoppholdsarealer på terreng per boenhet

Område	Krav til MFUA*
Sola sentrum (kommunesenter) a) og b)	30 m <sup>2</sup>
Tananger sentrum (lokalsenter)	
Langs Bussveien (500 m influensområder)	
Langs viktige kollektivtraséer (300 m influensområde)	
Øvrige områder	50 m <sup>2</sup>

\* MFUA. MFUA betyr minste felles uteoppholdsareal, jf. Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke.

- a) Minste felles uteoppholdsareal kan reduseres til 16 m<sup>2</sup> pr. boenhet i Sola sentrum, ved dokumentasjon av kvalitet og at sambruk med byrom og offentlige grøntarealer dekker

kravene til uteoppholdsareal fastsatt i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

- b) Per boenhet i Sola sentrum, ved dokumentasjon av kvalitet og at sambruk med byrom og offentlige grøntarealer dekker kravene til uteoppholdsareal fastsatt i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal være på bakkenivå, eller oppå lokk i gårdsrom som er allment tilgjengelig fra bakkenivå.

#### 1.12.4 Areal- og avstandskrav til felles uteoppholdsarealer og friområder

Det fastsettes krav til størrelse på leke- og aktivitetsareal basert på antall boenheter.

Type	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hovedaldersgruppe	Minimum størrelse lekeareal	Anbefalt maks avstand til bolig
Nærlekeplass (Sandlekeplass)	4	25 <sup>1)</sup>	Barnehagebarn (1-6 år)	200 m <sup>2</sup>	100 meter
Områdelekeplass (Kvartalslekeplass)	25	200	Barn, unge og eldre (5-13 år)	1500 m <sup>2</sup>	200 meter
Aktivitetsflate (Ballfelt)	150	600	Alle	2,5 dekar dimensjoneres for bane på 40x60 m med tilhørende sikkerhetssone	400 meter
Rekreasjonsområde (Sentralt lekefelt)	600	1200	Alle	6 dekar	400 meter
Regional grønnstruktur				20 dekar, 40 m bredde	500 meter

- 1) Antall boenheter kan overskrides dersom lekeareal økes med 8 m<sup>2</sup> per boenhet, under forutsetning at avstandskravet innfris og kvaliteten økes tilsvarende.

#### 1.12.5 Retningslinjer til felles lek- og uteoppholdsarealer

Der det er mulig, skal uteoppholdsarealer for lek, rekreasjon og idrett vurderes samlokalisert, i tilknytning til øvrig grønnstruktur, eller bindes sammen gjennom trafiksikker infrastruktur.

Retningslinjer for sammenslåing av lek – og uteoppholdsareal:

- Sandlekeplass og kvartalslekeplass skal så langt det er mulig slås sammen for opptil 30 boliger. Størrelsen skal minimum være 1700 m<sup>2</sup> og gangavstand til bolig bør være mindre enn 200 meter.
- Kvartalslekeplass og aktivitetsflate/ballfelt skal så langt det er mulig slås sammen for opptil 175 boliger. Størrelsen skal minimum være 4 dekar og gangavstand til bolig bør være mindre enn 400 meter.
- Aktivitetsflate/ballfelt og sentralt lekefelt skal så langt det er mulig slås sammen for opptil 700 boliger. Størrelsen bør være minst 7,5 dekar og avstanden til bolig bør være mindre enn 450 meter.
- Lekeplasser og aktivitetsflate/ballfelt bør så langt det er mulig samordnes på tvers av reguleringsplaner og eksisterende lekeplasser

og ballfelt.

### **1.13 Privat uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, pkt. 5)**

1.13.1 Ved detaljregulering skal minimum 50 % av uteoppholdsareal sikres sol ved vårjevn kl. 15.00.

Støynivå for privat uteoppholdsareal skal ligge innenfor anbefalt grenseverdi.

For boenheter i blokkbebyggelse/leiligheter skal privat uteoppholdsareal være minimum 6 m<sup>2</sup>.

For småhusbebyggelse skal privat uteoppholdsareal være minimum 40 m<sup>2</sup>. Arealet skal være sammenhengende på terrengnivå, på egen tomt, mot sør eller vest. Arealer til adkomst og parkering regnes ikke med.

### **1.14 Næringskategorisering og bestemmelser til næring (pbl. § 11-9, pkt. 5)**

1.14.1 *Kategori 1 - Virksomheter med høy urbaniseringsgrad*

Næringsvirksomhet med høy arbeidsplass- og besøksintensitet og høy arealutnyttelse skal lokaliseres i Sola sentrum og på Forus innenfor 500 meters avstand fra Bussveien. For disse etableringene skal det sikres en minimumsutnyttelse på 160-200 % BRA og en maksimumsutnyttelse på 200-250 % BRA.

Byggehøyder vurderes individuelt ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektoniske utforming.

1.14.2 *Kategori 2 – Virksomheter med allsidig virksomhet*

Næringsvirksomhet med middels arbeidsplass - og besøksintensitet og middels arealutnyttelse skal lokaliseres i lokalsentra eller ca. 500 m fra Bussveien. For disse etableringene skal det sikres en minimumsutnyttelse på 60-70 % BRA og en maksimumsutnyttelse på 130-140 % BRA.

1.14.3 *Kategori 3 – Virksomheter med arealkrevende virksomhet*

Næringsbebyggelse med lav arbeidsplassintensivitet, lav besøksintensitet og lav arealutnyttelse skal lokaliseres i områder utenfor 500 meter fra influensområde og Bussveien. For disse etableringene skal det sikres en minimumsutnyttelse på 40-50 % BRA og en maksimumsutnyttelse på 90-100 % BRA.

## 1.15 Nærbutikk og nærservice (pbl. § 11-9, pkt. 5)

1.15.1 Nærbutikker (med dagligvareprofil) og nærservice på inntil 1250 m<sup>2</sup> bruksareal handel og inntil 500 m<sup>2</sup> bruksareal tjenesteyting kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder utenfor definerte senterområder. Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det lokale bomiljøet og bør ikke etableres hvis det vurderes å konkurrere med etablerte sentre. Det henvises til Regionalplan for Jæren og Søre-Ryfylke for definisjon av begrepene nærbutikk og nærservice.

## 1.16 Grøntområder og gangforbindelser i byggeområder

1.16.1 *Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 4)*

Ved etablering av nye boligområder skal det sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til blant annet skole, idrettsanlegg, stoppesteder for offentlig kommunikasjon og tettstedssenter. Sving- og siktkurver iht. den til enhver tid gjeldende Sykkelhåndbok må ivaretas.

Det skal sikres ferdselsårer i tettbebygde områder som skal bindes sammen til trafikksikre nettverk. Disse skal søkes sammenbundet med friområder.

1.16.2 *Retningslinjer for turveier*

Utforming av turveier må vurderes opp mot andre hensyn, herunder landskap, kulturminner, biologisk mangfold og jordvern, og kan derfor ikke gjelde fullt ut.

Minste lengde på overordnet turvei bør være 3 km. Turvei skal etableres gjennom den regionale grønnstrukturen. Turveien skal binde sammen nabokommunene i et regionalt turveinett. Det må sikres adkomst til korridoren fra boligområdene.

## 1.17 Parkering

Formål	Område	Bil inkl. gjesteparkering		Sykkel inkl. gjesteparkering	
		Antall plasser	Lading elbil	Antall plasser	Lading elsykkel
Inter-kommunal kommunedel plan for Forus 2019-2040 (IKDP Forus)	Sone 1: IKDP Forus	Jf. bestemmelser om parkering i IKDP Forus			
	Sone 2: Sola sentrum, Tananger sentrum, 500 meter influensområde langs bussvei Sone 3: Øvrige områder med blokk-bebyggelse	1,0 per boenhet  1,2 per boenhet	Minst 50% <sup>1)</sup>	Minimum 3 per boenhet	Min. 50% <sup>2)</sup>

	Sone 3: Øvrige områder med småhusbebyggelse	1,8 per boenhet			
	Sone 4: Sørligste deler av Sola kommune	Retningslinje: 1,8 per boenhet	Retningslinje: Minst 50% <sup>1)</sup>	Retningslinje: Minimum 3 per boenhet	
<b>Høy arbeidsplass- og besøksintensitet</b> (kontor, kjøpesenter, forretning og tjenesteyting)	Sola sentrum, Tananger sentrum, 500 meter influensområde langs bussvei	0,9 per 100 m <sup>2</sup> BRA	Minst 30%	Minimum 2 per 100 m <sup>2</sup> BRA	
	Øvrige områder	0,5 per 100 m <sup>2</sup> BRA	Minst 30%	Minimum 2 per 100 m <sup>2</sup> BRA	
<b>Lav arbeidsplass- og besøksintensitet</b> (industri, lager)	Gjelder i hele kommunen	0,5 per 100 m <sup>2</sup> BRA	Minst 30%	Minimum 0,5 per 100 m <sup>2</sup> BRA	
<b>Stavanger lufthavn Sola</b>	Samlet parkeringstilbud for besøkende	1,0 per 800 årlig passasjertall (inntil bussveien er ferdigstilt)			
<b>Øvrige formål</b> (barnehage, sykehjem, skole, forsamlingshus, idrettsanlegg osv.)	Gjelder i hele kommunen	Parkering skal vurderes i hvert enkelt tilfelle ut fra plassering og overordnet mål for ønsket reisemiddelfordeling i egen mobilitetsplan, som fastsettes av Sola kommune.			

- 1) Resterende parkeringsplasser skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel for at det senere kan etableres opplegg for lading av el-bil.
- 2) Kunde parkering for sykkel unntas krav til lading av el-sykkel.

#### 1.17.1 Krav til parkeringsplasser

Ved beregning av krav om antall parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes opp til nærmeste hele plass.

- 1) Resterende parkeringsplasser skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel for at det senere kan etableres opplegg for lading av el-bil.
- 2) Kunde parkering for sykkel unntas krav til lading av el-sykkel.

#### 1.17.2 Sykkelparkering

Sykkelparkeringer skal være på egen grunn, sentralt plassert nær inngangsparti og ha enkel tilkomst.

Sykkelparkering skal være i lukket anlegg for boliger og ansatte. Ved utendørs sykkelparkering skal sykkelstativ utformes slik at sykkelen får støtte og kan låses fast i rammen.

Ladbar sykkelparkering skal være under tak.

#### 1.17.3 *Bilparkering*

5 % av biloppstillingsplassene skal være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelseshemmede og i nærhet til inngangsparti. For bygninger der det forventes hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne (sykehjem, legekantor osv.) og for tilgjengelige boliger skal behovet vurderes særskilt.

Bilparkering skal løses kompakt og arealeffektiv. Det skal primært legges opp til felles løsninger.

I reguleringsplan med over 20 bilparkeringsplasser skal parkering primært løses i fellesanlegg under bakken eller i parkeringshus. Ramper bør løses i bebyggelsen. Maks 20% av parkeringsplassene kan være overflateparkering.

Parkeringsanlegg skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til kollektivholdeplass er kortere eller like avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.

Ved fellesanlegg for sambruk mellom bolig og næring, eller ved etablering av parkeringsplasser til bildeling, skal det vurderes lavere parkeringsdekning enn samlet parkering for bolig og næring tilsier.

Det må dokumenteres at nødvendig varelevering og serviceparkering kan gjennomføres uten å være til hinder eller fare for andre trafikanter.

#### 1.17.4 *Plassering og fordeling av parkeringsplasser*

Plassering og fordeling av parkeringsplasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak. I detaljplan skal det dokumenteres organiseringen av parkering for bil og sykkel, samt tilgjengeligheten til disse.

Parkering for bil og sykkel på egen tomt skal være opparbeidet før brukstillatelse.

#### 1.17.5 *Krav til vegetasjon*

Parkeringsplasser med mer enn 25 parkeringsplasser skal brytes opp med trær og annen vegetasjon. Nedsenkede parkeringsplasser kan benyttes til flomvei.

#### 1.17.6 *Retningslinje*

Det bør tilrettelegges for lastesykler/sykkelhengere på sykkelparkeringsplasser for flere enn 10 sykler.

### **1.18 Mobilitetsplan (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8)**

Ved utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m<sup>2</sup> BRA eller etableringer av offentlige og private virksomheter over 50 ansatte, skal det utarbeides mobilitetsplan for den

samlede transporten som skapes.

Mobilitetsplanen skal analysere muligheter for minst mulig bilavhengighet i tråd med målet om null vekst i personbiltrafikken. Den skal sikre ønsket reisemiddelfordeling og gi føringer for planløsninger/tiltak. I tillegg skal planen inneholde:

Bolig	Næring
<ul style="list-style-type: none"><li>• Antall boenheter</li><li>• Antall beboere</li><li>• Fordeling av transport gjennom døgnet</li><li>• Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Antall ansatte</li><li>• Besøksintensitet</li><li>• Omfang av vareleveranser og eventuelt godstransport</li><li>• Transport inn og ut av virksomheten: personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering og godstransport</li><li>• Fordeling av transporten gjennom døgnet</li><li>• Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel</li></ul>

### 1.19 Naturmangfold

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivarettatt. Ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan eldre enn 10 år, skal behov for kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging vurderes. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig.

### 1.20 Energi og klima (pbl. § 11-9 pkt. 3, 6 og 8)

#### 1.20.1 *Energiløsninger*

Det stilles krav om energieffektive bygg. Definisjon på og krav til energieffektive bygg følger av TEK 17. Energibesparende og fleksible løsninger, fortrinnsvis kollektive, og løsninger som minsker utslipp til luft og vann, vektlegges. Samlet energibehov for det enkelte byggeområdet skal kartlegges og alternativer for energiforsyning skal utredes, herunder også løsninger med fornybar energi (jf. kommunedelplan for energi og klima).

#### 1.20.2 *Retningslinjer for energikrav*

Ved regulering skal alternative energiløsninger vurderes. Det skal vurderes klima- og miljøvennlige løsninger for nye bygg og anlegg. Fossilfrie anleggsplasser bør etterstrebnes. Alle kommunale bygg i Sola bør oppføres med strengere minimumskrav til energi enn minstekrav i TEK 17. Lokale varmeressurser bør utnyttes og det bør legges til rette for energifleksible løsninger.

#### 1.20.3 *Klimagassberegning*

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- a) Nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA.
- b) Valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg større enn samlet 200 m<sup>2</sup> BRA, eller 300 m<sup>2</sup> drifts-/lagerbygg innen landbruk.
- c) Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.
- d) Vesentlige terrenginngrep.

#### 1.20.4 *Energiplan*

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m<sup>2</sup> BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal virkninger for miljø, klimagassutslipp og energibruk vurderes og omtales i planbeskrivelsen og saksbehandlingen.

### **1.21 Massehåndtering (pbl. § 11-9, pkt. 8)**

1.21.1 Reguleringsplaner skal utformes med sikte på å oppnå intern massebalanse. Masse vurderes som en del av planbeskrivelsen, ROS og eventuell konsekvensanalyse.

Der dyrket jord er omregulert til annet formål enn landbruk, skal matjorden fjernes før anleggsarbeidet påbegynnes og fraktes/legges ut på jordbruksareal der matjorda kan nyttes på en landbruksfaglig tilfredsstillende måte. Matjorden skal, så langt det er mulig, brukes på tilgrensende/lokale landbrukseiendommer. Matjorden bør ikke mellomlagres og må brukes før det har gått ett år. Før matjord fjernes fra opphavseiendommen skal det tas prøver for påvisning av eventuell forekomst av gul/hvit potetecystenematode ("potetål") og analyseresultatene skal sendes kommunen og Mattilsynet i god tid før tiltaket påbegynnes.

Deponering av masser nær sjø og vassdrag bør unngås.

#### 1.21.2 *Forurensning*

Det stilles krav om at jord/masser testes for forurensning i:

- a) Utbyggingsområder med kjent forurensning eller mistanke om forurensning.
- b) Utbyggingsområder til bolig, barnehage og skole.

#### 1.21.3 *Krav om massedisponeringsplan*

For planer og prosjekter som genererer over 1000 m<sup>3</sup> utførte anbrakte masser (uam) skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan. Massedisponeringsplanen utformes i tråd med ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning.

Massedisponeringsplanen skal redegjøre for:

- a) Massenens omfang og beskaffenhet.
- b) Kartlagt kunnskap om forurensede masser i området
- c) Massebalanse og mengde masser som må tilføres og/eller fraktes bort fra planområdet
- d) Gjennomførte tiltak for å redusere behov for å tilføre og/eller frakte bort masser fra planområdet.
- e) Mulighet for sortering og mellomlagring innenfor planområdet.
- f) Behandling av masser som må fraktes ut av planområdet.
- g) Matjord skal beskrives separat
- h) Kartlegging og håndtering av fremmede arter

### **1.22 Massedeponi**

Massedeponi må behandles som detaljreguleringsplan.

#### 1.22.1 *Krav om dyrking*

Massedeponeringen skal utføres på en slik måte at arealet etter avsluttet deponering igjen kan dyrkes opp. Etter avslutning skal deponiområdet være dyrket jord og tilbakeføres til LNF område.

#### 1.22.2 *Fornminner*

Alle deponiområder må legges fram for kulturmyndigheter for vurdering av kulturminneverdier, jf. kulturminnelovens §§ 3,6,8 og 9.

#### 1.22.3 *100-metersbeltet mot sjø og vassdrag (pbl. § 1-8)*

I 100-metersbeltet mot sjø og vassdrag gjelder et generelt byggeforbud så lenge det ikke er fastsatt annen byggegrense i plan.

Harvalandsvatnet og Skas-Heigrekanalen har en vernesone på 100 meter.

#### 1.22.4 *Terreng/kulturlandskap*

Massedeponier legges til steder i terrenget der de gjør minst forandringer i det totale landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.

#### 1.22.5 *Hensyn til boligbebyggelse*

Det settes krav til at massedeponier ikke legges for nært boligfelt/boligbebyggelse. Det skal fastsettes vanlige driftstider og tiltak mot støy/støv dersom deponiområdet og masseuttak ligger nærmere boliger eller fritidsboliger enn 300 meter. Det skal stilles krav om vanning for å unngå støvplager.

#### 1.22.6 *Vei*

Massedeponier legges i områder med tilstrekkelig god veiforbindelse/adkomst. Annen bruk av veien (f.eks. skolevei) og trafiksikkerhetsforhold må vurderes. Avkjørselsforhold til riks- og fylkesveier må klareres/godkjennes av vegvesenet.

Det skal utarbeides en plan for bruk av veiforbindelser mht. teknisk standard og trafiksikkerhet. Plan skal godkjennes av kommunen.

Det skal stilles krav om vasking/automatisk vaskegrav før utkjøring på vei.

#### 1.22.7 *Overvannshåndtering*

Ved opprettelse og utvidelse av massedeponier skal tekniske planer for håndtering av overvann fra deponiet godkjennes av kommunen. Planen skal inkludere drenering, fordrøyningsbasseng og dammer for sedimentering ved alle avrenningskilder fra deponiet.

### **1.23 Kriminalitetsforebyggende tiltak**

Ved planlegging av boligområder, næringsområder, senterområder, offentlige anlegg og friområder skal det legges vekt på kriminalitetsforebyggende utforming. Det skal sikres oversiktlige og godt belyste adkomstforhold, møteplasser, uteoppholdsarealer og gårdsrom.

## 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 2.1 Sentrumsformål (pbl. § 11-10, pkt. 2)

#### 2.1.1 Handelslokalisering

Detaljhandel (handel til privat sluttbruker) skal lokaliseres i senterområder, slik de er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i kommuneplan for Sola, med de unntakene som fremgår av bestemmelsene for nærbutikk/nærservice, og for varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer.

#### 2.1.2 Sentrumsområdene Sola sentrum og Tananger sentrum

Det er etablert frikjøpsordning for Tananger og Sola sentrum, jf. Områdeplanavgrensning vist i kommuneplanen, samt reguleringsplan for Risavika nord. For frikjøp pålegges innbetaling av det til enhver tid gjeldende frikjøpsbeløp fastsatt av Kommunestyret.

#### 2.1.3 Sola sentrum

For Sola sentrum gjelder ikke krav om tilknytning til fjernvarme.

For Sola sentrum gjelder følgende tillegg til kvalitetskrav for leke- og uteoppholdsarealer i fellesbestemmelsene:

- a) Det tillates avvik fra angitte støygrenser for flystøy dersom skjerming ville medført overbygging av hele utearealet. Støyreducerende tiltak skal likevel sikres gjennom støydempende fasader og plassering av bygningskropper, og kombinerte klima- og støyskjermende tiltak på deler av arealene.
- b) Felles takterrasser skal ha klima- og støyskjermende tiltak på deler av arealet, fast møblering, beplantning og sol på minimum 80% av arealet kl 1500 vårjevndøgn og kl 18 sommersolhverv.
- c) Hver boenhet skal ha privat uteoppholdsareal, med minimum 2 timer sammenhengende solbelysning i løpet av vårjevndøgn. Innglassing tillates for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Private uteoppholdsarealer inngår ikke i MFUA.

### 2.2 Næringsformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)

#### 2.2.1 Risavika-området

Innenfor Risavika tillates det havne- og energirelaterte virksomheter som har behov for å være lokalisert nær havn. Bestemmelsen gjelder ikke for områder nord for Risavika havnering.

I reguleringsplan skal det legges til rette for friområder innenfor ervervsområdet.

Virksomhetene skal lokaliseres slik at de ivaretar de til enhver tids gjeldende retningslinjer for støy.

Virksomheter som håndterer potensielt skadelige stoffer for mennesker og natur, eller på annen måte kan representere en risiko for omgivelsene, skal lokaliseres bort fra grenseområdene til etablerte eller planlagte boligområder eller andre følsom arealbruk.

Ved etablering av slik virksomhet skal det i forbindelse med utarbeidelse av detaljplan vurderes om det er behov for å gjennomføre spesiell kartlegging og tiltak mot støy, forurensning, eksplosjonsfare eller lignende.

#### 2.2.1.1 Lokaliseringsstyring

Krav til tetthet og lokalisering av aktuelle formål innenfor områder til erverv eller kontor må sees i sammenheng med avstand til Bussveien. Andel kontor skal begrenses utenfor 500 meters influensområde for Bussveien.

Endelig avklaring av avgrensning mellom næring, bolig og friområde foretas i egen reguleringsplan for området E23 Risa. I denne reguleringsplanen åpnes det for justering av forholdet mellom bolig og næring.

#### 2.2.1.2 Kontor

Ved utbygging av kontorområder skal omkringliggende omgivelser være retningsgivende for utforming av bebyggelsen. Ved utbygging av områdene skal det søkes å legge til rette for kvalitativt gode uteareal.

Byggeområder innenfor 500 meters influensområdet for Bussveien skal utvikles til områder med arbeidsplassintensive virksomheter som gir kundegrunnlag for et kollektivtilbud.

Det skal legges til rette for gode gangforbindelser til kollektivknutepunkt. Kontorbebyggelsen skal gi en støyskjermende effekt for tilgrensende boligbebyggelse. Ervervsområde E13 og Risa 8/1 m.fl. skal nyttes til kontor.

#### 2.2.1.3 Handelsetablering

Ved etablering av handel innenfor planområde E1 må det sikres krav til parkeringsplasser og allmennhetens tilgang til strandlinja/sjøen.

#### 2.2.1.4 Støy

Anbefalte grenseverdier skal være gjeldende for eksisterende virksomheter i Risavika. «I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak, som gjelder endring av støyende virksomhet eller ny støyende virksomhet, må det utarbeides en vurdering av støy fra alle støykilder. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal overholdes. Kontroll skal utføres for å verifisere målingene i etablert måle- og oppfølgingsprogram. Dersom det er belastninger av støy fra flere kilder, for eksempel fra industri og vei, må tiltak gjennomføres slik at totalstøy ikke overskrider grenseverdier.

Støykilder og gjeldende grenseverdier for hver kilde eller flere i kombinasjon:

Støykilde	Gul støysone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl.23-07
Industri, havner og terminaler	Uten impulslyd: 55L <sub>den</sub>	45 L <sub>night</sub>
	Med impulslyd: 50 L <sub>den</sub>	60 L <sub>5AF</sub>
Vei	55 L <sub>den</sub>	70 L <sub>5AF</sub>

<b>Både vei- og industristøy i Risavika</b>	<b>Høyeste Grenseverdi uteareal</b>	<b>Høyeste grenseverdi innendørs i oppholds- og soverom, fra samlet utendørs støy nivå</b>
	52 L <sub>den</sub> (for hver kildetype)	30 L <sub>A,ekv,24t'</sub> jf NS8175 kl C

2.2.1.5 Innenfor næringsområdet i Risavika må det sendes inn vurdering av sum virkning av fare, før det kan gis byggetillatelse til tiltak som omfatter farlig stoff, jf. Risavikarapporten.

#### 2.2.2 *Næringsområder N1 og N2*

Innenfor området N1 videreføres reguleringsplan 0403 Næringsområde for Utsola. Intern kjørevei i reguleringsplanen skal knyttes sammen med intern kjørevei langs område N2.

Innenfor område N2 tillates etablering av lufthavnrelatert næringsbebyggelse, med utnyttelsesgrad fra minimum 60% BRA til maksimalt 200 % BRA, og som ikke er besøksintensiv, samt oppsamlingsplass fordrosje.

#### 2.2.3 *NAE3*

Eksisterende BMX bane må sikres ny lokalisering før detaljregulering kan starte på NAE3. BMX banen må være opparbeidet på ny lokalisering før igangsettingstillatelse på NAE3 kan gis.

#### 2.2.4 *NAE4*

Det skal sikres grøntkorridorer i detaljreguleringen.

## **2.3 Boligformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3)**

### *2.3.1 Fortetting i etablerte boligområder*

Søknader om fortetting med inntil fem boenheter vurderes etter 2.3.1, jf. kap. 1.1.1. Med boenhet menes selvstendig bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal brukes til boligformål. Ved motstrid mellom gjeldende reguleringsplan og kommuneplan for bestemmelser som gjelder fortetting i etablerte boligområder, går kommuneplanens bestemmelse i 2.3.1 foran.

Bestemmelsene og retningslinjene nedenfor skal vurderes ved søknad om fortetting med inntil fem boenheter i etablerte boligområder med lav tetthet jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Det skal legges særlig vekt på vurdering av tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, parkering, brukbarhet av privat uteareal med hensyn til innsyn, sol- og skyggeforhold, adkomst til uteoppholdsareal, uterom og forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

#### *2.3.1.1 Utnyttelsesgrad*

Inntil 35 % BYA inklusiv garasje/uthus og biloppstillingsplass, hvorav inntil 50 m<sup>2</sup> BYA kan være mindre frittliggende tiltak (garasje, uthus eller lignende).

#### *2.3.1.2 Uteoppholdsareal*

Minimum 150 m<sup>2</sup> egnet uteoppholdsareal på bakkeplan per hovedboenhet. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15:00.

Areal der støynivået er over 55 Db i brukshøyde 2 m, samt arealer med helning brattere enn 1:3, skal ikke regnes med i uteoppholdsarealer. Dette gjelder også avgivereiendom.

#### *2.3.1.3 Høyder*

Saltak kan ha gesimshøyde på inntil 5,5 meter og mønehøyde på inntil 8 meter.

Pulttak kan ha minste gesimshøyde på inntil 6 meter og største gesimshøyde på inntil 7,5 meter.

Flatt tak kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 meter.

Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

#### *2.3.1.4 Mindre frittliggende tiltak*

Saltak kan ha gesimshøyde på inntil 2,5 meter og mønehøyde på inntil 4,3 meter.

Pulttak/flatt tak kan ha høyeste gesims på inntil 3,5 meter.

Ingen bygningsdel skal plasseres nærmere regulert trafikkareal enn 1,0 meter.

Dersom avkjørselen er adkomst til garasje, må det foran garasjen avsettes areal til parkeringsplass (minimum 6x3 m). Dersom den offentlige veien anses som samle- eller hovedvei må det anlegges snuplass på egen eiendom, slik at rygging ut på offentlig vei unngås.

### 2.3.1.5 Underordnet boenhet

Underordnet boenhet på inntil 60 m<sup>2</sup> BRA tillates dersom ovennevnte kvaliteter oppnås. Det skal avsettes minimum 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på bakkeplan, hvorav minst 50 % har sol ved vårjevndøgn kl. 1500.

### 2.3.1.6 Retningslinjer

Enebolig bør ha en nettotomt med størrelse på minimum 450 m<sup>2</sup>. Tomannsbolig/to eneboliger i kjede bør ha en nettotomt med størrelse på minimum 700 m<sup>2</sup>.

### 2.3.2 Garasjestørrelse

I reguleringsplaner hvor det tillates oppført garasje, men det verken i reguleringsbestemmelsene eller på plankartet er angitt maksimal garasjestørrelse, kan det oppføres garasje/uthus på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA.

Saltak kan ha gesimshøyde på inntil 2,5 meter og mønehøyde på inntil 4,3 meter. Pulttak/flatt tak kan ha høyeste gesims på inntil 3,5 meter. Høyder måles fra ferdig gulv. Ingen bygningsdel skal plasseres nærmere regulert trafikkareal enn 1,0 meter.

### 2.3.3 BOL6

Det skal etableres tiltak for gående og syklende langs Påskhusvegen før brukstillatelse for nye bolig gis.

### 2.3.4 BOL7

Før igangsetting av BOL7 skal det sikres tilstrekkelig skolekapasitet.

## 2.4 Fritidsformål

### 2.4.1 Retningslinjer for fritidsbebyggelse

For eksisterende fritidsboliger i verneområder 1)	maks 60 m <sup>2</sup> BRA
For fritidsboliger på Rott	maks 60 m <sup>2</sup> BRA
For fritidsboliger nærmere landskapsvernområder enn 50 meter	maks 80 m <sup>2</sup> BRA
For fritidsboliger i 100-metersbeltet	maks 80 m <sup>2</sup> BRA
For fritidsboliger for øvrig, når dette ikke kommer i konflikt med landskapsverdiene eller landbruksinteressene i området	maks 95 m <sup>2</sup> BRA

1) Det vises til forskrift om Jærstrendene landskapsvernområde og forvaltningsplan for Jærstrendene del 1.

Bebyggelsen skal i skala, plassering, med mer tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse. Kommunen kan fastsette et lavere maksimum bruksareal når utvidelse av fritidsbolig kommer i konflikt med miljømessige, estetiske hensyn og /eller fritidsinteresser med mer.

For fritidsboliger utenfor verneområder og strandsonen, der ikke hensynet til landskapet og omgivelsene for øvrig taler mot det, gjelder følgende maksimum høyder:

- Saltak kan ha gesimshøyde på inntil 3,5 meter og mønehøyde på inntil 5,0 meter. Takfall minst 23 grader.
- Pulttak kan ha minste gesimshøyde på inntil 3,5 meter og største gesimshøyde på inntil 4,5 meter.
- Flatt tak kan ha gesimshøyde på inntil 3,5 meter.
- Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Andre takformer kan tillates innenfor tilsvarende rammer.
- Frittliggende uthus/bod kan ha maksimal mønehøyde 3,5 meter.

Ikke overbygd terrasse/platting/hellelegging og lignende i direkte tilknytning til bebyggelsen, kan utenfor verneområdene tillates med inntil 30 m<sup>2</sup>. Inntil 12 m<sup>2</sup> av terrasse ut fra hyttevegg kan overbygges. Overbygd terrasse uten vegger regnes ikke med i bruksarealet angitt for hytte/bod.

Ved eventuell tillatelse til oppføring av uthus/bod skal bygget gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken, og lysarealet/vindusarealet skal begrenses. Bygget skal ha enkelt kledning og være uisolert. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhörighet med omgivelsene.

I alle områder hvor offentlig vann- og avløp er eller blir gjort tilgjengelig, er det i henhold til pbl. §§ 27-1 og 27-2, tilknytningsplikt.

Dersom det ikke finnes offentlig vann og avløpsanlegg i rimelig nærhet, må det søkes om utslippstillatelse. Nye avløp skal være i henhold til avløpsforskrift for Jæren vedtatt i kommunestyret i Sola kommune 05.11.2009, jf. § plan- og bygningsloven § 27-2.

Eksisterende områder for fritidsbebyggelse kan ikke fortettes uten at det foreligger ny reguleringsplan. Behov for lekeplasser og andre fellesareal i områder for fritidsbebyggelse, men ikke hytter, kan legges i 50- metersonen til verneområder dersom de ikke kommer i konflikt med verneinteressene.

## **2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5)**

### *2.5.1 Forsamlingslokale, gnr. 15, bnr. 92, Sømme*

Adkomst til gnr. 15 bnr. 92 må tilknyttes ny rundkjøring fra Sola sentrum. Nybygget på gnr. 15 bnr. 92, kan ikke tas i bruk før avkjørselen er godkjent og opparbeidet. Det er naturlig at tilliggende forsvarsområde også tilknyttes samme rundkjøring.

## **2.6 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg**

### *2.6.1 Avfallsanlegg*

Det skal etableres nedgravde avfallsanlegg i nye boligområder. Ved etablering i nærheten av eksisterende boliger, skal disse kunne benytte seg av anlegget.

Område for nedgravd avfallsanlegg skal reguleres som offentlig areal. Det må sikres tilstrekkelig areal for adkomst og oppstillingsplass til renovasjonsbil og

betjening av avfallsanlegget.

Sola kommune sin norm for avfallscontainere skal følges.

#### 2.6.2 *Antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett*

Plassering i friområder, vernede og naturbeskyttede områder, strandsonen og i bevaringsverdige områder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

Antennemaster skal stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig. Utskifting av eksisterende master skal være hovedregel fremfor anlegg av nye master.

Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg skal gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses omgivelsene, landskap og eksisterende arkitektur best mulig.

#### 2.6.3 *Nettstasjon*

Nettstasjoner skal ikke plasseres nærmere enn 5 meter fra lekeplass/uteoppholdsareal og ikke nærmere enn 10 meter fra rom for varig opphold.

Nettstasjoner skal søkes integrert i terreng og gis en estetisk tiltalende utførelse.

Nettstasjoner skal sikres i henhold til regler og retningslinjer for magnetfelt samt sikres mot fall fra tak/konstruksjon.

## **3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **3.1 Kollektivtrafikk, stoppesteder og knutepunkt (pbl. § 11-10, pkt. 2 og 4)**

#### 3.1.1 *Kollektivholdeplasser*

Det skal etableres sykkelparkering ved alle kollektivknutepunkter, viktige holdeplasser for kollektivtrafikk og sentrale møteplasser. Det skal etableres parkeringsplass for bil ved sentrale kollektivknutepunkter og ved endeholdeplass for bussvei.

#### 3.1.2 *Kollektivnett, stoppesteder og knutepunkt*

Bussveien gis prioritet ved behov for kryssing av offentlige veier.

Det skal sikres god gang- og sykkelforbindelse fram til holdeplassene/kollektivknutepunktene.

Langs Bussveien og viktige kollektivtraséer skal gående og syklende sikres god framkommelighet gjennom egne felt eller andre prioriteringstiltak.

Det skal etableres god sykkelparkeringsdekning ved alle

kollektivknutepunkter, viktige holdeplasser for kollektivtrafikk og sentrale møteplasser.

For alle holdeplasser for kollektivtilbud skal det avsettes plass for leskur.

## **3.2 Hovednett for sykkel**

- 3.2.1 Sykkelveinettet skal planlegges ut fra de to standardene hovednett og lokalnett, jf. temakart sykkelnett i planbeskrivelsen/sykkelruter i Sykkelstrategi for Sola. Ved bygging av nye sykkelveier og ved forbedring av eksisterende veinett, skal et ensartet system og en helhetlig standard tilstrebes.
- 3.2.2 Ved planlegging av sykkeltilbud i hovedrutenettet skal den separeres fra gående og motorisert trafikk.

## **3.3 Lufthavn**

- 3.3.1 *Parkering for bil*  
Parkeringsanlegg for ansatte skal være i kjeller eller i parkeringshus. Parkering for besøkende og for service tilknyttet drift av lufthavnen kan anlegges på terreng.
- 3.3.2 Alle nye bygg skal planlegges og bygges ut som lavenergibygg (energiklasse B) eller bedre og skal benytte lufthavnens nærvarmeanlegg eller andre fornybare energikilder. Energibesparende og fleksible løsninger og løsninger som minsker utslipp til luft og vann, vektlegges. Samlet energibehov for det enkelte byggeområdet skal kartlegges og alternativer for energiforsyning skal utredes, herunder også løsninger med fornybar energi (jf. kommunedelplan for energi og klima).
- 3.3.3 Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det lages faresonekart for flom og stormflo for:
  - a) Influensområdet tilknyttet parallellrullebanens del av L1, L7, L8 og L10.
  - b) Influensområdet tilknyttet nord for øst-vest rullebanen L1, L3, L4, L5, L6.
- 3.3.4 *Grunnforurensning*  
Grunnvannets naturlige kvalitet og balanse skal sikres i anleggs- og driftsfasen. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltak som sikrer grunnvannet i området mot eventuell forurensning fra virksomheten og som ivaretar hensynet til ytre miljø.

Før igangsettingstillatelse gis, må nødvendige miljøundersøkelser foretas i henhold til krav fra rette myndighet. Forurenset vann, forurensete stoffer, oljer m.v. skal ikke slippes i grunnen. Drivstoff, oljer og kjemikaler skal lagres på en slik måte at det ikke er fare for lekkasje ut i grunnen.

### 3.3.5 *Overvannshåndtering*

Overvann skal håndteres lokalt. Utbygging skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag der det allerede er flomproblemer. Ved transformasjon skal overvann håndteres lokalt og i størst mulig grad tilbakeføres til et naturlig avrenningsmønster. Utbygging skal ikke medføre økt utslipp til vassdrag i form av forurensede stoffer. Tiltak for å forebygge flom og forurensning kan være infiltrasjon og fordrøyning.

### 3.3.6 *Generelt for lufthavnsområdene L1-L10*

Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikovurderende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før det gis igangsettingstillatelse.

I hensynssone for flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, langs vann og vassdrag lavere enn nivået for 200-årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer denne bebyggelse mot flom. Særsilt sårbare samfunnsfunksjoner skal være sikret mot 1000-årsflom.

### 3.3.7 *Bestemmelser til utbyggingsformål innenfor lufthavnsområdet*

ICAOs standarder og anbefalinger, annex 10 og 14, samt dok. 8168-PANS-OPS, skal legges til grunn for plassering, utforming og høyder for alle bygninger, anlegg og utstyr innenfor planområdet.

Bygninger og faste installasjoner må ikke oppføres slik at de kommer i konflikt med kravet til fri sikt fra tårnkabiner til banesystemet og sikkerhetsavstandene til banesystem og instrumenter.

#### 3.3.7.1 *Område L1*

Innenfor området tillates etablering av rullebaner og taksebaner, oppstillingsplasser, manøvreringsarealer for fly og helikopter og solcelleanlegg.

Innenfor området kan det oppføres bygninger og anlegg for lufthavnens flyoperative trafiksikkerhetssystem, navigasjonsutstyr og for lufthavnens drift og vedlikehold.

Innenfor området kan det anlegges areal for avising av fly med tilhørende tekniske anlegg og opplagsplass for forurenset snø.

#### 3.3.7.2 *Område L2*

Innenfor byggegrensen kan det oppføres hangarer og verksteder for allmennfly. Maksimal mønehøyde for bebyggelse er kote +20.

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35 %.

### 3.3.7.3 *Område L3*

Innenfor områdene tillates lufthavnrelaterte tjenester og lufthavntilknyttet virksomheter som verksteder, hangarer, energisentral, opplæring eller lignende. Annen arbeidsplass- og besøksintensiv virksomhet er ikke tillatt.

### 3.3.7.4 *Område L4*

Innenfor området tillates flyoppstillingsplasser, hangarer, verksted og annen lufthavnrelatert virksomhet, samt atkomst for fly og helikopter i banesystemet. Atkomstvei skal anlegges fra Nordsjøvegen

Jordloven inkludert §§ 9 og 12 skal fremdeles gjelde inntil L8 er detaljregulert.

### 3.3.7.5 *Område L5*

Innenfor området tillates utvidelse av eksisterende hovedrullebane med tilhørende instrumenter og infrastruktur, samt terrenginngrep iht. høyderestriksjoner.

### 3.3.7.6 *Område L6*

Innenfor området kan det oppføres terminalbygg, parkeringshus med sykkelparkering, verksteder, hangarer, utvidelse av hotell og teknisk anlegg knyttet til lufthavnens drift. Det tillates enkle service- og terminalfunksjoner i forbindelse med kollektivholdeplass begrenset oppad til et bruksareal på 1000 m<sup>2</sup>.

### 3.3.7.7 *Område L7*

Innenfor området kan det oppføres brannstasjon, brannøvingfelt, verksteder og garasjer for lufthavnens drift, hangarer og verksteder for fly- og helikopterselskapene, og solcelleanlegg. Atkomstvei skal anlegges fra Nordsjøvegen.

### 3.3.7.8 *Atkomstvei KV1 og KV2 fra fylkesvei 374 Nordsjøvegen*

Veiene skal være felles for virksomhetene innenfor lufthavnsområdet.

## **4 GRØNNSTRUKTUR**

### **4.1 Generelle bestemmelser**

Overordnet grønnstruktur i kommuneplanen skal ikke nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for interne utomhusareal (leke- og oppholdsareal).

Minste bredde på hovedgrøntdrag er 40 meter. Unntaksvis kan bredde ned til 20 meter tillates på kortere strekninger hvor eksisterende bebyggelse og andre tungtveiende grunner ikke muliggjør bredde på 40 meter.

Grønnstrukturen skal vises i område- og detaljplaner som offentlige friområder.

Turveier skal opparbeides i tråd med gjeldende norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Det skal tilrettelegges for opphold og resting. Dersom veien ligger i tilknytning til vann og sjø skal det også tilrettelegges for bademuligheter.

Det skal sikres god og sammenhengende kontakt innenfor og mellom friområdene. All opparbeidelse og skjøtsel skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.

Vegetasjon skal være naturlig forekommende og stedefen. Det skal legges stor vekt på å sikre grunnlag for biologisk mangfold.

Områder med naturlig vegetasjon som er attraktivt for lek, rekreasjon og naturmangfold skal prioriteres når arealer settes av til grønt.

#### **4.2 FRI1**

Sammenhengende turvei fra Skibmannsvegen til eksisterende turvei skal opparbeides eller sikres opparbeidet samtidig med BOL2 og BOL8.

#### **4.3 FRI5**

Området kan brukes til camping f.o.m. mai t.o.m. august. Området skal være åpent for allmennheten. Hensyn til natur- og dyreliv skal ivaretas. For å unngå skade på sanddynene i området, må det settes opp fysiske stengsler for å styre ferdsel mellom campingområdet og sjøen. Ferdsel må kanaliseres utenom sanddynene.

#### **4.4 Retningslinjer**

Største avstand mellom bolig og nære friområder eller regional grønnstruktur bør være 500 meter. Minste størrelse på nære friområder bør være 20 dekar.

## **5 FORSVARET**

### **5.1 Områdene F1 a og b**

Innenfor område F1 kan det oppføres anlegg for fly-operativ virksomhet, lasting/lossing og korttidslagring av eksplosiver, samt for øvingsformål. Innenfor området kan det oppføres bygninger og anlegg for operative funksjoner, hangarer, verksteder, lager, kontor, forlegning, forpleining og velferd m.m.

## **6 LNF-OMRÅDER**

### **6.1 Landbruk (pbl. § 11-11 nr. 1)**

#### **6.1.1 Bestemmelser**

Tilbygg og påbygg på lovlig etablert bolighus kan tillates hvis det ikke kommer i strid med andre lovverk. Det tillates maksimum 200 m<sup>2</sup> BYA for bolighus pluss garasje/carport i én etasje med maks 60 m<sup>2</sup> BYA for garasje med maksimal mønehøyde 6,5 m målt fra ferdig golv.

#### **6.1.2 Retningslinjer**

Det kan tillates rehabilitering/tilbygg/nyoppføring av bolighus på landbrukseiendommer som allerede har to bolighus.

Omdisponering av driftsbygninger kan godkjennes med en tidsavgrenset varighet på inntil 10 år, jf. Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke 7.2.6.

## **6.2 Spredt bebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)**

### *6.2.1 Bestemmelser*

Lovlig oppført boligbebyggelse i LNF-områder defineres som spredt bebyggelse. Nye bruksenheter/boliger tillates ikke.

Bestemmelsen gjelder ikke i:

- Områder nærmere enn 100 m (eller angitt byggegrense på plankartet) fra sjø.
- Områder nærmere enn angitt byggegrense fra vassdrag.
- Områder omfattet av hensynsone H\_560 og H\_720.

Det tillates maksimum 200 m<sup>2</sup> BYA for bolig, hvorav inntil 20 m<sup>2</sup> BYA kan brukes til mindre frittliggende tiltak med samme høyde- og etasjebegrensning som for garasje/uthus.

Garasje/uthus tillates oppført i én etasje med bebygd areal inntil 60 m<sup>2</sup> BYA. Saltak kan ha gesimshøyde inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,5 meter. Pulttak/flatt tak kan ha høyeste gesims inntil 4,0 meter. Høyde skal måles fra ferdig golv.

### *6.2.2 Retningslinje*

Det tillates garasje/uthus oppført i én etasje på inntil 150 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA) der dette kommer som erstatning for eldre driftsbygninger.

## **7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **7.1 Fremtidig havneformål (17/340-29+78+90)**

Innenfor fremtidig havneformål må det foretas grunnundersøkelser og undersøkelse av geotekniske forhold i sjøen. I tillegg må havbunnen sjekkes for marine kulturminner.

#### *7.1.1 For området 17/340-13, Ølberg*

Formålsendringen av areal 17/340-13 til utbyggingsområde for fritidsbebyggelse krever endring av gjeldende reguleringsplan. Det må tegnes inn byggegrenser og frisktlinjer for avkjørsel, for eiendommene 20/123 og del av 20/63.

## **7.2 Vann, bekker og kanaler**

- 7.2.1 Åpne bekker og kanaler skal holdes åpne så langt det er mulig og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Kantsonen langs vann, bekker og kanaler med naturlig vegetasjon, skal bevares i størst mulig grad. Langs vann og vassdrag med årssikker vannføring skal sonen være minst 10 meter målt ved normal vannføring. Langs vann og vassdrag med store naturverdier, skal sonen være bredere. Langs vassdrag uten årssikker vannføring skal sonen være minst 2 meter.
- 7.2.2 Det skal ikke tilføres mer vann til eksisterende bekker uten at det er utredet både med hensyn til volum og økologiske konsekvenser.
- 7.2.3 Ved reguleringsplaner som berører lukkede bekker skal gjenåpning og restaurering av bekk vurderes. Eksisterende kantsoner med naturlig vegetasjon langs vann, bekker og kanaler skal bevares, slik at avrenning motvirkes og dens økologiske funksjon for planter og dyr ivaretas.
- 7.2.4 Grønnstruktur og blågrønne verdier, og andre områder av betydning for vannmiljø, som myr, våtmark, skog og ugjødsel mark skal tas hensyn til i planleggingen.
- 7.2.5 Gjeldende Regionalplanen for vannforvaltning for Rogaland vannregion skal tas hensyn til og følges opp.

## **7.3 Bygg og anlegg nærmere sjøen enn 100 meter**

I de områder som reguleres i perioden skal det innarbeides en byggegrense mot sjø, der det legges særlig vekt på strandsoneverdier innenfor 100-metersbeltet. Innenfor planområdet tillates det nyetablering, vedlikehold og fjerning av anlegg som skal tjene til navigasjonsmessig bruk, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd.

## **7.4 For områder avsatt til naturområde i sjø**

Etableringer, anlegg mv. i sjøarealer kan bare skje etter godkjent reguleringsplan.

## **7.5 Bestemmelse for 100-metersbeltet (§ 11-11 nr. 4)**

I 100-metersbeltet ved sjøen tillates nødvendige bygninger og mindre anlegg som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs. For landbruk må disse plasseres i tilknytning til eksisterende tun og for fiske i tilknytning til eksisterende havneanlegg.

## **7.6 Marine kulturminner**

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighet, i henhold til kulturminneloven §§ 9, 10 og 14.

## **7.7 Farleder**

All framtidig arealdisponering skal ta høyde for at farleder blir forbeholdt ferdsel over sjøen.

### 7.7.1 *Farleder- småbåthavn*

Areal avsatt til småbåthavn skal inkludere nødvendig manøvreringsareal. Før tiltak kan gjennomføres skal forurensningsfaren mht. miljøgifter i sedimentene være avklart.

## 7.8 **Ankringsområde for skip og offshoreinstallasjoner**

Området kan brukes til midlertidig oppankring/opplag for skip, rigger og tilsvarende offshoreinstallasjoner. Det tillates ikke virksomhet som gir forurensende utslipp til luft eller vann. Avbøtende tiltak for å redusere konsekvenser av lavfrekvensstøy skal benyttes, i samråd med kommuneoverlegen. Innenfor ankringsområdene tillates ikke kabler, rør, ledninger og andre tiltak som er til hinder for sikker forankring.

# 8 **HENSYNSSONER (pbl. 11-8)**

## 8.1 **Hensynssone sikringsone - (pbl. § 11-8, bok a)**

### 8.1.1 *Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn, Sola (H130)*

Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med "Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola", fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 og Avinors kart ENZV-P-10 i henhold til luftfartsloven.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H130 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene.

#### 8.1.1.1 *Farlig eller villedende belysning ved Stavanger lufthavn*

*Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssetting.*

#### 8.1.1.2 *Turbulensvurderinger*

Tiltak må oversendes til Avinor for godkjenning dersom:

- a) Planlagt tiltak vil få en høyde over rullebanen større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde).
- b) Planlagt tiltak på terreng som er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse.

Avinor vil vurdere behov for strømningsanalyser for turbulensvurdering. Tiltakshaver er ansvarlig for at det utarbeides strømningsanalyser av fagkyndige.

#### 8.1.1.3 *Birdstrike*

Reguleringsplaner ved inn- og utflygingssoner og soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler.

### 8.1.2 *Sikringsone Forsvaret (H190\_1-3)*

Innenfor områdene skal det ikke foretas tiltak og inngrep som forringer Forsvarets eksisterende infrastruktur og virksomhet. Forsvaret skal varsles om alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynsonene.

- 8.1.3 Sikringszone hovedvann- og avløpsledning (H190\_4-6)  
Innenfor områdene kan det ikke gjennomføres tiltak uten samtykke fra ledningseier.

## **8.2 Rød og gul støysone (pbl. § 11-8 a)**

- 8.2.1 Ved bygge- og anleggstiltak innenfor rød og gul støysone skal gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn (T-1442).
- 8.2.2 Innenfor rød støysone (H210) skal det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse. Unntak kan vurderes i tråd med støybestemmelse 1.9.
- 8.2.3 Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

## **8.3 Hensynssone faresone (pbl. § 11-8, bok a)**

### *8.3.1 Ras- og skredfare – kartlagte områder (310)*

Hensynssonene viser områder som er kartlagte, gjennom reguleringsplan, ras- og skredfare.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVE sin veileder.

For området utenfor hensynssonen skal tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred ivaretas senest ved detaljregulering, jf. kapittel 1.2.5.

### *8.3.2 Flomfare (H320)*

Innenfor H320 skal det ved utarbeiding av område- og/eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare.

### *8.3.3 Brann og eksplosjon (H350)*

Innenfor H350 fareområde brann og eksplosjon kan ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse eller anlegg, bare tillates i henhold til DSB s sikkerhetsavstander for det enkelte anlegg.

Innenfor sikkerhetsavstand til skole, barnehage, boliger og forsamlingslokaler og lignende tillates ikke denne type anlegg, med mindre det kan dokumenteres at dette likevel er trygt.

Innenfor sikkerhetsavstand til offentlig vei, kai og lignende er denne type anlegg ikke tillatt, med mindre det kan dokumenteres at dette likevel er trygt.

### *8.3.4 Militæret (H350\_1)*

Innenfor faresonene skal det ikke oppføres bygninger eller anlegg for varig opphold.

### *8.3.5 Gass (H350\_2)*

Innenfor hensynssonen er det restriksjoner grunnet nærhet til anlegg for trykkreduksjon i gassrør, brann og eksplosjonsfare. Det vises til reguleringsplan 0500.

#### 8.3.6 *Brann og eksplosjonsfare (H350\_3)*

Det vises til reguleringsplan 0530.

#### 8.3.7 *Sikkerhetssone (H350\_4 og 5)*

Det vises til reguleringsplan 0147.

#### 8.3.8 *Storulykkevirksomhet (H350\_6)*

Det skal ikke etableres skoler barnehager, sykehjem sykehus ol. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamling av publikum innenfor sonene.

#### 8.3.9 *Høyspent (H370)*

Innenfor hensynsone for faresone høyspenningsanlegg tillates det ikke oppført varige eller midlertidige bygg. Parkering kan skje i området under høyspentlinjen. Belysning, skilting, areal for handlevogner, parkering, etc. skal godkjennes av netteier.

#### 8.3.10 *Forsvarets skyte- og øvingsområder i sjø (H380)*

Det tillates ikke faste anlegg eller installasjoner i sjøsom er til hinder for Forsvarets bruk av arealene.

#### 8.3.11 *Miljørisiko Risavika (H390)*

Innenfor hensynssonen tillates ikke etablert virksomhet som innebærer ny eller vesentlig endret eller utvidet lagring av farlig stoff uten at det på forhånd er innhentet særskilt tillatelse fra kommunen til dette.

### **8.4 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b)**

#### 8.4.1 *Sone med særlige krav til infrastruktur (H410\_1)*

Endelig trasévalg for fremtidig Bussvei fastsettes i reguleringsplan.

#### 8.4.2 *Fremtidig lufthavn (H410\_2)*

Området L10 er fremtidig lufthavnformål.

#### 8.4.3 *Fremtidig turvei (H430)*

Endelig trasévalg for framtidige turveier fastsettes i reguleringsplan.

#### 8.4.4 *Intern havnevei Risavika (H430\_1):*

Endelig trasé for intern havnevei og avbøtende tiltak for Båtstad boligområde avklares gjennom videre detaljplanlegging.

### **8.5 Særlig angitt hensynssoner (pbl. § 11-8 c)**

#### 8.5.1 *Hensyn grønnstruktur (H540)*

Retningslinje: Grønnstruktur skal hensyntas i henhold til retningslinjer for regional grønnstruktur i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

#### 8.5.2 *Hensyn landskap (H550)*

Retningslinje: Områdene bør ikke omdisponering til byggeområde på bekostning av eksisterende landskapskvaliteter.

### 8.5.3 *Bevaring naturmiljø (H560)*

Retningslinje: For inngrep og virksomhet i nedslagsfeltet som kan medføre tilslamming av elvebunnen, skal forurensningshindrende tiltak vurderes og gjennomføres.

#### 8.5.3.1 *Hensynssone naturmiljø (H560\_1, og H560\_4-6)*

Innenfor hensynssonen skal planteliv og leveområder for vilt vurderes bevart. Det kan anlegges sikkerhetsgjerde og inspeksjonsvei gjennom området. Plan for eventuell anleggsvirksomhet i forbindelse med banesystemet skal forelegges Statsforvalteren.

Det tillates oppført og inngjerdet navigasjonsinstrumenter for lufthavnen.

Trær kan fjernes hvis dette er nødvendig for å gi tilfredsstillende operative forhold for flytrafikk og navigasjonsinstrumenter, samt anleggelse av golfbane. Reguleringsplanen skal forelegges Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Det skal utøves stor aktsomhet i området.

#### 8.5.3.2 *Bevaring naturmiljø (H560\_2 og 3)*

Våtmarksarealene skal bevares. Det tillates ikke tiltak utover rydding av vegetasjon og sikring. For området H560\_3 vises det til reguleringsplan 0493.

#### 8.5.3.3 *Vernet Figgjovassdrag (H560\_7 og H560\_8)*

*Skas-Heigre-kanalen (H560\_8) og Harvalandsvatnet (H560\_7) er vernet vassdrag, og skal behandles etter Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.*

### 8.5.4 *Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)*

For tiltak innenfor hensynssone H570 vises det til kap 1.4.

#### 8.5.4.1 *Nyere tids kulturminner, Stavanger lufthavn Sola*

Hensynssone H570\_1 Kompassrose, krigsminne, skal bevares

Hensynssone H570\_2 Taksebane, del av lufthavnens opprinnelige anlegg, skal bevares

Hensynssone H570\_3 bunker: Anlegget skal bevares. Ved utbedring og vedlikehold skal form, detaljering og materialbruk ivaretas.

Hensynssone H570\_4 Kaserne: Bebyggelsen skal bevares. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunes skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Bestående bygninger kan utbedres og moderniseres forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt.

## **8.6 Soner med båndlegging (pbl. § 11-8 d)**

### 8.6.1 *Båndlegging for regulering etter pbl*

#### 8.6.1.1 *Midlertidig massedeponi H710\_1 og H710\_2*

Det tillates ikke massefylling i H170\_2 eller H170\_1 før området inngår i reguleringsplan.

Arbeid med reguleringsplan for H170\_1 kan bare starte dersom området H170\_2 ikke kan realiseres. Særlig viktig er det å avklare om adkomst til H170\_2 kan løses på en tilfredsstillende måte, med hensyn til landbruksinteresser, trafiksikkerhet (skole og barnehage), og kulturminne.

H170\_2 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 avrunding mot eksisterende terreng, at arealet er godt egnet for landbruksdrift.

I tillegg gjelder kommuneplanens bestemmelser 1.22 om massedeponi.

#### 8.6.1.2 *Midlertidig massedeponi H170\_2*

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.

#### 8.6.1.3 *Midlertidig massedeponi H710\_1*

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 H170\_1 blir tatt i bruk til massefylling.

#### 8.6.1.4 *Retningslinjer*

Det tillates ikke oppstart av planarbeid på begge områdene H170\_2 og H170\_1.

#### 8.6.2 *Båndlagt etter naturmangfoldloven (H720)*

For områder vernet etter naturmangfoldloven (landskapsvernområde, naturreservater og verna vassdrag) gjelder særlige vernebestemmelser som følger av forskrift og forvaltningsplan.

#### 8.6.3 *Automatisk freda kulturminne (H730)*

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. Kulturminneloven §§ 3 og 8.

Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder (bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkelig vernesone jf. kulturminneloven § 6, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i kombinasjon med grøntområde/friområde eller lignende i fremtidig område/detaljregulering.

Det skal i forbindelse med framtidig reguleringsplanarbeid utarbeides skjøtselsplan for det arealet som avsettes til hensynssone kulturminne (H730) innenfor avsatt planområde. Alle automatiske fredete kulturminner har en sikringssone på minimum 5 meter rundt det automatisk fredede objektet.

#### 8.6.3.1 *De middelalderske kirkestedene (Håland, Tjora H730\_256 og Sola ruinkirke H730\_58)*

Ingen inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen.

Gravsteder som ikke er i bruk pr. i dag og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945 skal ikke gjenopptas til bruk.

Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

#### 8.6.3.2 *Næringsområde 43 Utsola*

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen for næringsområde Utsola (utvidelse av næringsområde 43 Utsola) skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner 115742-1, 115750-1 og 115751-1, som er markert som bestemmelsesområde 43 og med hensynssone H730 i kommuneplanens arealdel.

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfang av den arkeologiske granskingen skal fastsettes.

#### 8.6.3.3 *Næringsområde 169 Joa (H730\_57)*

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen på Sande (utvidelse av næringsområde 169 Joavegen) skal det foretas arkeologisk utgraving av den berørte delen av det automatisk fredete kulturminnet id 14893 (H730\_57), som er markert som bestemmelsesområde 169.

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfang av den arkeologiske granskingen skal fastsettes.

## **8.7 Soner med krav om felles planlegging (pbl. § 11-8 e)**

### 8.7.1 *Krav om områderegulering (H810\_1-5)*

Det er krav om felles områderegulering innenfor hvert av områdene Vestø (H810\_1), Skiftesvik (H810\_2), Stokkavik (H810\_3), Skadberg 89 (H810\_4) og Sande (H810\_5).

Det kan ikke igangsettes bygging i Skadberg nord (H810\_4) før Bussvei er etablert.

Områder i Tananger som er vist som «bevaring av bygningsmiljø» etter plan- og bygningsloven skal reguleres etter områdeplan før evt. fortetting.

#### 8.7.1.1 *Utbyggingsrekkefølge*

Områdene Stokkavik (H810\_3), Skiftesvik (H810\_2) og Vestø (H810\_1) skal bygges ut i den nevnte rekkefølgen, og tidligst når områdene Jåsund og Myklebust er 80 % utbygd. Et område regnes som utbygd når 80 % av arealet er tatt i bruk til formålene vist i reguleringsplan for området.

Før videre utbygging av Vestø (H810\_2) og Stokkavik (H810\_3) må tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet dokumenteres.

Før områder kan bebygges, skal det før oppstart og under hele byggeperioden være en åpen, offentlig gangforbindelse langs strandsonen fra opparbeidet turvei på Myklebust feltet og frem til opparbeidet turvei på Jåsundfeltet.

#### 8.7.2 *Risavika*

For områder tilknyttet jnr 11/3772-99 kan endringene bare skje i samsvar med godkjent områdeplan. Konferer sak i kommuneplanutvalget 30.09.2014 sak 20/14, vedtakspunkt 35.

#### 8.7.3 *Tananger indre havn*

Tiltak i indre Tananger havn skal tilpasses eksisterende bebyggelse og områdets tradisjonelle bruk og særegne karakter.

## **9 Bestemmelsesområde #1 – Areal til fremtidig Bussvei**

### **9.1 Godkjenning fra Rogaland fylkeskommune**

9.1.1 Alle byggetiltak innenfor bestemmelsesområdet skal godkjennes av Rogaland Fylkeskommune.

# Reguleringsplan for Solakrossen med omliggende arealer

## Reguleringsbestemmelser

### PlanID 0005

Saksnummer XX/XXXXX

#### Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx

#### § 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

#### I Fellesbestemmelser for byggeområder.

#### §2

1.

Bygningene skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensene. De skal gis en til talende arkitektonisk utforming og harmonere med terrenget og den omgivende bebyggelse.

2.

Før byggetillatelse for enkelt eiendom gis, kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for et større areal, som kvartal eller tilsvarende enhet.

#### § 3

1.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Branngavler som etter bygningsrådets skjønn vil bli stående synlige i mer enn ett år, skal gis fasadepuss.

2.

Hvor det ikke fremgår særskilt av reguleringsbestemmelsene, kan bygningsrådet fastsette bygningshøyder, takformer og møneretning for enkelte bygninger eller grupper av hus som naturlig hører sammen innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

3.

Utvendige farger og materialer skal godkjennes av bygningsrådet.

#### § 4

Ved byggemelding skal innsendes kotert situasjonskart som nøye viser hvorledes tomten tenkes planert . Bygningsrådet kan kreve planeringens høyde og utforming langs vei sammenarbeides for flere tomter på rad slik at tomterekken avslutning mot veier danner et harmonisk hele.

#### § 5

Innhegningers og gjerders utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan la utarbeide felles innhegnings eller gjerdeplan for grupper av hus.

#### § 6

1.

Eksisterende verdifull vegetasjon skal mest mulig bevares.

2.

Ubebygget tomtegrunn skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær eller busker som etter bygningsrådet skjønn vil virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel. Innenfor de regulerte frisktlinjer i veikryss må hekker eller andre samlede plantegrupper ikke være over 0,8 m høye. Bygningsrådet kan kreve slike beplantninger beskåret eller fjernet.

#### § 7

1.

Bebyggelsen skal planlegges slik at Kjøreadkomst kan skje fra de underordnede ledd i veisystemet.

2.

For bebyggelsen skal det avsettes tilstrekkelig plass til bilparkering, varetransport og vareinntak på egen tomtegrunn.

Bygningsrådet fastsetter kravene til parkering, hvor disse ikke fremgår særskilt av reguleringsbestemmelsene.

Parkeringsplasser m.v. skal utformes slik at de virker minst mulig sjenerende for omgivelsene, og avskjermes ved beplantninger, gjerder o.l. der det etter bygningsrådets skjønn er nødvendig.

#### § 8

Transformatorstasjoner kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer innenfor de regulerte byggeområder. Om mulig skal de legges inn i terrenget, og under alle omstendigheter plasseres så de blir minst mulig skjemmende for omgivelsene.

## II Arealer for boligbebyggelse

## § 9

Bebyggelsen kan nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det ikke medfører ulempe for omgivelse kan bebyggelsen nyttes til butikker og mindre verksteder, lagerlokaler og lignende.

## § 10

Bebyggelsen skal bestå av småhus i form av frittliggende eneboliger, tomannsboliger, rekke- og kjedehus, atriumhus eller lignende.

## §11

Ved eneboliger må tomten ikke bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal. I tillegg kommer eventuelt garasje. Som enebolig forstås her også med bygninger med en familieleilighet og en tilleggsleilighet på inntil ett rom og kjøkken.

## § 12

Bygningene kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden måles fra ferdig planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate, skal ikke overstige 4 m for 1- etasjes bygning, og 5 m for 1 ½ etasjes bygning og 6 m for 2-etasjes bygning.

## § 13

1.

For hver tomt kan bygges garasje (uthus) med grunnflate inntil 25 m<sup>2</sup> for 1 bil og 40 m<sup>2</sup> for 2 biler. Garasje kan bygges sammen med bolighuset eller være frittliggende. De må plasseres på en slik måte i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning og at den ikke blir sjenerende. Plasseringen må i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Garasjen må trekkes så meget inn fra gate at det mellom garasjeport og gatelinje blir oppstillingsplass for 1 bil. Denne oppstillingsplass tillates ikke skilt fra gate med port. Garasje må anmeldes samtidig med bolighuset, selv om den først skal oppføres senere.

2.

For hver tomt skal det være oppstillingsplass for minst 2 biler på egen grunn i tillegg til eventuell garasjeplass. Bygningsrådet kan gjøre unntak når det finner dette ubetenkelig.

3.

Felles garasjeanlegg og biloppstillingsplasser for flere tomter kan tillates, etter plan godkjent av bygningsrådet.

4.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet med god oversikt, slik at det blir trygge forhold for trafikken.

#### § 14

1.

Boligbebyggelsens fellesarealer kan nyttes til rekreasjon, lek og idrett og lignende formål. Bygningsrådet kan tillate bebyggelse i fellesareal når den har direkte tilknytning til arealets utnyttelse, som uværskur, lekestuer og liknende. Eventuell bebyggelse må ikke dekke over 1/20 av det nettoareal.

2.

Bygningsrådet kan gi nærmere regler for inngjerding, beplantning og vedlikehold av fellesarealer.

#### § 15

Tett boligbebyggelse skal fortrinnsvis bestå av konsentrerte former for småhusbebyggelse.

#### § 16

Før bygge tillatelse gis, skal det fremlegges bebyggelsesplan for minst så stort samlet areal at det etter bygningsrådets skjønn utgjør en naturlig utbyggingsenhet. Herunder må det tas hensyn til lekeplasser og andre nødvendige fellesarealer, og bebyggelsesplanen for øvrig tilpasses reguleringsplanen som helhet. t .

#### § 17

Bygningene kan oppføres i inntil 11/2 etasje, med største gesimshøyde 6 meter.

### III Arealer for forretningsbebyggelse

#### § 18

Bebyggelsen kan nyttes til butikker med nødvendige lagerlokaler, kontorer, sosiale, kulturelle eller religiøse formål, hotell- og restaurantvirksomhet og boliger.

I den utstrekning det etter bygningsrådet skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan bebyggelsen nyttes til mindre verksteder og lignende. Bygningsrådet skal godkjenne nye virksomheters art og også godkjenne senere endret utnyttelse eller ominnredning.

#### §19

Utnyttelsen skal være 0,8 og beregnes i samsvar med bestemmelsen i byggeforskriftenes kap. 25.

#### § 20

Bygningene skal utføres med vegger og etasjeskillere av brannfast materiale. Bygningene skal ha flate tak.

#### § 21

1.

Bygningene kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden, målt som angitt i §12, skal ikke overstige 8,0 m, og skal i hvert enkelt tilfelle fastsettes av bygningsrådet. Tilbaketrukne etasjer over gesimshøyden tillates ikke.

#### § 22

1.

Piper, ventilasjonskanaler og andre nødvendige takoppbygg for tekniske arrangementer m.v. skal samles og ordnes så de ikke blir skjemmende for omgivelsene.

Bygningsrådet kan kreve at rom for tekniske anlegg blir plassert i bygningens øverste etasje.

2.

Med byggemelding skal innsendes takplan hvor alle anlegg som skjærer takflatene vises, og anleggene skal være inntegnet på fasadeopprissene.

#### § 23

1

Det skal normalt avsettes parkeringsplass på egen tomtgrunn for 1 personbil pr. 50 m<sup>2</sup> etasjeareal.

2.

Når-særlige forhold taler for det, kan bygningsrådet skjerpe eller lempe disse kravene.

#### § 24

1.

For de enkelte kvartaler, eller tilsvarende bygningsgrupper, kan bygningsrådet forlange anordnet felles innkjørsel og/eller felles gårdsplass. Slike fellesarealer skal planlegges så de enkelte eiendommer får mest mulig lik dekning av sine behov for parkering, varetransport m. v.

2.

Felles gårds plass deles i særskilte deler som tilskjøtes de tilstøtende eiendommer respektive eiere.

Delenes størrelse fastsettes i forhold til det samlede etasjeareal vedkommende eiendom kan bebygges med.

3.

Felles innkjørsel og gårds plass må ikke oppdeles med gjerder eller andre skiller. De må ikke benyttes til opplags plass eller til andre formål i strid med fellesinteressene.

#### IV. Arealer for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan nyttes til offentlig administrasjon og tjeneste- yting og til sosiale, kulturelle eller religiøse formål.

Boliger kan tillates når disse er direkte knyttet til anleggenes drift og vedlikehold, som vaktmesterboliger og liknende.

#### § 26

Bebyggelsens plassering, størrelse og utforming skal godkjennes av bygningsrådet i hver enkelt tilfelle.

#### § 27

Ved disponeringen av arealene skal det legges vekt på tilpassingen til reguleringsplanen som helhet, og særlig på en hensiktsmessig tilknytning til det regulerte veisystem.

I nødvendig utstrekning skal gangstier, åpne for publikum, kunne anlegges over arealer for offentlig bebyggelse, for å sikre sammenhengen i gangveisystemet.

#### V. Arealer for industri.

#### § 28

Bebyggelsen kan nyttes til industri- og håndverksbedrifter, verksteder og lagerlokaler. Boliger kan tillates når disse er direkte knyttet til anleggenes drift og vedlikehold, som vaktmesterboliger og liknende.

#### § 29

Bebyggelsens plassering, størrelse Og utforming skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

§ 30

Industriell virksomhet som etter bygningsrådets skjønn medfører ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk, lukt, sjenerende trafikk eller liknende, tillates ikke.

§ 31

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal søkes unngått og i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer, beplantninger eller liknende, etter bygningsrådets bestemmelser.

§ 32

Det skal normalt avsettes parkeringsplass på egen tomtegrunn for 40 personbiler pr. 100 ansatte. Når særlige forhold taler for det, kan bygningsrådet skjerpe eller lempe disse kravene. \_

VI. Arealer for bensin- og bilserviceanlegg.

§ 33

Bebyggelsen kan nyttes til salg av bensin og bilrekvisita, bilservice og garasjeanlegg. Boliger tillates ikke.

§ 34

Bebyggelsens plassering, størrelse og utforming, herunder også avkjørslene, skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Opplag eller skjemmende tekniske anlegg tillates ikke.

VII. Friområder.

§ 35

1.

Bygningsrådet kan tillate bebyggelse i friområder når den har direkte tilknytning til arealenes utnyttelse, som bygninger for barnehager og daghjem, bygninger for idrettsformål eller anlegg for annen utendørs fri tidsbeskjeftigelse.

2.

Transformatorstasjoner kan oppføres etter de samme regler som i byggeområder.

3.

Veier for gang- og sykkeltrafikk kan anlegges i inntil 3 m. bredde.

§ 36

1.

Ved utnyttelse av friområdene skal det tas hensyn til terrengets karakter og eksisterende vegetasjon.

2.

Beplanting og opparbeidelse av friområder skal skje etter plan som godkjennes av bygningsrådet.

VIII. Spesialområder (fortidsminner).

§ 37

Innenfor arealer med større faste fortidsminner tillates ikke-oppført bebyggelse, faste anlegg eller innretninger av noen art, og heller ikke satt i verk arbeid eller annen aktivitet som kan virke inn på fortidsminnene eller forandre arealenes karakter.

§ 38

Ved siden av disse bestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningslovgivningen vedtektene til Sola kommune til anvendelse. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 39

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

# Eiendomskart med grenser



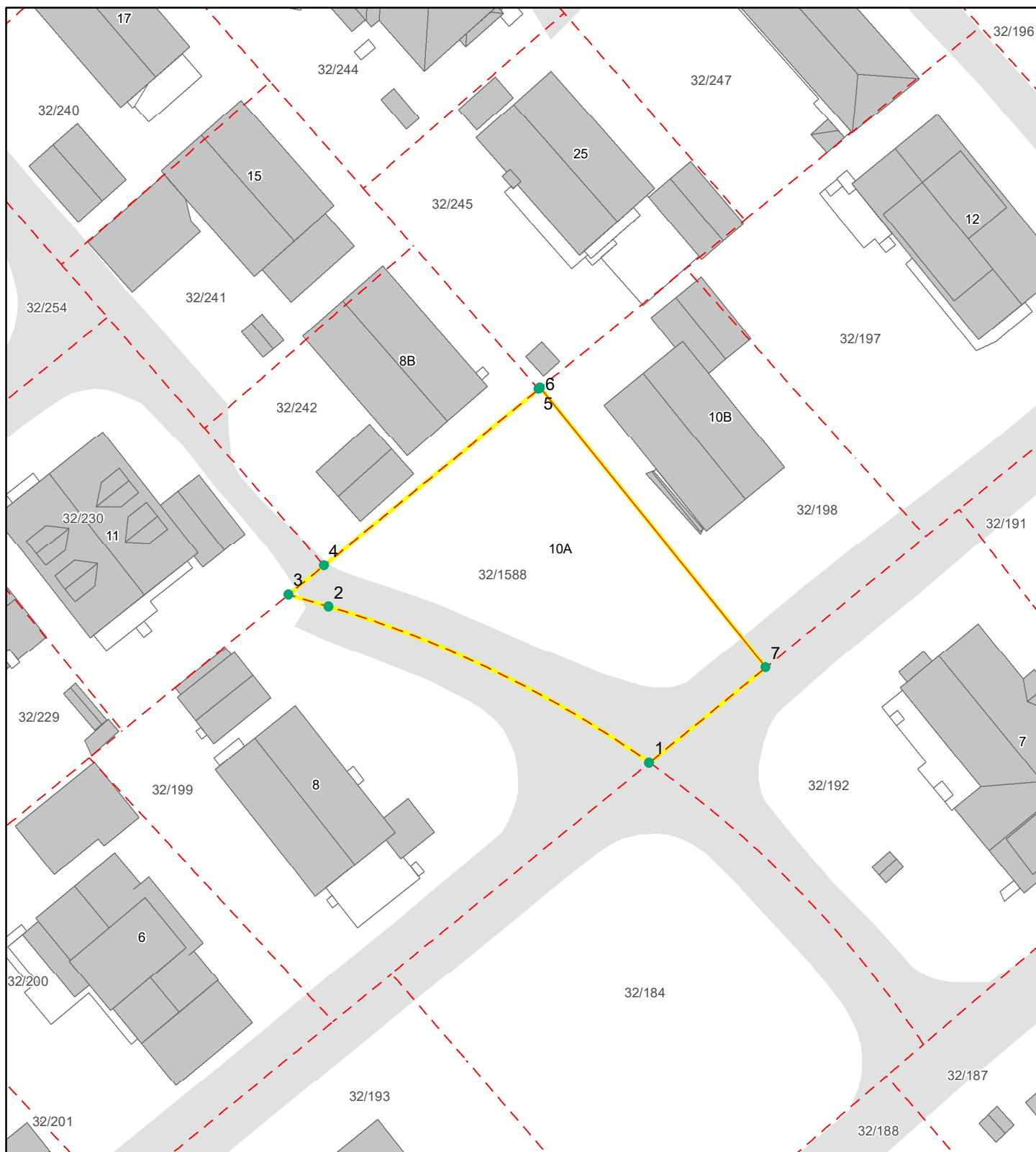
Adresse: Solbakkvegen 10A, 4051 SOLA  
Gnr/Bnr: 32/1588/0/0  
Dato: 2025-09-10  
Målestokk: 1:500

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 10.9.2025

## Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
682.1		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

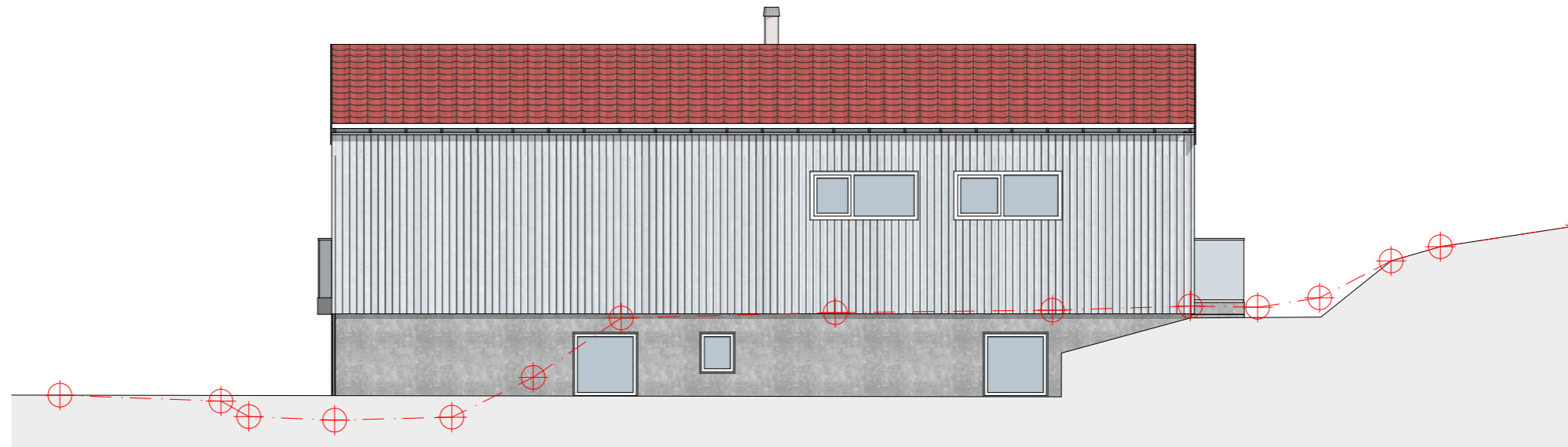
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6531658.0941	307665.345479	Ikke spesifisert	33.03	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	100.321
2	6531672.43115	307635.864743	Ikke spesifisert	3.87	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
3	6531673.53936	307632.17128	Ikke spesifisert	4.23	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
4	6531676.21593	307635.433228	Ikke spesifisert	25.6	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
5	6531692.40977	307655.162961	Ikke spesifisert	0.2	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
6	6531692.53332	307655.311972	Steingjerde	33.11	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6531666.84706	307676.047038	Ikke spesifisert	13.86	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0

**Dokument til reguleringsplaner.**

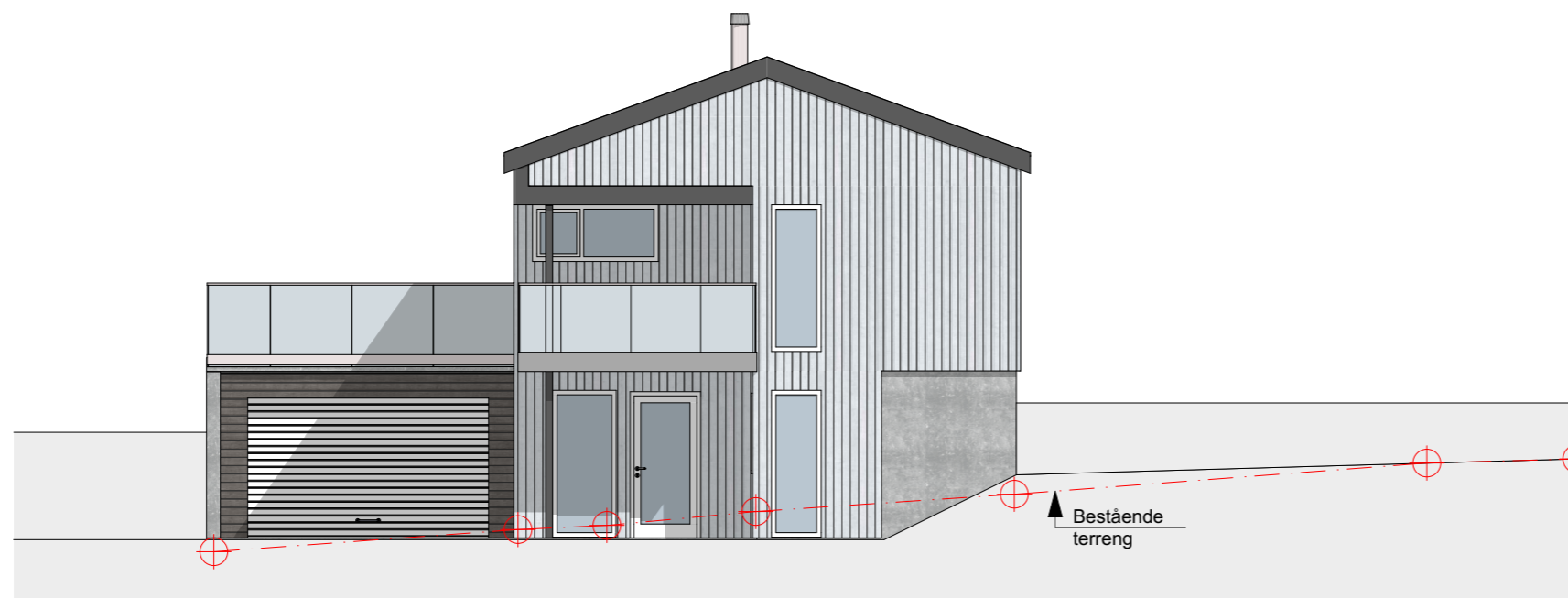
Det er noen reguleringsplaner som er digitalisert mangelfullt, og noen reguleringsplaner er digitalisert etter opparbeidet situasjon.

Der det ligger ved en pdf av vedtatt plan må denne sjekkes opp mot det digitale plankartet. Er det noen spørsmål til dette kan dere kontakte oss i Sola kommune.

Send mail til: [geodata@sola.kommune.no](mailto:geodata@sola.kommune.no)



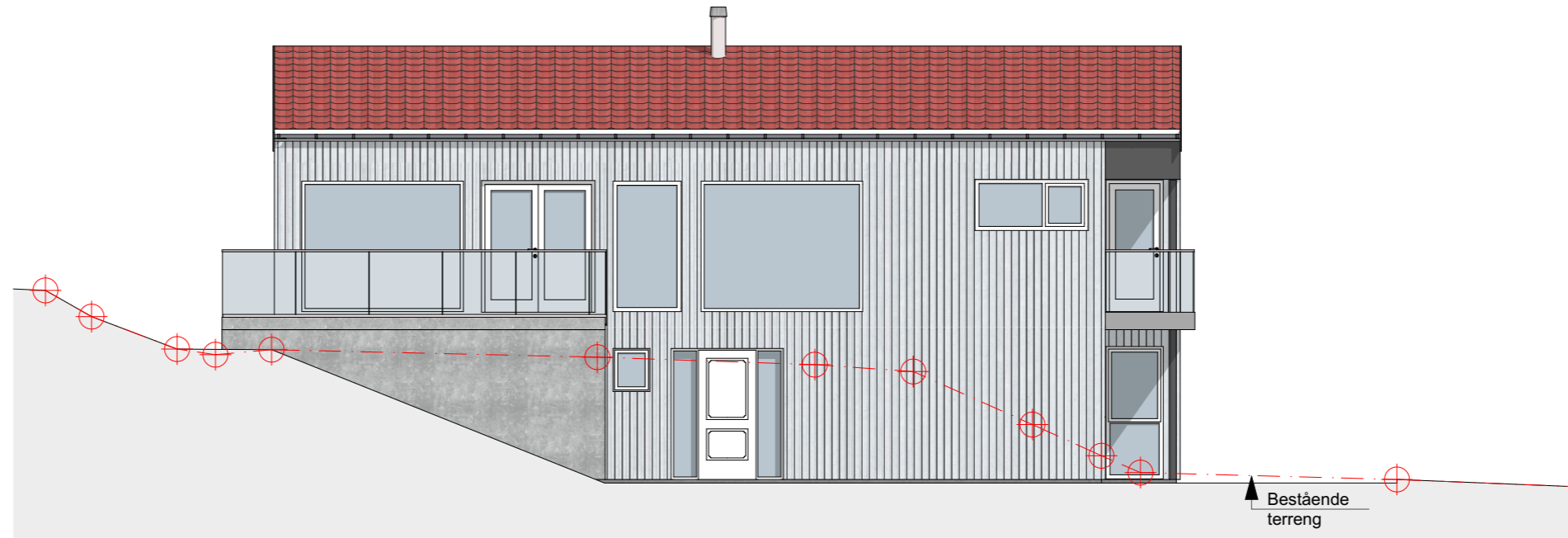
1:100 Fasade Øst



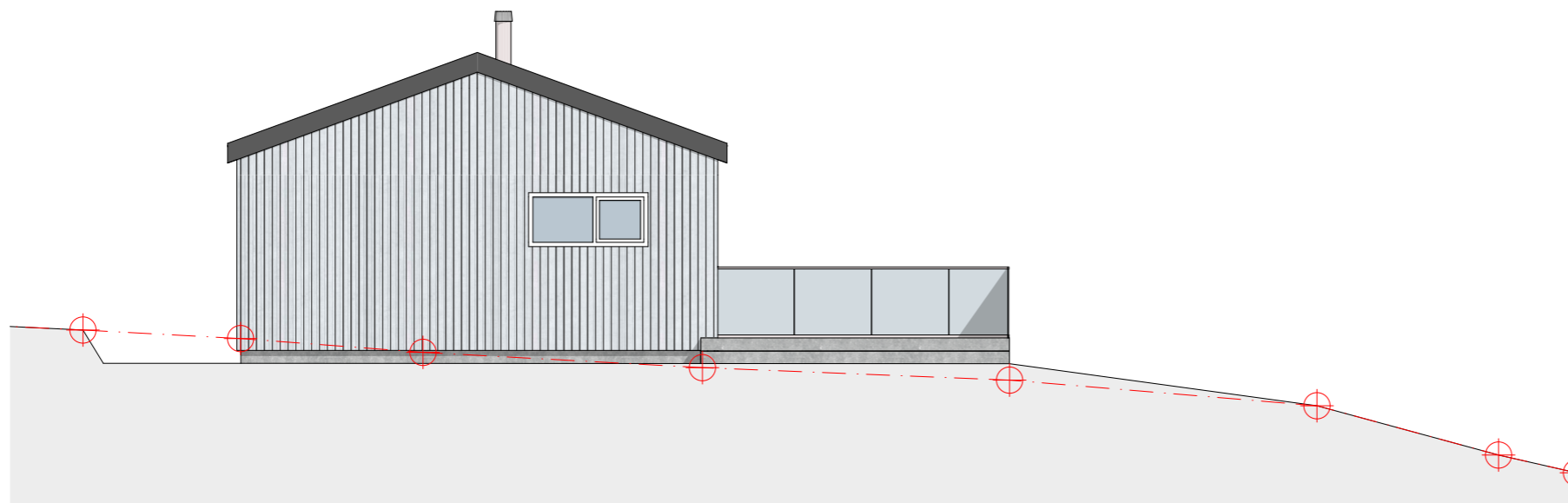
1:100 Fasade Sør

Arkitekt: <b>TEGNAREN</b> Age Grude Tlf. 478 62 336 tegnaren@gmail.com	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rev</th> <th>Dato</th> <th>Beskrivelse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	Rev	Dato	Beskrivelse												
Rev	Dato	Beskrivelse														

Tiltakshaver: <b>Paal Steffen Lilleås</b> Solbakkeveien 10 4051 Sola	Målestokk: 1:100	<b>A4</b>
Tegning: <b>Fasade Sør og Øst</b>	Prosjektnr.: 2024-46	Dato: 30.01.2025
	Tegningsnr.: A40-02	Gnr/Bnr: 32/198



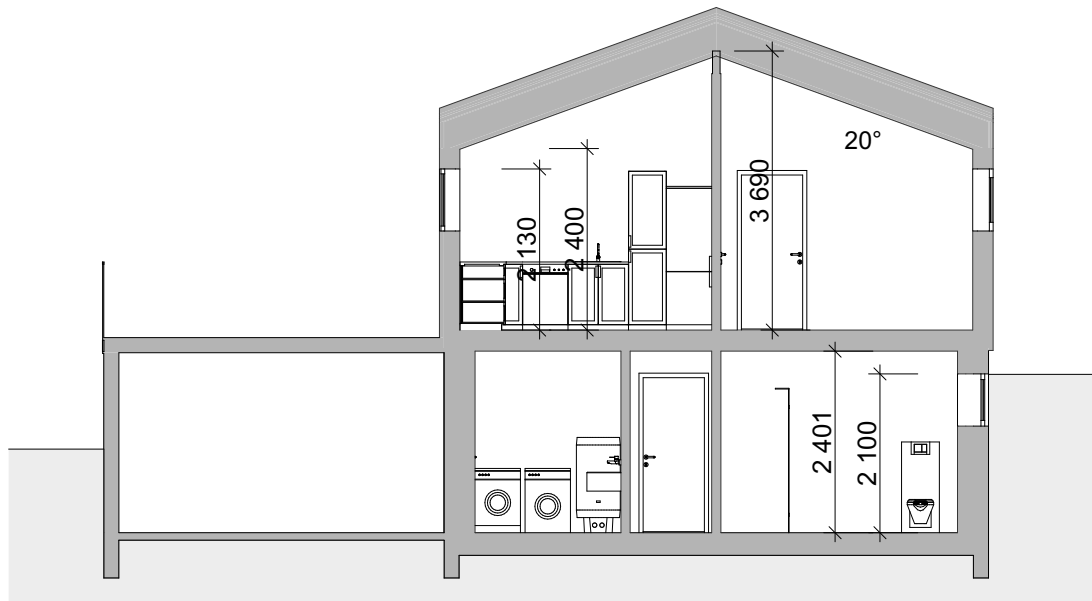
1:100 Fasade Vest



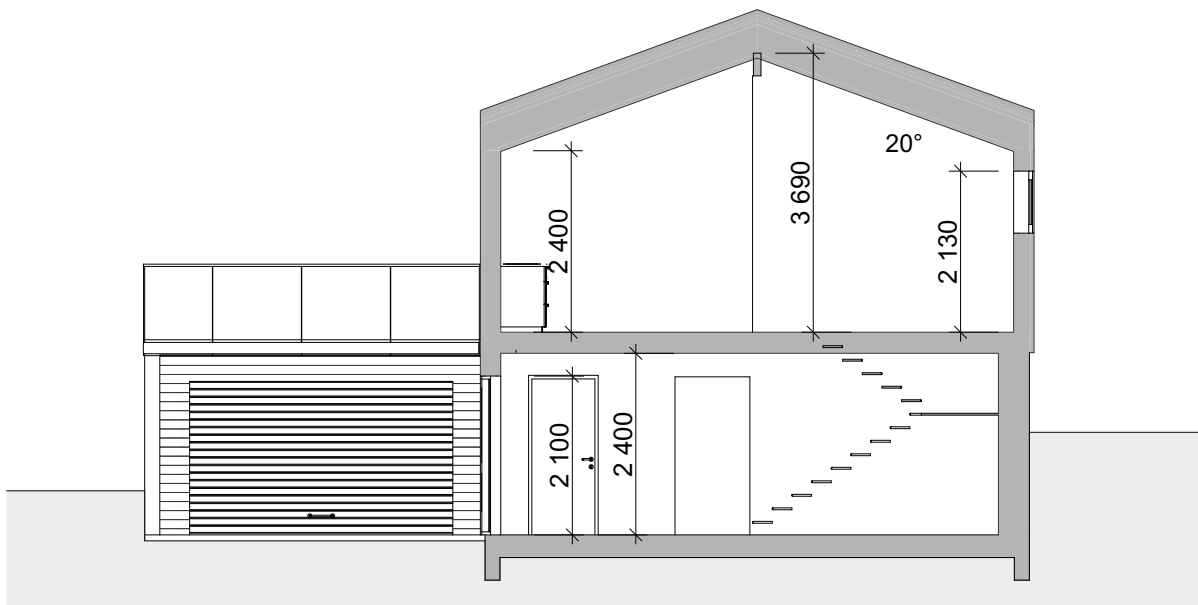
1:100 Fasade Nord

Arkitekt:		
<b>TEGNAREN</b>		
Age Grude		
Tlf. 478 62 336		
tegnaren@gmail.com		
Rev	Dato	Beskrivelse

Tiltakshaver:	Målestokk:	A4
Paal Steffen Lilleås	1:100	
Solbakkveien 10	Prosjektnr.:	Dato:
4051 Sola	2024-46	30.01.2025
Tegning:	Tegningsnr.:	Gnr/Bnr:
Fasade Nord og Vest	A40-01	32/198



1:100 Snitt B



1:100 Snitt A

Arkitekt:  
**TEGNAREN**  
 Åge Grude  
 Tlf. 478 62 336  
 tegnaren@gmail.com

Rev	Dato	Tekst

Tiltakshaver:  
 Paal Steffen Lilleås  
 Solbakkveien 10  
 4051 Sola

Tegning:  
 Snitt A og B

Målestokk:

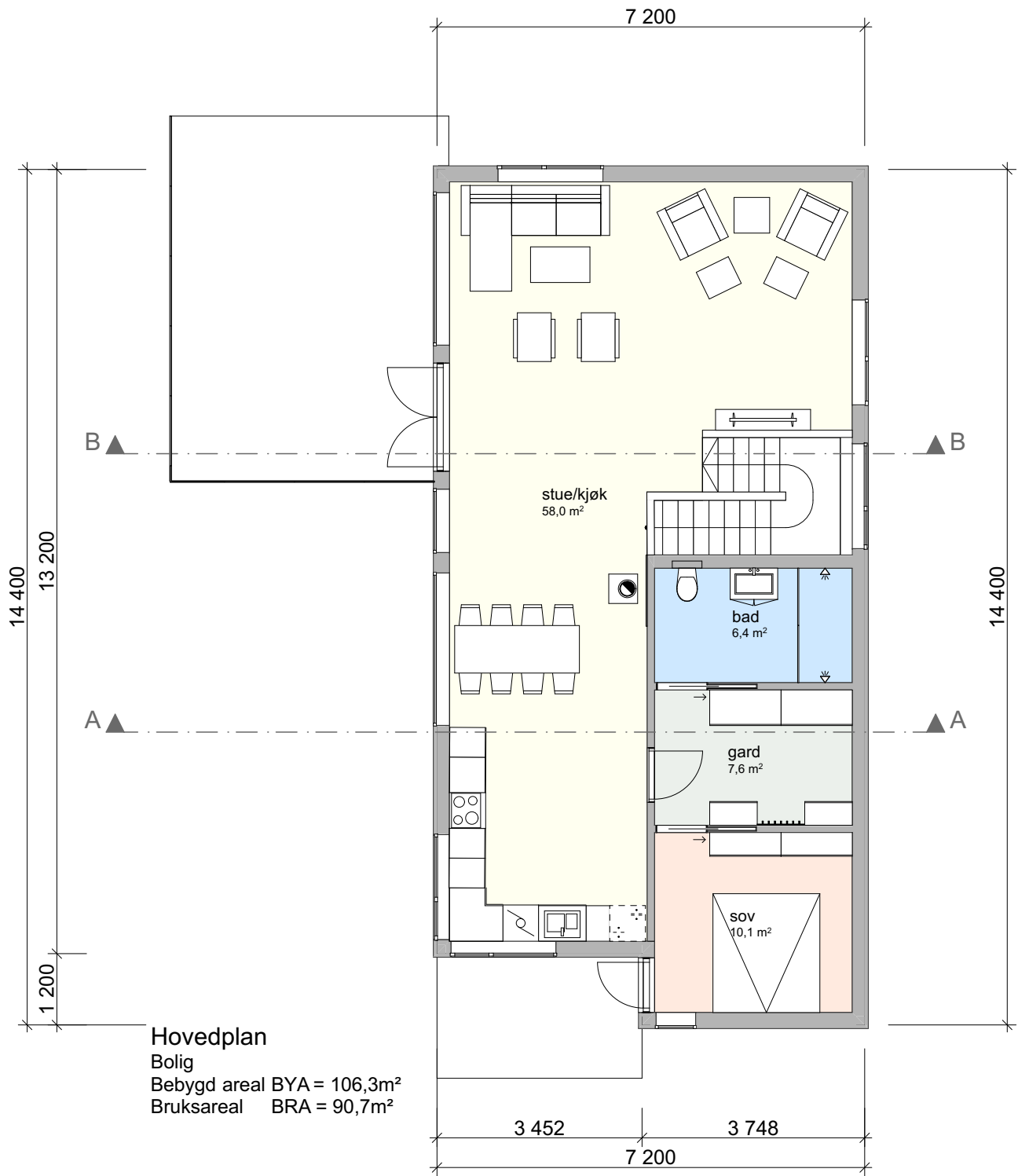
A4

Prosjektnr.:  
 2024-46

Dato:  
 30.01.2025

Tegningsnr.:  
 A30-1

Gnr/Bnr:  
 32/198



### Hovedplan

Bolig

Bebygd areal BYA = 106,3m<sup>2</sup>

Bruksareal BRA = 90,7m<sup>2</sup>

Arkitekt:

**TEGNAREN**

Åge Grude  
Tlf. 478 62 336  
tegnaren@gmail.com

Rev	Dato	Tekst

Tiltakshaver:

Paal Steffen Lilleås  
Solbakkveien 10  
4051 Sola

Tegning:

Plan 2. etasje

Målestokk:

1:100

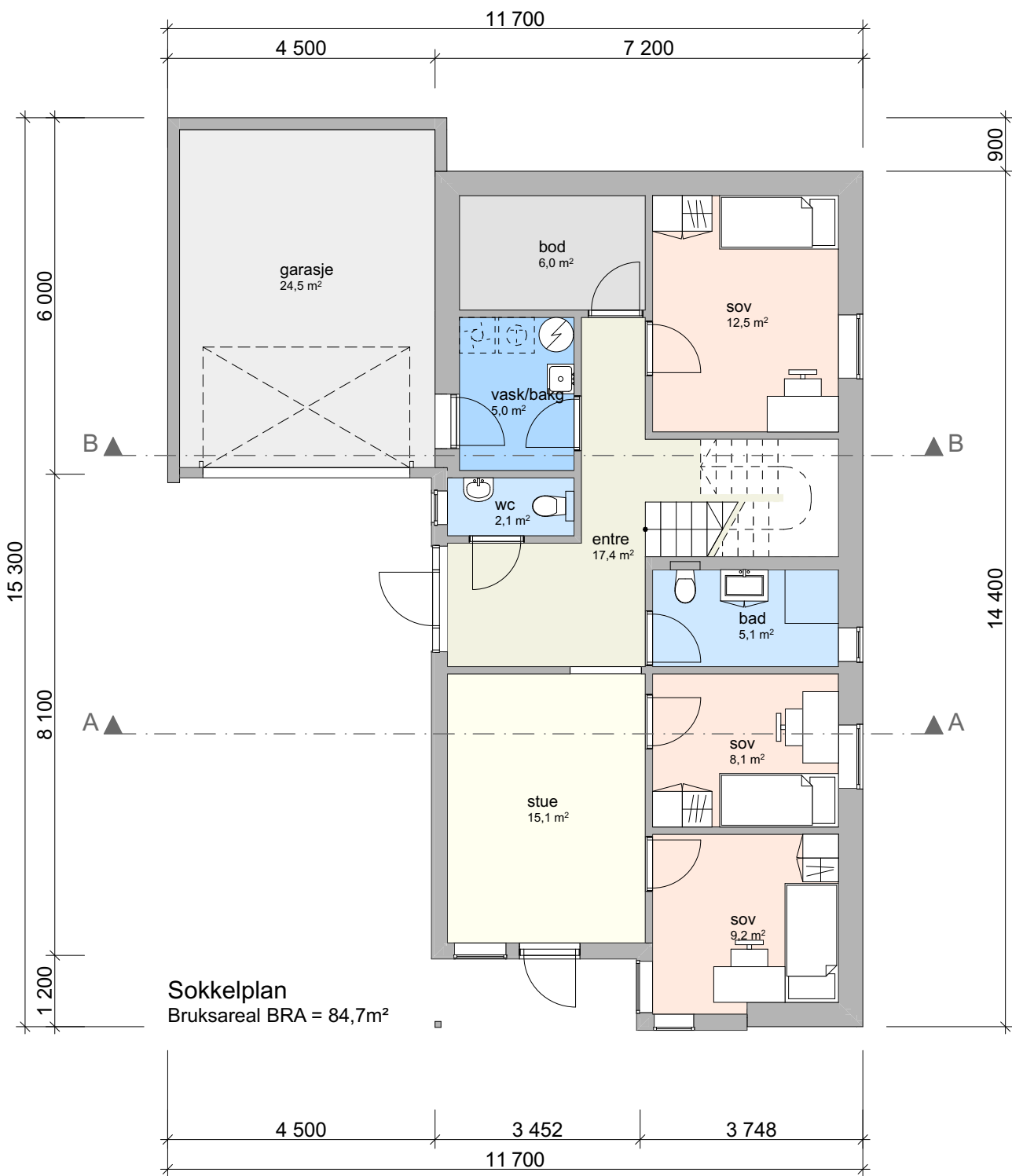
Prosjektnr.:  
2024-46

Tegningsnr.:  
A20-02

A4

Dato:  
30.01.2025

Gnr/Bnr:  
32/198



Arkitekt:  
**TEGNAREN**  
Åge Grude  
Tlf. 478 62 336  
tegnaren@gmail.com

Rev	Dato	Tekst

Tiltakshaver:  
Paal Steffen Lilleås  
Solbakkveien 10  
4051 Sola

Tegning:  
Plan 1. etasje

Målestokk:  
1:100

Prosjektnr.:  
2024-46

Tegningsnr.:  
A20-01

A4

Dato:  
30.01.2025

Gnr/Bnr:  
32/198