



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL

Plan ID 1130201907, Detaljregulering Grøtnes – Delfelt

F/T – Strand kommune

Dato: 06.02.2020, sist revidert Plan- og forvaltning 16.03.21

Revidert etter endelig vedtak i kommunestyret: 04.05.21

§ 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 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, dette gjelder også bølgeskjerm innenfor feltet o_GF2. Topp kote bølgeskjerm skal være +5.
- Skal det foreligge plan for overvannshåndtering
- Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn skal være godkjent.
- Opparbeidelse av nødvendig del av o_SKV3, o_SKV4, o_SF1 og o_SF, som omfatter intern veg i området (kjøreveg og fortau). Nødvendig del er frem til, og langsmed, det enkelte delfeltet som bygges ut.
- Opparbeidelse av f_SKV5 som sikrer varelevering til BKB1 / BKB2 / BKB3.
- Sikre at uautorisert personell ikke kan ta seg inn på stålverksområdet.
- Skal det foreligge en plan for flytting av skraplager og gasstank som i dag er plassert innenfor planområdet.

§ 2.2 Før rammetillatelse/tillatelse til tiltak for delfeltene BKB1, BKB2 og BKB3

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

- Kryssutbedring Fjellsvegen og Fv523
- Gang- og sykkelveg langs Rv 13 fra Tunglandsbrua til og med kryss Fjellsvegen / Fv523
- Undergang under Fv523 ved Rådhusgata og Skolebekken
- OV2 til og med OV13 (OV3 avgrenset ved Nedre Barkvedvegen) i gjeldende områderegulering for Jørpeland sentrum

- Vegforbindelse fra rundkjøring Fv523 til Nedre Barkvedvegen, forbi planområdet
- Det skal sikres opparbeidet belyst gangveg fra planområdet, opp til torget.

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

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.

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.

§ 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.
- Gasstank og skraplager være flyttet.

§ 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.
- Tilstrekkelig infrastruktur være ferdig opparbeidet.
- Grøntområde o_GF2 med gangveg bredde 3 meter og bølgeskjerm skal være opparbeidet, før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse i felt BKB3. Gangvegen skal være en forlengelse av o_SF1 og skal etableres bort til plangrense i sør-øst.

§ 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.
- Energiløsningene skal minst tilfredsstillende TEK 17 § 14.4.

§ 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. 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_GF1-3) 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.
- Propantank skal flyttes enten ut av området eller slik at den overholder krav til sikkerhetsavstand.

§ 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 +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 (listen er uttømmende).
- Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15% av salgsarealet, begrenset oppad til 1000m2 BRA (bruksareal)
- Alle fasader på bakkeplan (1. etasje), skal ut mot o_SKV3 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 oppføres med materialer / fasader som på en naturlig måte er tilpasset stålverksbyggenes farge- og materialvalg.
- Ny bebyggelse skal legge oppholdsrom som kantine, pauserom og kontorer på vestsiden av bebyggelsen (mot o_SKV3). Dette gjelder også luftinntak til ventilasjon og lignende.

- Det skal etableres gjerde eller bebyggelse som stenger for uautorisert personell som f.eks publikumsadkomst til Stålverket. Gjerdet må kunne flyttes ved behov og i dialog med Stålverket.
- Parkering skal løses innenfor formålet. All parkering tilknyttet handelen skal være offentlig parkering og skal være skjermet for støv fra stålverket.
- Det skal etableres et gang-/sykkelareal fra o_SF og frem til virksomhetenes inngangsparti.
- Varer og materiell som oppbevares i friluft innenfor planområdet, skal være skjermet for støv fra Stålverket.

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 (listen er uttømmende).
- Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15% av salgsarealet, begrenset oppad til 1000m² BRA (bruksareal)
- Alle fasader på bakkeplan (1. etasje), 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 oppføres med materialer / fasader som på en naturlig måte er tilpasset stålverksbyggenes farge- og materialvalg.
- Ny bebyggelse skal legge oppholdsrom som kantine, pauserom og kontorer på vestsiden av bebyggelsen (mot o_SKV3). Dette gjelder også luftinntak til ventilasjon og lignende.
- Det skal etableres gjerde eller bebyggelse som stenger for uautorisert personell som f.eks publikums adkomst til Stålverket. Gjerdet må kunne flyttes ved behov og i dialog med Stålverket.
- Parkering skal løses innenfor formålet. All parkering tilknyttet handelen skal være offentlig parkering og skal være skjermet for støv fra stålverket.
- 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. Det tillates kun forretning og handel med plasskrevende varer med følgende varer: biler, båter, landbruksmaskiner, hagesenter, trelast og andre større byggevarer (listen er uttømmende).

- Maks byggehøyde er kote + 23.
- OK gulv skal ikke ligge lavere enn kote + 2,8.
- Parkering skal løses innenfor formålet.
- Adkomst til arealet skal skje via f_SKV5 og SKV1 (Stålverksområde) så lenge Stålverket består.
- Det kan etableres gjerde innenfor formålet.

§ 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. Mindre justeringer av plassering av innkjørsel kan foretas. Ved justering av plasseringen skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur, frisikt, parkeringsplasser o.l.

§ 5.2 Kjøreveger (SKV)

Kjøreveg (SKV1)

- SKV1 skal benyttes til kjøreveg for 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 gnr 44 bnr 513 og 916

Kjøreveg (f SKV5)

- Er felles kjøreveg for stålverket og planområdet. Vegen skal benyttes kun til varelevering for planområdet. Uautorisert personell har ingen adgang.

§ 5.3 Fortau (SF)

- O_SF1 skal etableres som en del av tursti langs sjøen. Bestemmelsesområdet #1 og rekkefølgekrav for delfelt BKB3 legger føringer / begrensninger for opparbeidelsen og bruken av traseen.

- Halve bredden av fortauet (3m) kan etableres som en rabatt /buffersone mot kaiområdet eller mot byggeområdet.

§ 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.
- Kaien skal etableres på kotehøyde +2,8.
- Det tillates plassering av gjerde for å hindre adkomst inn på stålverket.

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

§ 6.1 Friområder (GF)

Friområde (O_GF1)

- Friområdet o_GF1 skal være et offentlig friområde.
- Friområdet skal ha funksjon som et flomsikringsområde.
- Eksisterende vegetasjon skal bevares som et flomsikringstiltak.

Friområde (O_GF2)

- Friområdet o_GF2 skal være et offentlig friområde.
- O_GF2 skal fylles ut med masser før det kan tas i bruk som friområde.
- I O_GF2 skal det opparbeides en tursti med minimum 3 meter bredde som vil bli en del av en sammenhengende tursti langs sjøkanten. Turvegen skal være en forlengelse av o_SF1.
- Turveger skal anlegges slik at fundamentering og gangveg ikke vaskes ut i en flomsituasjon.
- Bølgeskjerm, med topp kote +5 skal opparbeides innenfor friområdet.

Friområde (O_GF3)

- O_GF3 skal fylles ut med masser før det kan tas i bruk som friområde.
- Friområdet skal ha funksjon som et flomsikringsområde.
- Eksisterende vegetasjon skal bevares som et flomsikringstiltak.

§ 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 #1

- Området benyttes til internt transport for stålverket så lenge stålverket er i drift. Området er privat så lenge stålverket består.
- Adkomst til BKB3 er tillatt igjennom området så lenge det er autorisert personell tilknyttet stålverket.

§ 8.2 Bestemmelsesområde #2

- Området er forbeholdt etablering av ny turvei/strandsti som skal knyttes til fortsettelsen av turveien/strandstien sør for planområdet. Innenfor arealet skal det bygges en bølgeskjerm med topp kote +5.

-

§ 8.2 Bestemmelsesområde #3

- Ny bebyggelse innenfor bestemmelsesområdet kan oppføres med maks høyde kote +12.

§ 8.3 Bestemmelsesområde #4

- Det tillates ikke etablert bebyggelse/oppfylling på bakkeplan i en høyde fra kote 5 til kote 12 innenfor bestemmelsesområdet.

§ 8.3 Bestemmelsesområde #5

Bestemmelsesområdet skal være stengt for offentlig bruk så lenge deponiet er i bruk tilknyttet stålverksvirksomheten.

§ 9 Faresoner

§ 9.1 Faresone flom (H320)

- Eksisterende vegetasjon skal bevares.