



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL

Plan ID 1130201907, Detaljregulering Grøtnes – Delfelt

F/T – Strand kommune

Dato: 06.02.2020, revidert etter 1.gangsbehandling: 03.07.2020

§ 1 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for forretning/kontor og industri. Det er utgangspunktet planlagt handel med plasskrevende varer samt mulighet for kontor og industri. Planen skal også ivareta samferdselsanlegg, med etablering av ny adkomstvei og parkeringsplasser. Det skal legges til rette for at gående og syklende kan ankomme handelsområdet og friområdet på Jørpelandsholmen.

§ 2 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7, ledd nr. 10)

§ 2.1 Før rammetillatelse til det aktuelle område

- Skal det foreligge teknisk plan og situasjonsplan som følger planlagt byggetrinn for BKB1, BKB2 og BKB3. Utforming av arealer for bebyggelse, veianlegg og friområder inngår også i planen.
- Skal det foreligge en plan for utfyllinger i sjø
- Skal det foreligge plan for overvannshåndtering
- Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn skal være godkjent.
- Det skal sikres opparbeidet belyst gangveg fra planområdet, opp til torget.

§ 2.2 Før rammetillatelse/tillatelse til tiltak for alle delfelt

Før rammetillatelse/tillatelse til tiltak for alle delfelt, skal følgende infrastruktur, inkludert vann- og avløpsanlegg, være sikret gjennomført:

- Kryssutbedring Dalavegen og Rv 13
- Utbedring av Dalavegen mellom Rv 13 og kryss med Førlandsringen
- Kryssutbedring Fjellsvegen og Rv 13
- Gang- og sykkelveg langs Rv 13 fra Tunglandsbrua til og med kryss Fjellsvegen / Rv 13
- Undergang under Rv 13 ved Rådhusgata og Skolebekken

Før det kan gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak for alle delfeltene i planområdet, foruten delfeltene F/K/T1, F/K/T2, F/K/T3, F/K/T4, I, KT og B8 skal følgende infrastruktur, inkludert vann- og avløpsanlegg, være sikret gjennomført:

- OV2 til og med OV13 (OV3 avgrenset ved Nedre Barkvedvegen)
- Vegforbindelse fra rundkjøring Rv 13 til Nedre Barkvedvegen innenfor planområdet
- Gang- og sykkelbro over til Jørpelandsholmen

Før det kan gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak for delfeltene F/K/T1, F/K/T2, F/K/T3, I, K/T og B8 skal all infrastruktur, inkludert vann- og avløpsanlegg, sør-vest for Nedre Barkvedvegen og F/K/T3 være opparbeidet.

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

Før det kan gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak for ny bebyggelse for alle delfelt i planområdet skal alle friområder være sikret opparbeidet.

Før det kan gjøres tiltak i sjø i felt SB1 (småbåtanlegg) og oppføring av gangbro skal det være gjennomført nymerking inn til Jørpeland sør av Jørpelandsholmene til erstatning for bileden gjennom Holmsundet.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor delfelt må utearealene inklusiv uteoppholdsareal og lekeareal og eventuelle støyskjermingstiltak være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

Dersom planlagt utbygging medfører masseoverskudd skal det foreligge godkjent plan for deponering av masser før arbeidet igangsettes.

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

Bygging på tomter som grenser til regulerte grøntdrag i planområdet, langs vassdragene, 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 flomsikret i henhold til en 200-års flom.

Alle tiltak som berører riksveg 13 skal oversendes Statens vegvesen for gjennomsyn.

Ved etablering av promenade langs sjøen skal hensynet til ålegressenger ivaretas.

Anleggsarbeid som sprenging og fylling i sjø skal fortrinnsvis ikke skje i perioden januar – april.

Massene må undersøkes for mulig utlekking av tungmetaller og lignende før de brukes til utfylling. Områdene der utfylling skal skje må også undersøkes for innhold av miljøskadelige stoffer, og at utfylling tilpasses ved eventuelle funn av slike for å unngå spredning/lekking av disse. Det skal iverksettes avbøtende tiltak for å redusere spredning av partikler i sjø, f.eks bruk av siltskjørt under utfylling.

Del av o_F5 og o_V6 som grenser til eksisterende båthall i felt K/T, skal ikke opparbeides i henhold til tekniske planer / overordnet landskapsplan, før dagens drift av båthallen med lager og tilhørende aktiviteter, avvikles eller før dette kan sikres kombinert med dagens drift.

§ 2.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse skal det utarbeides:

- Geoteknisk vurdering av bygg og veier og evt. supplerende grunnundersøkelser. Det skal gjøres en vurdering av avbøtende tiltak.
- Plan for håndtering av fremmede arter skal foreligge.

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

§ 2.3 Før brukstillatelse

- Renovasjonsanlegg skal være opparbeidet ved søknad om brukstillatelse for første byggetrinn innenfor delfeltet BKB1 og skal opparbeides i henhold til Strand kommune sin gjeldende renovasjonsnorm.
- Tilstrekkelig grøntanlegg tilhørende hvert byggetrinn, skal være ferdig opparbeidet senest første vekstsesong etter at brukstillatelse for byggetrinnet er gitt.

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 3.1.1 Forurensning

- Det skal gjøres nødvendige tiltak for å unngå spredning av partikler ved erosjon, både langs Fiskåna og mot sjø.
- Håndtering av forurensete masser skal gjennomføres i henhold til godkjent tiltaksplan.

§ 3.1.2 Håndtering av fremmede arter

- Fremmede arter i utbyggingsområdet skal håndteres på forskriftsmessig måte. Dersom det er fremmede arter i de to øverste risikokategoriene skal disse fjernes og behandles forskriftsmessig.
- Stedlige masser infisert av fremmede arter må håndteres på forsvarlig måte for å forhindre spredning.

§ 3.1.2 Energiforsyning

- Energiløsningene skal være enkle og robuste, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen. Det skal vurderes vannbåren varme i alle nybygg.

§ 3.2 Funksjons og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 3.2.1 Utforming av arealer, bygninger og anlegg

- Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn for all utforming av bygninger og uterom.
- Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt klimaeffektive byggematerialer. Tre eller trebaserte produkter skal tilstrebes brukt i størst mulig grad. Fasademateriale og vindusformater skal være med å underbygge bygningenes vertikale uttrykk.
- Byggesikker høyde som oppgitt i Flomanalyse Fiskåna (Rambøll, 23.12.2019) skal opprettholdes. Arealer under oppgitte kotehøyder for hvert delfelt må dimensjoneres for å tåle vanninntrengning eller må bygges som vannsikker konstruksjon.

§ 3.2.2 Krav til grønnstruktur

- Grønnstrukturen (friområde o_GF og turveg o_GT) skal opparbeides i henhold til situasjonsplan.

§ 3.2.3 Flom- og overvannshåndtering

- Overvann skal i størst mulig grad håndteres med åpne overvannsløsninger.
- Det tillates å føre overvannet inn på et overvannsnett med avrenning til sjø/vassdrag.
- Tiltak langs Fiskåna (o_GF, o_GT, o_SF og o_SKV3) skal sikres i henhold til 200-års flom. Veien o_SKV3 skal tilrettelegges for å være en sikker flomvei.

§ 3.3 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser (§ 12-7 nr. 7)

§ 3.3.1 Krav til parkering

- Maks antall parkeringsplasser for BKB1 og BKB2 er 200 plasser.
- Maks antall parkeringsplasser for BKB3 er 40 plasser.
- Det skal være minimum 1 HC-plass per 20. parkeringsplass.
- 20% av plassene tilrettelegges for oppladning av el-biler.
- Det skal etableres 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA for delfeltene BKB1, BKB2 og BKB3
- Sykkelparkering skal plasseres i nærheten av innganger til BKB1, BKB2 og BKB3.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, ledd nr. 1)

§ 4.1 Forretning/kontor/industri (BKB)

Forretning/kontor/industri (BKB1)

- Maks BRA er 260%.
- Maks byggehøyde er kote er +30.
- OK gulv skal ikke ligge lavere enn kote +7.7.
- Det tillates kun forretning og handel med plasskrevende varer med følgende varer: biler, båter, landbruksmaskiner, hagesenter, trelast og andre større byggevarer. I tillegg tillates handel innenfor «big-box» konseptet for varekjeder som Jula, Jysk, Biltema, Clas Ohlson m.fl. (uten handel med klær) med følgende vilkår for bebyggelsen.
- Det tillates ikke etablert funksjoner i tilknytning til handelen som kafé, bakeri, kiosk o.a.
- Alle fasader på bakkeplan (1. etasje), innenfor FKT, skal ut mot o_SV3 ha en åpen karakter og gjøre gateløpet attraktivt å bevege seg i. Fasadene skal etableres med minimum 30% vinduer som ikke tillates folierte eller stengte for innsyn.
- Bebyggelsen skal ha materialer i kledningen som samsvarer med stålverkets kledning (tilsvarende eller etterlikning).
- Det skal opprettholdes sikt gjennom bygget i samsvar med byggegrenser i områdeplan for Jørpeland sentrum (vedtatt 24/02/2016).
- Deler av taket på ny bebyggelse skal tilpasses stålverksbyggene med hensyn til retning på takform m.m.
- Forretningene skal ha egne, separate, innganger fra uteområdet

- Det tillates ikke etablert fellesrom mellom forretningene eller inne i den enkelte forretning for opphold
- Parkering skal løses innenfor formålet. All parkering tilknyttet handelen skal være offentlig parkering.
- Det skal etableres et gang-/sykkelareal fra o_SF og frem til virksomhetenes inngangsparti.

Forretning/kontor/industri (BKB2)

- Maks BRA er 260%.
- Maks byggehøyde er kote +20.
- OK gulv skal ikke ligge lavere enn kote + 4.
- Det tillates kun forretning og handel med plasskrevende varer med følgende varer: biler, båter, landbruksmaskiner, hagesenter, trelast og andre større byggevarer. I tillegg tillates handel innenfor «big-box» konseptet for varekjeder som Jula, Jysk, Biltema, Clas Ohlson m.fl. (uten handel med klær) med følgende vilkår for bebyggelsen.
- Det tillates ikke etablert funksjoner i tilknytning til handelen som kafé, bakeri, kiosk o.a.
- Alle fasader på bakkeplan (1. etasje), innenfor FKT, skal ut mot o_SV3 ha en åpen karakter og gjøre gateløpet attraktivt å bevege seg i. Fasadene skal etableres med minimum 30% vinduer som ikke tillates folierte eller stengte for innsyn.
- Bebyggelsen skal ha materialer i kledningen som samsvarer med stålverkets kledning (tilsvarende eller etterlikning).
- Det skal opprettholdes sikt gjennom bygget i samsvar med byggegrenser i områdeplanen for Jørpeland sentrum (vedtatt 24/02 2016).
- Deler av taket på ny bebyggelse skal tilpasses stålverksbyggene med hensyn til retning på takform m.m.
- Forretningene skal ha egne, separate, innganger fra uteområdet
- Det tillates ikke etablert fellesrom mellom forretningene eller inne i den enkelte forretning for opphold
- Parkering skal løses innenfor formålet. All parkering tilknyttet handelen skal være offentlig parkering.
- Det skal etableres et gang-/sykkelareal fra o_SF og frem til virksomhetenes inngangsparti.

§ 4.2 Forretning/industri (BKB)

Forretning/industri (BKB3)

- Feltet skal benyttes til industri/forretning.

- Maks byggehøyde er kote + 23.
- OK gulv skal ikke ligge lavere enn kote + 2,8.
- Parkering skal løses innenfor formålet.
- -Bygningsvolumet skal tilpasses stålverksbygningene med hensyn til retning på takform m.m.

§ 4.3 Industri (BI)

- Feltet skal benyttes til industri.
- Maks byggehøyde er kote +32.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, ledd nr. 2)

§ 5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veganlegget skal opparbeides i samsvar med gjeldene vegnorm for Jæren.
- Adkomstpilene er veiledende og skal tilpasses situasjonen. Adkomstpilene tillates justert innenfor 8 m på hver side. Ved justering av plasseringen skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur, friskt, parkeringsplasser o.l.

§ 5.2 Kjøreveger (SKV)

Kjøreveg (SKV1)

- SKV1 skal benyttes til kjøreveg for ansatte/varelevering for handelsparken og til Stålverket.

Kjøreveg (O SKV2 og O SKV3)

- O_SKV2 og O_SKV3 skal benyttes til kjøreveg. O_SKV3 er hovedadkomst til forretningene, samt utrykningsvei for brannvesenet.

Kjøreveg (o SKV4)

- O_SKV4 er adkomst til brannstasjonen og kommunens ingeniørvesen.

§ 5.3 Fortau (SF)

- O_SF skal benyttes til fortau.

§ 5.4 Kai (SK)

- SK skal fungere som kaiområde tilknyttet industridriften i feltene I1 og I2 i områdeplanen. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor delfeltet.
- Før det tillates tiltak innenfor området, skal det foreligge geotekniske vurderinger og miljøtekniske undersøkelser.
- Byggesikker høyde er kote +2.8

§ 6 Grønnstruktur (pbl § 12-5, ledd nr. 3)

§ 6.1 Friområder (GF)

Friområde (O GF1)

- Friområdet o_GF1 skal være et offentlig friområde.
- Det tillates å etablere en tursti med minimum bredde 3 meter.
- Friområdet skal ha funksjon som et flomsikringsområde.

Friområde (O GF2)

- Friområdet o_GF2 skal være et offentlig friområde.
- I O_GF2 skal det opparbeides en tursti som kobler sammen o_GT og videreføring av turstien sør-øst for planområdet.
- Turvegen skal anlegges slik at fundamentering og gangveg ikke vaskes ut i en flomsituasjon.

Friområde (O GF3 og o GF4)

- O_GF3 og o_GF4 skal fylles ut med masser før det kan tas i bruk som friområde.
- Friområdet skal ha funksjon som et flomsikringsområde.
- Det skal være varierte aktivitets- og oppholdssoner.
- Langs turveien i o_GT skal det være beplantning, sittebenker, belysning og ulik grad av tilgjengelighet til sjøen (ulike skråninger/trapper/rekkverk osv.).

Turvei (O GT)

- Det skal opparbeides turvei/strandsti tilrettelagt for gående og syklende. Standard på turveien følger kommunens norm for dette.
- Turveien skal ha en forbindelse til fortauet o_SF og fortsettelse av turstien i o_GF2.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, ledd nr. 6)

§ 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

- Det tillates kun tiltak som er i tråd med formålet.

§ 8 Bestemmelsesområder

§ 8.1 Bestemmelsesområde #2

Området er forbeholdt etablering av ny turvei/strandsti som skal knyttes til fortsettelsen av turveien/strandstien sør for planområdet.

§ 8.2 Bestemmelsesområde #3

Det skal sikres sikt i tråd med områdeplanen.

§ 8.3 Bestemmelsesområde #4

Det skal sikres sikt i tråd med områdeplanen.