



4. Føresegner og retningslinjer

Retningslinjer og planføresegn gir rammer for vidare planlegging

Regionale planar er eit politisk rammeverk som legg føringar for areal- og transportforvaltninga i regionen. Planen gir retning og er gjensidig forpliktande for kommunal, regional og statleg planlegging. Med dette gir planen eit grunnlag for vidare plansamarbeid, og med oppfølging av planen kan konflikter bli redusert. Føringane i planen står i retningslinjer og regional planføresegn:

- Retningslinjer i regionale planar er "regionale spelereglar" for å oppnå dei felles måla for utvikling i regionen. Retningslinjene er forankra i plan- og bygningslova og kan gi grunnlag for regionale og statlege etatar til å fremma motsegn dersom nye planforslag er i strid med disse.
- Regionale planføresegner gjeld føre godkjente kommuneplanar, kommunedelplanar og reguleringsplanar. Dette inneber at tiltak/planar som er i strid med regional planføresegn er ulovlig. I planen er det utforma ei planføresegn om at ny eller utvida handelsverksemd berre skal skje i sentrumsområda. Regional planføresegn erstattar statleg forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre frå 2008 (kalla kjøpesenter-stoppen). Samtykke til å fråvika frå regional planføresegn kan bli gitt av fylkeskommunen, etter samråd med fylkesmannen og dei aktuelle kommunane.

Forhold til regionale planar for Jæren og Haugalandet

Strand og Sauda kommunar er også omfatta av regionale planar for Jæren og Haugalandet, vedteke i oktober 2013 og (dato). Desse planane er på enkelte område meir detaljert utforma enn Regionalplan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke.

For Strand kommune gjeld følgjande retningslinjer i Jæren-planen saman med Ryfylke-planen:

- Retningslinjer om handel, tilgjengelighet og sentrumsutvikling (pkt. 4.6 - 4.10 i Jæren-planen).
- Retningslinjer om regionale næringsområde (pkt. 5.1 – 5.4 i Jæren-planen).
- Avgrensing av kjerneområde landbruk

For Sauda kommune gjeld følgjande retningslinjer i Haugalandsplanen saman med Ryfylke-planen:

- Avgrensing av kjerneområde landbruk (kart og pkt. 27 i retningslinjene).
- Retningslinjer om grønnstruktur (pkt 37).

Senterutvikling

1. Om retningslinjer for senterutvikling og lokalisering av handel

Handel og andre funksjonar som er publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive, skal bli lokaliserte slik at dei bidrar til attraktive tettstadsenter med godt funksjonstilbod.

2. Senterstruktur og lokalisering av publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjonar

a: Senterstruktur for Ryfylke:

Senterkategori	Sentrum
Regionale funksjonar for Ryfylke	Stavanger og Haugesund sentrum
Regiondelsenter for Sauda	Sauda sentrum
Regiondelsenter for Suldal	Sand sentrum
Regiondelsenter for Strand, Forsand og Hjelmeland	Jørpeland sentrum
Kommunesenter	Forsand, Hjelmelandsvågen, Judaberg
Tettstad-/grendesenter	Tau, Årdal, Nesflaten, Jelsa, Erfjord, Suldalsosen

- b: Funksjonar som er publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive skal vera lokaliserte i sentrum av tettstadene og tilpassa det omlandet som funksjonane skal dekkja.
- c: Viktige publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjonar som berre blir gitt på ein stad innafor Ytre Ryfylke, skal vera lokalisert i Jørpeland sentrum.
- d: Viktige publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjonar som berre blir gitt på ein stad i ein kommune, skal vera lokalisert i kommunesenteret.
- e: I tettstad-/grendesenter skal det ikkje bli etablert tilbod som konkurrerer med senter høgare i senterstrukturen.

Publikumsretta funksjonar:

Publikumsretta funksjonar er offentlege og private funksjonar retta mot allmenta og med personleg oppmøte. Eksempel kan vera helse, kultur, offentlig administrasjon, overnatting/servering, økonomisk/juridisk/personleg/annan tenesteyting mv.

Besøks-/arbeidsplassintensive funksjonar:

Funksjonar som har mange besøkande og/eller tilsette i forhold til arealbehovet.



3. Avgrensing av senter i senterstrukturen

- a. Sentrumsformål i tettstadene skal vera avgrensa i kommuneplanens arealdel. Avgrensinga skal ta utgangspunkt i område for lokalisering av handel og legga til rette for kompakt utbygging, slik at det blir naturleg å gå innfor sentrumsområdet. For tettstadsenter/grendesenter kan avgrensinga også bli gjort gjennom kommunedelplan eller områderegulering.
- b. For regiondelsenter og kommunesenter bør det bli utarbeidd sentrumsplanar for å avklara moglegheiter for vidare utvikling.
- c. Nærbutikk/nærservice skal ikkje konkurrera med senter i senterstrukturen, men vera lokalisert i tilknytning til lokale bustadområde og ikkje primært bli basert på forbipasserande langs hovudveg.
- d. Endring av senterstrukturen skal bli handsama som del av kommuneplanens arealdel.

4. Utforming av bygningsmiljø

Ved endring av kommuneplanen blir det gitt retningslinjer for utforming av bygningar og fellesområde i sentrumsområda som

- tilfører kvalitetar til by-/tettstadsentrum
- legg til rette for attraktiv stadutvikling
- innbyr til auke i talet på gåande og syklande

Krav til estetikk, arkitektonisk kvalitet, kulturminne, kulturmiljø, lokalklima og universell utforming skal tas i vare. Forretningsbygg bør bli utforma med aktive, opne og oppdelte fasadar i første etasje mot handlegater og sentrale byrom, og med direkte inngangar utanfrå. Ved bustadbygging i sentrumsområda bør førsteetasjen i sentrale område bli satt av til handel, kontor, serviceverksemd eller liknande.

5. Parkering som bygger opp om tettstadutvikling

- a. For regiondelsenter og kommunesenter skal kommunale planar stilla krav til parkering som bygger opp under sentrumsutvikling og auka miljøvennleg transport. Sentrumsområde bør vera prioriterte for bygningar og møteplassar, medan større parkeringsareal bør leggjast i ytterkant av tettstadene. Nærings- og besøksparkering bør vera tilpassa kvartalstrukturen.
- b. Innafor tettstadene bør det vera minimumsnormer for sykkelparkering i sentrumsområde, næringsområde og konsentrerte bustadutbyggingar.
- c. I bustadområde med konsentrert utbygging bør det vera felles parkering for å redusera konflikt med uteareal og gangsoner.

Regional planføresegn og retningslinjer for lokalisering og dimensjonering av handel

Regional planføresegn for lokalisering av handel:

Nyetablering eller utviding av eksisterende handelsverksemd er berre tillate i område avsett til sentrumsformål, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrensa i gjeldande kommuneplans arealdel eller kommunedelplan jf. senterstrukturkartet, figur 4.1. Unntak for nærbutikk og for varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer, går fram av retningslinjene.

Verknad av regional planføresegn:

Regional plan med planføresegn erstattar «Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre» og inneber at det ikkje kan bli gitt løyve til tiltak som er i strid med planføresegna. Regional planføresegn gjeld føre godkjende kommuneplanar, kommunedelplanar og reguleringsplanar.

6. Unntak frå regional planføresegn om lokalisering av handel i sentrumsområde

- a. Nærbutikk og nærservice er eit tilbod til det lokale bumiljøet utanom senterstrukturen. Nærbutikk er ein eller fleire butikkar med daglegvarer (handel med hovudvekt på mat og drikke), bakeri eller blommar. Nærservice er mindre publikumsretta verksemdar i sjølvstendige einingar som kan bli etablert i samanheng med nærbutikk, slik som frisør, kafé og apotek. Tilbodet kan ikkje bli etablert viss det konkurrerer med etablerte senter. Nærbutikk og nærservice har ei arealgrense på inntil 500 m² BRA til handel og inntil 250 m² BRA til andre publikumsretta verksemdar.
- b. På næringsområde innafor eksisterande tettstad, kan kommunane avsetta område for sal av varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer. Områda skal vera avgrensa i kommuneplan med krav om tilhøyrande føresegner som sikrar type handel og brutto forretningsareal. Ikkje plasskrevjande varer som naturleg høyrer til dei nemnde plasskrevjande varegruppene, er det tillate å selja på maksimalt 15 % av salsarealet, avgrensa oppover til 250 m² BRA.

7. Dimensjonering av handel

For å sikra ei balansert fordeling av handel og unngå at senter utkonkurterer kvarandre, er det senteret sitt handelsomland og nivå i senterstrukturen som blir lagt til grunn for dimensjonering av samla bruksareal til handel i kvart senter. Sentera sitt handelsomland omfattar innbyggjarar i nærområdet til senteret, avgrensa mot andre senter.

Senter på høgare nivå i senterstrukturen blir dimensjonert for ei høgare dekning av lokal handel enn senter på lågare nivå.

Verkeområde for handel:

All handel til private sluttbrukarar er omfatta av regional planføresegn og retningslinjer. Dette inkluderer også utleveringsstad til kundar for varer som er kjøpt via netthandel, og show-room. Engroshandel, dvs. sal for vidaresal til andre, er ikkje omfatta.

Bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer:

Varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer er her definert som verksemdar kor varespekteret er avgrensa til primærvarene og tilsvarende varer. Eksempelvis kan varegruppa bilar omfatta motorsyklar og campingvogner, varegruppa båtar kan omfatta båthengarar, varegruppa landbruksmaskinar kan omfatta anleggsmaskinar, varegruppa trelast og andre større byggevarer kan omfatta byggevarer som stein, grus, sement i tillegg til trelast.

Retningslinjer for bustadbygging

8. Om retningslinjer for bustadbygging

Bustadbygginga skal bidra til korte avstandar til daglege gjeremål, effektiv arealbruk, differensiert bustadstruktur, bu-kvalitet og gode bu-miljø, og gi grunnlag for miljøvennleg transport.

9. Prioritering og rekkefølge i bustadbygginga

Ny bustadbygging bygger opp om eksisterande by-, tettstad- og grendestruktur for å styrka denne. Prioritering og rekkefølge i utbygginga skal skje «innafrå og utover» i kvar tettstad:

1. prioritet: Fleire bustader i tettstadsenter. Fortetting og transformasjon på allereie utbygt areal.
2. prioritet: Bustader i sentrumsnære område med høg del gåande og syklistar.
3. prioritet: Langsiktig rekkefølge med utvikling innanfrå og utover i kvar tettstad.

I spreiddbygde område utan tettstadsenter kan det bli planlagt for eit meir differensiert busettingsmønster.

10. Arealregnskap og arealutnytting i bustadområde

- a. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel, skal potensialet for bustadbygging i godkjente byggeområde bli gjennomgått, inkludert potensialet for fortetting.
- b. Kommunane skal stilla krav til tettleik i bustadbygginga for å utnytte areal i sentrum og i tettstad på ein god måte. Krav til tettleik gjeld både ved utbygging på ledig areal og ved fortetting/omforming på allereie utbygt areal. Normene for tettleik må bli forankra som føresegner til kommuneplanen:

	Arealutnytting i og nær sentrum	Arealutnytting innafor tettstad
Jørpeland og Tau	Innafor ca. 750 m: 4-8 bustader/dekar	Min. 2,5 bustader/dekar
Forsand, Judaberg, Hjelmelandsvågen, Sand, Sauda	Innafor ca. 500 m: Minimum 3 bustader/dekar	Min. 2 bustader/dekar
Andre senter	Innafor ca. 500 m: Minimum 2 bustader/dekar	

Krava til tettleik må sjåast i forhold til tomtestorleik, utforming, estetikk, terreng, og stadens karakter elles. Kommunen kan differensiere krava, så lenge samla utbygging tilfredsstiller norma for tettleik.

Utrekning av bustadtettleik:

Bustadtettleik skal utreknast med utgangspunkt i areal som høyrer til bustadområda. Dette inkluderer uteareal og leikeplassar, grønstruktur, parkering, interne vegar og infrastruktur, og andre tilhøyrande areal. Dette kan ofte tilsvare områdeavgrensinga i overordna plan som kommuneplan. Avstandar blir målte frå midt i sentrumskjernen.

Tettleik i bustadbygginga avheng av storleik, utforming og kvalitet. Følgjande tettleik er vanleg for ulike typar bygningar:

Bustadtype	Vanlig tettleik
Konsentrert småhusområde	2-4 bustader/dekar
Variasjon med konsentrerte småhus og lågblokk i 3-4 etasjar	5-6 bustader/dekar
Lågblokk i 3-4 etasjar	7-8 bustader/dekar
Blokk i 5-6 etasjar	10-12 bustader/dekar

11. Variert bustadstruktur

- a. Kommunane bør leggja til rette for eit variert bustadtilbod som er i samsvar med forventa framtidig befolkningstruktur. Det bør særleg bli vurdert behov for fleire leilegheiter i dei større tettstadene.
- b. Bu-einingar mindre enn 45 m² er ikkje tilrådeleg.

12. Bu-kvalitet

- a. Kommuneplanane bør ha rekkefølgekrav for å sikra at grunnleggjande sosial og teknisk infrastruktur er på plass før bruksløyve blir gitt.
- b. Kommunane skal i overordna planar gi retningslinjer for utforming av bygningar og fellesområde i bustadområda som:
 - Tar vare på barns interesser, leikeområde, barnetråkk
 - Tar omsyn til levekårsituasjonen i området
 - Tar vare på krav til estetikk, arkitektonisk kvalitet, kulturminne, kulturmiljø, lokalklima og universell utforming
 - Tar vare på eksisterande blå- og grønstruktur
 - Styrkar identitet, tilfører områdekvalitet, og er tilpassa omgjevnadane
- c. For å sikra bukvalitet og areal for uteopphald og aktivitet, skal kommuneplanane stilla krav til minste areal for felles uteopphald i bustad- og sentrumsområde. Arealet må vera mest mogleg samanhengande, ha trafiksikker tilkomst frå bustadane, vera tilfredsstillande solbelyst og skjerma frå trafikk, forureining og støy.

Krav til minste felles areal til uteopphald per bustad:

Område	Minste felles areal for uteopphald på terreng per bu-eining
I tettstedområde	Minimum 30 m ²

- d. Alle bu-einingar bør ha eigna privat uteplass som er skjerma for innsyn og har gode solforhold.

13. Tilgang til område for leik og aktivitet

Kommunane må sørge for at det er tilgang til område for variert leik og aktivitet for alle aldersgrupper i bustad- og sentrumsområda. Behov for leikeområde skal bli tatt i vare i kvar enkelt utbygging. Kommunen kan vurdere leikeplassar og aktivitetsareal for fleire bustadområde under eitt, dersom dette vil gi ein betre kvalitativ utforming, og krava til nærleik og trafiksikker tilkomst elles kan bli tilfredsstillt. Større leikeområde bør vera offentleg tilgjengelege.

Minste felles areal for uteopphald:

Minste felles areal for uteopphald er areal som er eigna til leik, opphald og rekreasjon og omfattar den ubygde delen av tomte som ikkje er avsett til trafikkareal. Restareal, bratt areal, areal til private uteplassar, og areal avsett til fellesfunksjonar som avfallshandtering, sykkelstativ og liknande skal ikkje reknast med.

Retningslinjer for næringsverksemd

14. Om retningslinjer for næringsverksemd

Lokalisering av rett næringsverksemd på rett stad skal bidra til effektiv bruk av attraktive næringsområde, god tilgjengelegheit til arbeidsplassar og funksjonar, redusert transportbehov, samt styrka grunnlag for miljøvennleg transport og sentrumsutvikling.

15. Lokalisering av næringsverksemd

- a. Lokalisering av næringsverksemd skal vera basert på verksemdenes areal- og transportegenskaper etter prinsippet om rett verksemd på rett stad:
 - A. Arbeidsplass- og besøksintensive verksemdar skal vera lokaliserte i tettstadsenter, med høy tilgjengelegheit for gange og sykling. Verksemdene bør få høg arealutnytting og høg parkeringsdekning for sykkel.
 - B. Verksemdar med middels arbeids- og besøkstettleik skal vera integrert i tettstadstrukturen og med god gang-/sykkeltilgjengelegheit. Verksemdene bør få ei middels arealutnytting og høg parkeringsdekning for sykkel.
 - C. Verksemdar med lav arbeids- og besøkstettleik bør vera nær hovudvegnettet og kan ha lågare arealutnytting og lågare gang-/sykkeltilgjengelegheit.
- b. Kommunane bør kategorisera næringsområda i kommuneplanen og vurdere om dei er eigna for ulike typar næringsverksemd, basert på strategien om rett verksemd på rett stad og tilpassa til lokale forhold.

(Lokalisering av handel og publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjonar blir handtert etter regional planføresegn og retningslinjer 1-7.)

16. Arealregnskap og arealutnytting i næringsområde

- a. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel, bør potensialet for næringsbygging i godkjende byggeområde bli gjennomgått, inkludert potensialet for fortetting og omforming. Kommunane bør vurdere å ta ut område som ligg ugunstig til med tanke på transport.
- b. Kommunane bør innføre føresegner for arealutnytting i tettstadsnære næringsområde, for å sikre effektiv arealbruk ut frå lokale føresetnader.

Retningslinjer for samferdsel

17. Samordning av areal- og transportutviklinga

Strategiar for utvikling av statleg, regional og kommunal transportinfrastruktur skal vera samordna med regionale strategiar og rekkefølge for by-, tettstad- og arealutvikling.

18. Tilrettelegging for god tilgjengelegheit, trafikktryggleik og miljøvennleg transport

- a. Transportinfrastrukturen i heile regionen (statleg, regional og kommunal) skal utviklast for å gi god tilgjengelegheit, betra trafikktryggleik og styrka miljøvennleg transport.
- b. Utviklingsstrategiane for miljøvennleg transport er differensierte mellom ulike delar av regionen, slik som vist i tabellen nedafor:

Område	Namn	Sentrumsutvikling, gåande og syklistar	Miljøvennleg transport og kollektivtransport	Trafikktryggleik, transportkapasitet og vegstandard
1 Småbyane Andre kommunesenter og større tettstader	Jørpeland og Sauda. Hjelmelandsvågen, Judaberg, Sand, Forsand og Tau	Transportutvikling og parke- ringspolitikk skal bygga opp om sentrumsutvikling. Hovudfokus på gåande og syklistar innfor tettstaden, mest mogleg av veksten i intertransporten innfor tettstaden skal tas med gange og sykling.	Regionale buss- og båtruter. Skuleskyss og grunntilbod/ behovsstyrt kollektiv. Legga til rette for å ta i bruk ny kjøretøystekno- logi.	Auka trafikk- tryggleik for alle trafikantergrupper. Utgangspunkt i 0-visjonen. Oppretthalda transportkapasitet for personbil. Drift og vedlike- hald etter behov.
2 Hovudvegnettet gjennom Ryfylke. Regionen elles	Rv. 13, Fv. 46/514/520			

- c. For kommunesenter og andre større tettstadar, skal det utviklast eit trafiksikkert og samanhengande hovudsykkelnett og samanhengande transportnett for gåande innfor tettstadane. Langs hovudsykkelnettet i tettstader bør syklande separerast frå gåande og motorisert trafikk. Infrastrukturen for miljøvennleg transport må visast i kommuneplan, kommunedelplan eller områdeplan.
- d. I Solbakk-området i Strand kommune skal det prioriterast god framkommelegheit for kollektivtrafikken, og det bør leggjast til rette for parkering og omstiging frå bil til buss.
- e. Kommuneplanane bør ha krav til mobilitetsplan ved etablering av store offentlege og private verksemdar. Mobilitetsplanen skal skildra transporttilbodet, visa forventa reisemiddelfordeling for verksemda (tilsette og besøkande), og identifisera tiltak for å stimulera til auka bruk av miljøvennleg transport.

Retningslinjer for LNF-område:

19 Forvaltning av LNF-område

Der kor tettstadutviklinga kan utfordra viktige landbruksinteresser bør kommunane vurderer å fastsetja langsiktig utviklingsretning og-/eller ei langsiktig grense mellom tettstad og landbruksområda i kommuneplanen sin arealdel. Landbruks- natur- og friluftsområde som er viktige for matproduksjon, samt viktige kulturlandskapsområde, skal bli bevart mest mogleg samanhengande.

20 Gardshus på landbrukseigedom

- a. På små gardsbruk, eller på bruk som ikkje har sjølvstendig drift, bør det ikkje bli tillate å oppføra meir enn ein bustad. Unntak kan bli vurdert i område med særlege busettingsomsyn, eller dersom kulturverninteresser tilseier vern av eksisterande bustad.
- b. Behov for meir enn ein bustad på gardsbruk i aktiv drift, blir vurdert med bakgrunn i storleiken på bruket og produksjonsomfanget.

21 Frådeling av tun

- a. Frådeling av tun ved sal av resteigedomen som tilleggsjord til nærliggande bruk, kan vurderast der det blir oppnådd ei god bruksrasjonalisering. Frådeling av tun medfører bruksendring som krev dispensasjon etter plan- og bygningslova.
- b. Bustadfortetting på frådelt tun eller på spreidde bustadeigedomar i landbruksområda, er ikkje ønskeleg av omsyn til landbruksdrifta. Unntak kan vurderast i område med særlege busettingsomsyn.
- c. Storleiken på frådelt tun bør vera avgrensa til bustad med naturleg tomt og ikkje inkludera jordbruksareal.
- d. Driftsbygningar bør ved frådeling som hovudregel følgja tilleggsjorda. For driftsbygningar med liten driftsmessig verdi, bør det vurderast vilkår om riving.

22 Gardstilknytta tilleggsnæring

Bygdenæring må ikkje vera til vesentleg ulempe for landbruksdrifta eller kringliggande eigedomar, og må vera knytt til landbrukseigedomen.

23 Nye driftsbygningar

Nye driftsbygningar bør plasserast som ein integrert del av eksisterande tun og i minst mogleg grad på dyrka jord. Ved eventuell søknad om bygging på dyrka jord, må det dokumenterast at alternative plasseringar er vurdert. Det må også vurderast å riva eldre driftsbygningar og bruka tomta omatt.

24 Massefyllingar

- a. Alle område som blir vurdert brukt til deponering av reine gravemassar, skal behandlast som saker etter plan- og bygningslova og nødvendige særlovar. Behandlinga må og omfatta krav om tiltak for å hindra forureining av vassdrag.
- b. Areal i LNF-område, som myr, ugjødsla beite m.m., som er verdifulle for biologisk mangfald, vasskvalitet og som landskapselement, skal ikkje nyttast til deponering av massar.
- c. Deponering av reine gravemassar på landbruksareal skal utførast på ein slik måte at produksjonsmoglegheitene blir forbetra.

25 Bevaring av matjord ved utbygging

Matjord frå nye godkjente byggjeområde skal brukast som ein ressurs på ein bærekraftig og landbruksmessig forsvarleg måte, for vidare bruk til matproduksjon.

