

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til Detaljregulering for del av Jørpelandsvassdraget Rv 13 - Kraftstasjonen Plan 1130201708

Planbestemmelser datert plan- og forvaltning 07.05.20
Revidert: 18.06.20

Revidert etter sluttbehandling i kommunestyret

1.gangs behandling i forvaltningsutvalget: 10.06.20
Offentlig ettersyn:
2. gangs behandling i formannskapet:
Endelig vedtak i kommunestyret:

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en samlet plan for del av Jørpelandsvassdraget med tilhørende friområder og bro over vassdraget og turstinettverk (inkludert sykkeløyper i terreng). I tillegg er et tilgrensende, mindre boligområde tatt med hvor atkomstveger, tomteinndeling og utnyttelsesgrad defineres. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert plan- og forvaltning 16.04.20.

Området reguleres til følgende formål (PBL. § 12-5)

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering

Grønnstruktur

- Grønnstruktur

- Turveg
- Friområde

Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

- Naturformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner

- Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl høyspenningskabler)
- Sikringssone - Frisikt
- Angitt hensynssone - Hensyn friluftsliv
- Angitt hensynssone - Bevaring – kulturmiljø

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 2.1 Før tillatelse til tiltak

Rekkefølgekrav til overordnet infrastruktur

Før det kan gis byggetillatelse til tiltak i boligfeltet i planområdet (B) skal følgende infrastruktur være etablert:

- Gang- og sykkelveg langs fv 523 fra Tunglandsbrua til og med kryss Fjellsvegen / fv 523

Strand kommune vil godkjenne bygging innenfor planområdet dersom utbygger er med å tilrettelegge for sin andel av etablering av nevnte infrastruktur

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Universell utforming

Universell utforming på turvegene skal etableres der dette er mulig med hensyn til stigningsforhold.

§ 3.2 Overvannshåndtering

Innenfor hele planområdet skal det legges opp til kontrollert overvannshåndtering med avrenning til vassdragene / overvannssystem. Vesentlig utvidelse av bygg i flomutsatte områder kan først tillates når den/de aktuelle tomter er utredet og vurdert av fagkyndige i forhold til en 200-års flom. Det tillates ikke tiltak som ikke er flomsikkert i henhold til en 200-års flom.

All utbygging skal ivareta sikker flomveg. Overvann skal tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden. Vann og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i miljøet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

4.1 BOLIGBEBYGGELSE B

Det tillates kun eneboliger innenfor delfeltet.

Byggegrense mot veg er vist på plankartet.

Plassering av bolig innenfor den enkelte tomt må plasseres slik at det blir gode uterom mot sør og/eller vest. Med gode uterom menes at dersom det oppføres ny bolig eller tilbygg/påbygg på eksisterende boliger skal det kunne etableres flat hage med minimum størrelse 100 m² på sør og/eller vestsiden av boligen.

Maks tillatt % BYA per tomt = 28 % der dette er mulig med hensyn til terreng og gode utearealer

Maks mønehøyde = 9 meter, målt fra planert terreng lavest nivå

Takfall for mønet tak skal oppføres fra 30 til 40 grader

Maks takhøyde for boliger med pulttak eller flatt tak = 7,5 meter

Innkjørsler til eiendommene er vist med pil på plankartet. Ved oppføring av ny bebyggelse tillates kun innkjørsler som vist på plankartet

Det tillates oppført garasje/carport, sportsboder og støttemurer innenfor tomter, utenfor viste byggegrenser på plankartet, som følgende:

- Støttemurer tillates oppført med maks høyde 1,5 meter
- Garasjer/carporter kan kun oppføres i forlengelsen av anvist innkjørsel på plankartet, med minste avstand fra kommunal vei 5 meter (dvs. at parkeringsarealet blant annet ikke skal etableres innenfor definert hageareal mot sør/vest.)

Garasjer/carporter kan oppføres parallelt med kommunal vei med minsteavstand i fra kommunal vei 1 meter, målt til nærmeste bygningsdel (for eksempel takutstikk), men ikke innenfor definert hageareal mot sør/vest. Maks byggehøyde 4,5 meter, målt fra lavest planert terreng. Takformen skal fremstå som samstemt med takformen på boligen (helhetlig arkitektonisk uttrykk). Maks størrelse garasjer/carporter = 40 m²

Bygging av garasjer/carporter/boder tillates utenfor byggegrenser. Tegninger av garasjer/carporter, sportsboder og støttemurer skal følge byggesaken for boligen.

All oppbevaring av avfall skal håndteres på egen tomt

§ 4.2 TJENESTEYTING

4.2. T1, T2 og T3

T1 «Fiskehytten»

Bygget i området tillates videreført med samme grunnflate og byggehøyder som etablert.

Tillatt bruk skal være innenfor formålet offentlig-/privat tjenesteyting og være tilknyttet friluftsmål- og aktiviteter.

T2 Lagerbygning

Tillatt bruk for eiendommen inklusiv bygning skal være innenfor formålet offentlig/privat tjenesteyting. F.eks. bruk kan være selskapslokaler, konserter, kunstvirksomhet m.m.

Eventuell utvidelse (tilbygg) skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt i plankartet

Et tilbygg på eksisterende bygg skal være en forlengelse av eksisterende bygningsvolum og følge samme gesims- og mønehøyder som eksisterende bygning. Forlengelsen av bygningsvolumet ned mot kjøreveg til o_P4 må oppføres med glassfelt i full høyde og minimum 1 meter bredde, eller hel glassvegg, for ikke å virke dominerende og «stengende».

Farge- og materialvalg på tak/fasader/utegulv skal på en naturlig måte tilpasses tilgrensende kraftstasjonsbygninger som er regulert til bevaring (T3 og o_E2).

T3 Gammel kraftstasjon – Jørpeland kraftverk 2

Gammel kraftstasjonsbygning (nedlagt) skal bevares i tråd med § 8.4

Tillatt bruk skal være innenfor formålet privat/offentlig tjenesteyting. F.eks. bruk kan være selskapslokaler, konserter, formål tilknyttet dagens kunstvirksomhet m.m.

§ 4.3 ENERGIANLEGG

o_E1

Delfeltet skal videreføres med etablert bruk som trafostasjon.

Tillatt utvidelse skal skje innenfor viste byggegrenser på plankartet. Maks byggehøyde på tilbygg skal ikke overstige byggehøyde på eksisterende bygning.

O_E2 Dalen 1 kraftverk (vannkraftverk)

Kraftstasjonsbygningen skal videreføres med etablert bruk.

Bygningen skal bevares i tråd med § 8.4.

§ 4.4 LEKEPLASS

Sandlekeplassen er felles for beboerne i boligfeltet Krokhøl.

Sandlekeplassen skal opparbeides iht. Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland eller tilsvarende norm vedtatt for lekeplasser som gjelder i tidsrommet lekeplassen etableres.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Veg

Innenfor planområdet skal offentlige og private veger opparbeides i henhold til bredder og svingradier vist på plankartet.

Alle tiltak i tilknytning til rv. 13 og fv. 527 skal gis en teknisk utforming iht. krav stilt i gjeldende håndbøker «N100 Veg- og gateutforming og V121 – Geometrisk utforming av veg- og gatekryss.

Alle planer som berører rv. 13 og fv. 527 skal sendes til Statens vegvesen for gjennomsyn før igangsettingstillatelse.

§ 5.2 Fortau

Fortauet skal opparbeidet med bredde som vist på plankartet.

§ 5.2 Gang- og sykkelveger

Innenfor planområdet skal gang- og sykkelveger opparbeides i henhold til bredder og svingradier som vist på plankartet.

§ 5.3 Annen veggrunn - grøntareal

Areal regulert til annen veggrunn skal opparbeides som en grønn sone.

§ 5.4 Offentlig og privat parkering

Offentlig parkering:

o_P1

Det skal opparbeides 20 merkede parkeringsplasser innenfor området

o_P2

Det skal opparbeides 12 merkede parkeringsplasser innenfor området

o_P3

Det skal opparbeides 40 skråstilte og merkede parkeringsplasser tilgrensende vegen ned til kraftstasjonen. Felt som er vist med kryss på plankartet, mellom parkeringsplassene, skal opparbeides som grønne felt, beplantet med trær.

o_P4

Parkeringsplassen skal opparbeides med merkede parkeringsplasser, ensidig, mot gjerde inn mot o_T.

O_PHC

Det skal opparbeides 3 HC-parkeringsplasser innenfor området

Privat parkering

f_P1

Privat parkering skal oppføres med plassering som vist på plankartet og brukes tilknyttet bruken av kraftanleggene (o_E1 og o_E2)

§ 6 FRIOMRÅDENE

6.1 Generelt

O_F1

Friområdene skal opprettholdes som naturområder / skogsområder.

Ordinær skogsdrift er tillatt. Det tillattes nødvendige skogsveger for uttak og drift av skog. Nødvendig felling og vedlikehold av trær i friområdene tillates etter godkjent skjøtselsplan og dispensasjon etter Vannressursloven. Unntak for søknad om dispensasjon er vegetasjonsrydding 1m på hver side av turveg for å hindre gjengroing av turveg, samt grøfterensk langs turveg. Det tillates også fjerning av svartelistede arter innenfor planens avgrensning uten søknad etter vannressursloven. Det tillates rydding av vegetasjon for å etablere stier/tråkk i friområdet inntil 1 m

bredde langs vassdraget der det ikke er regulert turveger, eksempel i området mellom Fossen og Dalen kraftstasjon. Eiketrær skal beholdes.

Det skal drives tradisjonell skogsdrift/vedhogst i tråd med gjeldende lovverk som skogloven med forskrifter, og ellers utnytte området i tråd med vanlig praksis for landbrukseiendommer.

All hogst / ungskogpleie og tynning skal utføres av fagkyndige. Ved all planlegging av turstier / sykkelstier skal fagansvarlig for skog være med på utformingen, det tillates bare enkle tiltak ved tilrettelegging for tursti / sykkelsti. Jordloven, skogloven og konsesjonsloven skal fortsatt gjelde innenfor disse områdene.

Det tillates oppsetting av turstiskilt innenfor friområdet/grønnstruktur.

6.2 Turveger i friområdene

Turveg opparbeides i tråd med regulert turvegtrase. Bredden varierer langs traseen. Det tillates oppsetting av belysning langs turvegene innenfor planområdet.

Turveger innenfor friområdene skal opparbeides erosjons-sikkert og oppføres med materialer som tåler flom / å stå under vann. Masser under anleggsarbeid skal lagres i god avstand fra vassdrag, og det skal settes inn tiltak som hindrer avrenning til vassdraget under anleggsarbeidet.

Tiltak eller inngrep som vil kunne ha påvirkning for det biologiske mangfoldet i vassdraget krever egen søknad etter vannressursloven § 11, som skal behandles av Fylkesmannen, der dette ikke er avklart i planarbeidet.

6.3 Gangbroer i friområdene / friluftsområde i sjø- og vassdrag

Generelt

Gangbroene skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt klimaeffektive byggematerialer. Brokonstruksjonen skal ha et formspråk og en materialitet som tar utgangspunkt i det omkringliggende naturlandskapet og tilpasses/underordnes dette.

Gangbro 1 - o_GB1

Gangbroen skal oppføres med total bredde maks 2,5 meter. Brokar skal oppføres på landdelen, på begge sider av vassdraget, og oppføres i naturstein. Brokonstruksjonen, brodekke og rekkverk skal være i tremateriale. Brodekket skal ha en sklisikker løsning.

Høyde brodekket skal flukte med høyde på tilgrensende turveg, på østsiden av vassdraget.

Gangbro 2 – o_GB2

Gangbroen skal oppføres som en hengebro og festes i landdelen på begge sider av vassdraget.

Gangbroen skal oppføres med total bredde maks 1,5 meter i tremateriale og ha en sklisikker løsning. Broen skal tilpasses naturlandskapet på en mest mulig skånsom måte og være et element som også styrker opplevelsen av Fossen. Brodekket skal ikke oppføres lavere enn 1,5 meter over maks forventet vannstand i fossen.

§ 7 LANDBRUKS, -NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Tunglandsån skal opprettholdes slik som dagens åpne vassdrag. Ingen lukking av vassdraget tillates.

Ved inngrep i kantsonen av Jørpelandsvassdraget stilles det krav til egen søknad etter vannressursloven § 11 og inngrep i vassdrag krever søknad etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Ved etablering av regulerte gangbroer over vassdraget skal disse oppføres i henhold til § 6.3.

Ved eventuell mellomlagring av masser, må dette skje i god avstand fra vassdrag og hindre avrenning.

§ 8 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

§ 8.1 Faresone – flom (H320_1)

Vesentlig utvidelse av bygg i flomutsatte områder kan først tillates når den/de aktuelle tomter er utredet og vurdert av fagkyndige i forhold til en 200-års flom, inkludert klimapåslag. Det tillates ikke tiltak som ikke er flomsikret i henhold til en 200-års flom.

Turveger innenfor hensynssonene skal opparbeides erosjonssikret med materialer som tåler flom / å stå under vann.

§ 8.2 Faresone – høyspenningsanlegg (inkludert høyspenningskabler) H_370_1 og H370_2

Hensynssoner for høyspenningsanlegg er vist på plankartet. Innenfor hensynssonene tillates ikke tiltak som kommer i konflikt med hensynssonen. Regulerte gangveger innenfor hensynssonene tillates opparbeidet. Innenfor regulerte hensynssoner friluftsliv (H530_10 og H530_11) tillates å etablere stier for stisykling, dersom dette ikke kommer i konflikt med hensynssoner for høyspenningsanlegget, iht. § 8.4.

§ 8.3 Sikringsone – frisikt

Frisiktsoner markert på plankartet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedvegens nivå.

§ 8.4 Hensyn friluftsliv (H530_1 t.o.m. H530_9)

Følgende steder er angitte hensynssoner for friluftsliv (vist på plankartet):

- **H530_1 Svarthøl – badeplass**

Området som er blitt brukt som oppholdssone i forbindelse med bading i Svarthøl skal videreføres.

Dvs. at tiltak som reduserer områdets funksjon som badeplass ikke tillates.

Mindre tiltak rettet mot friluftsliv og kulturformidling i området tillates.

Vegetasjonsrydding tillates iht. godkjent skjøtelsesplan for området.

- **H530_2 oppholdssone ny bro**

Mindre tiltak rettet mot friluftsliv og kulturformidling tillates. Det tillates oppført gapahuk.

Vegetasjonsrydding tillates iht. godkjent skjøtelsesplan for området.

- **H530_3 Krokthøl festplass**

Mindre tiltak rettet mot friluftsliv og kulturformidling tilknyttet Krokthøl festplass tillates. Vegetasjonsrydding tillates iht. godkjent skjøttselsplan for området.

- **H530_4 rasteområde**

Mindre tiltak rettet mot friluftsliv og kulturformidling tillates. Det tillates oppført gapahuk. Vegetasjonsrydding tillates iht. godkjent skjøttselsplan for området.

- **H530_5 «Klekkeriet» oppholdssone**

Mindre tiltak rettet mot friluftsliv og kulturformidling tillates. Vegetasjonsrydding tillates iht. godkjent skjøttselsplan for området.

- **H530_6 «Vaskedammen» badeplass**

Området som er blitt brukt som oppholdssone i forbindelse med bading skal videreføres. Dvs. at tiltak som reduserer områdets funksjon som badeplass ikke tillates. Mindre tiltak rettet mot friluftsliv og kulturformidling i området tillates. Vegetasjonsrydding tillates iht. godkjent skjøttselsplan for området.

- **H530_7 Kulpen badeplass**

Området som er blitt brukt som oppholdssone i forbindelse med bading skal videreføres. Dvs. at tiltak som reduserer områdets funksjon som badeplass ikke tillates. Regulert tursti fra «Vaskedammen» badeplass skal videreføres som i dag, over stein. For å bedre tråkket tillates justeringer av stien ved hjelp av flytting og tilføring av stein. Enkelte sitteplasser ved badeplassen kan etableres ved bruk av stein. Stedet skal fremstå som mest mulig uberørt. Vegetasjonsrydding tillates iht. godkjent skjøttselsplan for området.

- **H530_7 Fossen badeplass**

Området som er blitt brukt som oppholdssone i forbindelse med bading skal videreføres. Dvs. at tiltak som reduserer områdets funksjon som badeplass ikke tillates. Mindre tiltak rettet mot friluftsliv og kulturformidling i området tillates. Innenfor denne hensynssonen vil det si at det tillates kun tilrettelegging for gangtråkk på sti av steiner og tilrettelagte sitteplasser ved bruk av stein. Andre materialer tillates ikke. Vegetasjonsrydding tillates iht. godkjent skjøttselsplan for området.

- **H_530_8 Stemmen badeplass**

Området som er blitt brukt som oppholdssone i forbindelse med bading skal videreføres. Dvs. at tiltak som reduserer områdets funksjon som badeplass ikke tillates. Mindre tiltak rettet mot friluftsliv og kulturformidling i området tillates. Det tillates oppførte sittebenker/bord innenfor det laveste nivået, innenfor hensynssonen (i allerede etablert sone til dette). Vegetasjonsrydding tillates iht. godkjent skjøttselsplan for området.

- **H_530_9 Eden badeplass**

Området som er blitt brukt som oppholdssone i forbindelse med bading skal videreføres.

Dvs. at tiltak som reduserer områdets funksjon som badeplass ikke tillates.

Mindre tiltak rettet mot friluftsliv og kulturformidling i området tillates. Det tillates oppført gapahuk innenfor området.

Vegetasjonsrydding tillates iht. godkjent skjøtelsesplan for området.

- **H530_10 t.o.m. 12 Stisyklingsområde 1, 2 og 3**

Innenfor hensynssonene tillates etablert stier til stisykling. Med sykkelstier menes her traseer som er ryddet for vegetasjon, og med opparbeidelse av grunnen for en drenert, bærekraftig sti som tåler mye bruk og regn. Rydding, merking og skilting skal skje på en slik måte at det ikke medfører skade på skog og omfatter en bredde på minimum 0,8 meter, med maks bredde for rydding av sti inntil 2 meter. Det skal drives tradisjonell skogsdrift/vedhogst i tråd med gjeldende lovverk som skogloven med forskrifter, og ellers utnytte området i tråd med vanlig praksis for landbrukseiendommer. All hogst / ungskogpleie og tynning skal utføres av fagkyndige. Ved all planlegging av turstier / sykkelstier skal fagansvarlig for skog være med på utformingen. Jordloven, skogloven og konsesjonsloven skal fortsatt gjelde innenfor disse områdene.

§ 8.5 Hensynssoner kulturminner H570_1 t.o.m. H570_10

Følgende steder er angitte hensynssoner kultur (vist på plankartet):

- H570_1 «Jasteinen»
- H570_2 Steinmuren/fundament
- H570_3 Fundament gammel ferdselsveg
- H570_4 Stedet hvor smia til Krokhølsmeden stod
- H570_5 Renna til smia til Krokhølsmeden
- H570_6 Stallfundament (sannsynligvis) til Krokhøl husmannsplass
- H570_7 Løefundament til Krokhøl husmannsplass
- H570_8 Husmannsplass og fundament til / stedet til hovedhuset

Hensikten med hensynssonene er å synliggjøre og ivareta kulturminnene. Vegetasjonsrydding for å synliggjøre kulturminnene tillates. Det tillates oppsetting av skilt for formidling av lokal kulturhistorie. Plassering av skilt innenfor hensynssonene avklares med statlige kulturmyndigheter. Andre inngrep tillates kun etter avtale med statlige kulturmyndigheter. Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn blir oppdaget ved arbeid i grunnen (gravearbeid) skal arbeidet stanses øyeblikkelig og kulturminnemyndighetene varsles, jf Lov om kulturminner § 8.2.

- H570_9 Skjedehavn – Bygg Stemmen (inntaket for turbinrør til kraftstasjonen)
- H570_10 Tomt maskinistboligen
- H570_11 Tomt Jørpeland kraftverk 2
- H570_12 Tomt Dalen 1 kraftverk

Hensynssonene kulturmiljø H570_9 t.o.m. H570_12 er uteområder tilhørende bygninger regulert til bevaring H730_1 t.o.m. H730_4. Uteområdene skal videreføres på en slik måte som ikke forringer tilhørende regulerte bygg til bevaring.

§ 8.5 Bevaring kulturmiljø H730_1 t.o.m H730_4

Kulturminner

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn blir oppdaget ved arbeid i grunnen (gravearbeid) skal arbeidet stanses øyeblikkelig og kulturminnemyndighetene varsles, jf Lov om kulturminner § 8.2.

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1 t.o.m. H730_4)

Hensynssoner «bevaring av kulturmiljø» er vist på plankartet. Bygninger som skal bevares er vist med tykk svart strek på plankartet. Hensikten med dette er å bevare områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

Omgivelsene til automatisk freda kulturminner:

Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan fremkalle skade på eller få en utilbørlig skjemmende virkning på de automatisk freda kulturminnene (H730). Eventuelle tiltak innenfor hensynssonene skal forelegges kulturminnemyndigheten.

Ombygging av bestående bebyggelse innenfor hensynssonen:

Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og innvendig ombygges forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til størrelse, form, detaljering, materialbruk og farger (gjelder også taktekke), blir opprettholdt.

Ved utbedring, reparasjon, evt. gjenoppføring, skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, bygningskonstruksjoner og andre deler av bygningsmiljøet, skal alle inngrep som medfører utskiftning av materialer på forhånd oversendes Fylkesrådmannen for uttale og deretter forelegges kommunen til behandling.

På- og tilbygg:

Eksisterende bygninger bør i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis når tilføyelsen ikke vil endre bygningens hovedfasade(r) eller hovedform/volum, eller vil gå vesentlig ut over noen av de verdier som planen skal sikre. Vurderinger og godkjenninger av på- og tilbygg i forhold til bevaring av kulturmiljø skal på forhånd oversendes Fylkesrådmannen for uttale og deretter forelegges kommunen til behandling.

Krav om kopi ved tap:

Det stilles krav til gjenoppbygging av kopi av bygg/kulturminnen ved brann, tap eller uopprettelig forfall på kulturminnen.