

STRAND KOMMUNE

Bestemmelser for

Plan 202403 – detaljregulering for S11 - Jørpeland sentrum

Utkast fra Helen & Hard 17.10.2025, revidert 12.12.2025

§1 Planens hensikt

Planen skal fremme og synliggjøre følgende kvaliteter:

- Styrke sentrum med opplevelseskvaliteter for både regionen og for lokalmiljøet.
- Særlig fokus på aldersvennlige løsninger. Boliger innenfor BB1 skal tilrettelegges for en økende aldrende befolkning der flest mulig skal kunne bo hjemme lengre og ha tilgang på fellesarealer og arealer for aktivitet.
- Sosialt fellesskap og gode møteplasser, inne og ute.
- Levende sentrumsmiljø med attraktivt bolig- og bomiljø.

§2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Eksisterende bebyggelse og bruk

Eksisterende næringsvirksomhet og bolig med tilhørende adkomst og parkering tillates oppretthold innenfor bestemmelsesområde #1 frem til utbygging av KBA søkes. Det tillates utført vedlikehold og mindre tiltak på bebyggelsen uten at nye bestemmelser trer i kraft.

Teknisk plan:

Teknisk plan skal utarbeides i henhold til teknisk krav/norm i kommunen. Sendes inn ved søknad om igangsetting.

Utomhusplan:

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan for hvert av byggetrinnene. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og nye terrenghøyder, bebyggelsens plassering, adkomstforhold, parkering, internt trafikkareal, overvannsløsninger, lekearealer og andre utomhusarealer. Bevaring av eksisterende trær skal etterstrebes. Dersom trær med over 5 meters høyde planlegges fjernet, skal dette begrunnes ved innsendelse av rammesøknad.

Energiforsyning og miljø:

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

Universell utforming:

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp. Uterom skal være tilpasset bevegelses- orienterings- og miljøhemmede. Alle nye boliger har krav om tilgjengelighet.

Terrengbehandling:

Forstøtningsmur skal ha enhetlig form og bygges i eller kles med naturstein eller teglstein. Der det er nødvendig å sikre terrengsprang med gjerder/ rekkverk skal disse utføres med kvalitet. Flettverksgjerder tillates ikke. Terrengtilpasning skal vektlegges for alle tiltak, spesielt i grensesnittene mot områder som ikke skal opparbeides. Masseoverskudd skal benyttes på en samfunnsnyttig måte, fortrinnsvis ved gjenbruk i prosjektet. Asfalt tillates kun der det er funksjonelt nødvendig.

Overvannshåndtering:

All utbygging skal ivareta gode og trygge flomveger. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Overvann benyttes som en ressurs og ledes fortrinnsvis åpent på overflaten til fordrøyningsarealer der dette er ulig. Overvannsløsinger bør prosjekteres med åpne renner og fordrøyningsfelt. Fordrøyning skal skje i henhold til tretrinnsstrategien. Vann og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i miljøet. Der eksisterende terrengopparbeidelse og arealformål videreføres, stilles det ikke skjerpede krav til overvannshåndtering.

Byggegrenser:

Byggegrenser er vist på plankart. Utenfor byggegrense tillates overbygd sykkel-parkering. Balkonger tillates å krage ut inntil 2 meter ut over byggegrense, så lenge de i sin helhet ligger innenfor formålsgrensen. Unntak er angitt særlig for hvert delfelt.

Samfunnssikkerhet:

Det etableres en beredskap for evakuering ved varslet flom i vassdrag.

Anleggsperiode:

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges en anleggsplan for aktuelt byggetrinn. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442.

§3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Estetisk utforming:

Bygninger og uterom skal fremstå med overbevisende arkitektonisk kvalitet. Hvert delområde skal ha variasjon i karakter og fargepalett. Utearealer skal fremstå som varierte og frodige, med tydelig programmering med fellesskapsløsninger. Utformingen av ny bebyggelse skal ha fokus på miljø- og resursvennlig arkitektur med holdbare og bærekraftige materialvalg. Fasadenes hovedmateriale skal være tre. Fasader og dekkekanter i ubehandlet betong tillates ikke. Alle beslag, ventiler, nedløpsrør, eventuelle kombibokser og andre tekniske installasjoner i fasaden skal plasseres med omhu og gis en farge som gjør at de skiller seg minst mulig ut fra fasaden rundt. Alle balkonger skal inngå i et helhetlig fasade-uttrykk. Tak over hovedinngangsdører skal være balkonger eller utkragninger som er integrerte i fasadens helhetlige uttrykk. Hovedinngangspartier skal utformes med høy kvalitet og tydelig identitet. Farge og materialbruk skal skape variasjon og orienterbarhet. Det skal være en sittebenk i umiddelbar nærhet til hvert hovedinngangsparti. Maks BRA og gesimshøyder er angitt på plankartet.

Boliger:

Maksimalt tillates 100 boliger innenfor planområdet. Minste tillatte størrelse per boenhet er 40 m².

Uteopphold for boliger:

Det skal opparbeides min. 30 m² uteoppholdsareal pr. bolig. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregning av uteoppholdsarealer. Alle boenheter skal ha en privat uteplass på minimum 8 m² i direkte tilknytting til boenheten, - på bakkeplan eller balkong.

Det skal legges vekt på god landskapstilpasning og terrengbehandling og bruk av bestandige og robuste materialer. Utearealer skal fremstå som varierte og frodige, med tydelig programmering med fellesskapsløsninger. Grøntområder skal planlegges

med årstidsvarierte vegetasjon og bunndekke, og bygge opp om leveområder for insekter og fugler. Uteoppholdsområder skal inneholde større trær og stedefegen vegetasjon. Innenfor LEK 1-4 og i uteoppholdssoner på terreng innenfor BB1 skal det være minimum 0,3 m vekstlag og minst 30 % av arealet skal ha 1,0 m vekstlag for større vegetasjon. Anlegg under bakken må dimensjoneres for å tåle dette. Det skal være klare overganger mellom offentlige arealer og felles uteopphold, og buffersoner mot uteopphold direkte tilknyttet boenhet. Der det er nødvendig å skjerme for visuell kontakt mellom boenheter og lekeplasser skal det etableres vegetasjonsskjermer. Innhengning skal fortrinnsvis være beplantning, og innhegning og dekke på uteopphold direkte tilknyttet boenhet på terreng, skal planlegges felles for alle boenhetene. Sykkelparkering for gjester tillates plassert i uteoppholdsarealer.

Parkering:

Minst 20 % av plassene skal tilrettelegges for oppladning av el-bil, og anlegget skal bygges slik at alle plassene senere kan tilrettelegges for oppladning. Det skal opparbeides minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet og minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA forretning/næring.

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

4.1 Boligbebyggelse

Delfelt BB1

Maks BRA er angitt på plankartet. Bebyggelsen utformes i henhold til målsetting om aldersvennlige boliger. Alle boenheter i BB1 skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet, jf TEK § 12-9. Det skal bygges et innvendig fellesareal for beboere på minimum 300 m² i første etasje. Bad skal ha snumulighet for rullestol utenfor dusjsone og støttehåndtak på vegg ved WC. Hovedtrapper skal ha doble håndløpere.

Maksimalt tillates 51 boliger innenfor BB1. Innenfor BB1 er minimum størrelse 40 m² BRA og maksimum størrelse til 90 m² BRA.

Det skal opparbeides 11 parkeringsplasser, med minst 7 for bildeleordning, innenfor delfeltet, i sokkel under bebyggelsen. Gjesteparkering, ansatt (husvert) og hjemmebaserte tjenester løses innenfor f_P2.

Det tillates opparbeidelse av boder og sykkelparkering under terreng ut til formålsgrensen i nord.

Det skal anlegges en allmenn tilgjengelig forbindelse mellom f_TO1 og f_LEK2 gjennom BB1.

Drivhus på inntil 30 m² tillates plassert utenfor byggegrenser innenfor enten BB1 eller f_LEK2, og skal ikke medregnes i total BRA.

Delfelt KBA

KBA tillates brukt til næring/forretning/bevertning/tjenesteyting i første etasje og bolig fra andre etasje og opp. Funksjonene i 1. etasje skal være publikumsrettede. Boligene skal ha inngang i 1. etasje inn fra omkringliggende fortau. Det skal opparbeides inntil 1 parkeringsplass pr. bolig inkl. gjesteparkering, samt 1 p-plass per 100 m² BRA forretning/næring i anlegg under terreng med innkjøring fra Åvegen. Det tillates i tillegg opparbeidet 20 plasser i anlegget som erstatning for dagens p-plasser på terreng på f_TO1. Det skal det settes av minst tre plasser til bildeleordning. Parkeringen kan

legges i flere nivå under terreng. Parkering for KBA er lagt både under f_Lek 4 og i parkeringskjeller vist i eget vertikalnivå på plankartet. Det tillates plassert parkering i 1.etasjeplan ut mot fasade nord for innkjøring til parkeringsanlegg. Dette tillates ikke i øvrig bebyggelse i KBA. Rekkverk over angitt gesimshøyde på plankart tillates. Det skal etableres anlegg for fordrøyning av overvann.

Delfelt SF1

SF1 tillates bruk til sentrumsformål, unntatt bolig. Eksisterende bygg skal videreføres og transformeres. Det tillates endringer i eksisterende bebyggelse innenfor byggegrenser, gesimshøyde og maks BRA angitt på plankart. Det skal legges til rette for 70 p-plasser for sykkel.

Delfelt SF2

SF2 tillates bruk til sentrumsformål, unntatt bolig. Eksisterende bygg skal i utgangspunktet beholdes og tillates renover og transformert innenfor eksisterende høyde og utrekning. Dersom eksisterende bebyggelse allikevel rives, tillates nybygg oppført innenfor høyde og utstrekning til eksisterende bygg. Det skal etableres sone for regnbed i grense mot Nedre Barkvedvegen for fordrøyning av overvann.

4.2 Renovasjonsanlegg _

Delfelt f_RA1

F_RA1 er felles for BB1, SF1 og SF2. Det skal legges til rette for nedgravde søppelkonteinere.

Delfelt o_RA2

Det legges til rette for oppstilling av søppelbil ved tømning.

Delfelt f_RA3

F_RA3 er felles for KBA. Det skal legges til rette for nedgravde søppelkonteinere.

Delfelt o_RA4

Det legges til rette for oppstilling av søppelbil ved tømning, samt varelevering til KBA.

4.3 Lek

Fellesbestemmelser:

Arealer for lek skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå og tilgjengelige for alle. Lekeplasser skal opparbeides med materialer av god kvalitet og som møteplasser og ha solrike oppholdsmuligheter med sitteplasser. Hver lekeplass skal ha sitt eget tema som lekeelementer, materialbruk og fargevalg skal bygge opp under. Overvanns-løsninger skal være naturbaserte og ha en estetikk hvor, stein, beplantning og forsenkninger uten kanter er førende designelementer. Brannoppstillingsplasser innenfor f_Lek kan telles som MUA forutsatt at oppstillingsplassen fremstår som en grønn og integrert del av uteoppholdsarealet. Dette kan eksempelvis løses med bruk av armert gress, kombinasjon mellom gress og brostein, eller et tynt vekstlag for gress oppå et tilstrekkelig stabilt bærelag. Oppstillingsplassene skal ikke være i kontrast til omgivelsene, men integreres sømløst med uteområdet rundt.

f_LEK1

Det skal legges til rette for lek og opphold med minst 2 ulike soner tilrettelagt for variert lek, minst 7 trær, minst 3 sittegrupper, stier for naturlige forbindelser og med belysning. Det skal etableres sone for regnbed i grense mot f_TO1 for fordrøyning av overvann

fra del av f_TO1. Det skal etableres sone for regnbed i grense mot f_GT for fordrøyning av overvann.

f_LEK2

Det skal være allmenn tilgjengelig forbindelse gjennom f_LEK2 mellom Åvegen og f_TO1. Det skal legges til rette for lek og opphold med sansepark, minst 5 frukttrær, minst 10 bærbusker, minst 1 sittegruppe under tak, stier for naturlige forbindelser og med belysning. Det skal opparbeides et flatt område som er delvis skjermet av vegetasjon og som er godt egnet for gruppetreningstimer som yoga eller lignende for 10-15 personer. Drivhus på inntil 30 m² tillates plassert innenfor enten BB1 eller f_LEK2. Det skal etableres sone for regnbed i grense mot Åvegen for fordrøyning av overvann.

f_LEK3

Det skal tilrettelegges for uteopphold med tilknytning til bruk av SF2. Det skal være belysning som også gjelder felles parkering.

f_LEK4

Det skal etableres to hovedforbindelser gjennom f_LEK 4. En mellom BB1 og Nedre Barkvedvegen/ f_RA3 via KBA, en i grense mot SF2. Det tillates etablert støttemurer, ramper og trapper innenfor formålet. Murer skal fortrinnsvis løses med lav høyde for å unngå rekkverk. Det skal legges til rette for lek og opphold med minst 3 soner tilrettelagt for variert lek, minst 7 trær, minst 4 sittegrupper, stier for naturlige forbindelser og med belysning. Parkeringsanlegg tilhørende KBA tillates plassert under f_LEK4. Maks areal for parkeringsanlegget er angitt i plankart.

f_LEK5

I første byggetrinn kan eksisterende parkeringsplass delvis opprettholdes og delvis sikre adkomst fra Nedre Barkvedveien. I andre byggetrinn og etablering av p-anlegg under KBA, opparbeides areal til uteopphold og grøntareal.

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

Vei

Veganlegget skal opparbeides i samsvar med vegnorm for Jæren og godkjennes av vegmyndigheten i kommunen. Skjæringer og fyllinger skal beplantes eller tilsåes og gis en tiltalende utforming.

Nettstasjon:

Nettstasjon tillates plassert innenfor KBA og f_Lek 2. Tilkomst for servicebil må være sikret.

5.1 f_TO1 Torg

Torg skal i første byggetrinn opparbeides med forplass foran SF1, HC parkering, sykkelparkering og videreføring av deler av eksisterende bilparkering.

Anlegg for overvannshåndtering skal integreres i opparbeidelsen av dekket. Inngangssone til SF1 og forplass skal ha belysning som gir naturlige ledelinjer til viktige målpunkt. Det tillates uteservering langs SF1.

I byggetrinn 2 fjernes bilparkering og Biblioteksplassen etableres som et møtested med god kontakt mot Rådhusgata og øvrig sentrumsområde. Det skal etableres pergola, sittegrupper og minst 9 trær der parkering fjernes, og sikre en bilfri sone langs del av fasade for SF1.

Det skal være allmenn tilgjengelig forbindelse gjennom f_TO1 mellom Nedre Barkvedveg og f_LEK2.

Kjøreadkomst stenges med bom, og det stilles krav om rutine for bruk av hjelpemann ved rygging inne på torget.

Det tillates leveranse av sceneutstyr ol via torget.

Det tillates annen varelevering via torget kun om morgenen før åpningstid for gjester/publikum.

5.2 o_F01

Fortau opparbeides som forlengelse av f_TO1. Fortau er overkjørbart for varelevering, HC-parkering, og for bilparkering så lenge parkeringsplass opprettholdes.

5.3 f_GT1 Gatetun

f_GT er felles for BB1 og SF2. Det skal anlegges fall mot sør og mot regnbet i f_LEK1.

5.4 f_P2 Parkering

f_P2 er felles for BB1 som for gjesteparkering, ansatt (husvert) og hjemmebaserte tjenester.

§6 Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

H410-1 Hensynssone Krav vedrørende infrastruktur

Dekke dimensjoneres for kjøring og oppstilling av brannbil.

§7 Rekkefølgekrav

Ved søknad om tiltak

Detaljplan for renovasjon ihht kommunalteknisk avfallsnorm skal innleveres ved søknad om tiltak.

Krav til tiltak langs Nedre Barkvedvegen frem til Fiskåna, for å sikre veggrunn som flomvei, skal inngå i søknad om tiltak.

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.

Ved søknad om igangsetting

Det skal innleveres tiltaksplan som viser et program for kontinuerlig oppfølging med hensyn til støy og vibrasjoner i anleggsfasen, hvor hensikten er å redusere støybelastningen, ved søknad om igangsettelse.

Før det kan gjøres tiltak i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap. 2.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor det enkelte delfelt må tilhørende utearealene inklusiv lekeareal være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår. Midlertidig løsning/plassering av lekeplasser kan godkjennes ved trinnvis utbygging.

Før brukstillatelse skal tilhørende renovasjonsanlegg være opparbeidet og klar for bruk. Tilkomst for renovasjonsbil skal være ivaretatt.

Før brukstillatelse skal krav om tiltak for infrastruktur, inkludert vann- og avløpsanlegg ihht Jørpeland sentrum plan 1130201210, skal være sikret gjennomført.

Tilhørighet:

f_LEK1 og f_LEK2 er felles for BB1.

f_LEK3 er felles for SF2.

f_LEK4 er felles for KBA.

f_LEK5 er felles for BB1 og SF1.

f_RA1 er felles for BB1, SF1 og SF2

f_RA3 er felles for KBA

f_TO1 er felles for BB1 og SF1.

f_P2 tilhører BB1.