

Områdeplan 1130201904 - Skarbekken

Reguleringsbestemmelser Områderegulering

PlanID 1130201904

Dato for siste revisjon: 09.03.2026

1. Planens hensikt

Formålet med områdeplanen er å legge til rette for utbygging av boliger og skole med tilhørende funksjoner, samt å sikre eksisterende grøntstrukturer og friområder.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Krav til søknad om byggetillatelse

- Teknisk plan for offentlig vei, fortau, gangveier og g/s-vei, VA, overvannshåndtering, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering skal godkjennes av kommunen. Tekniske planer som berører fv. 523 skal sendes til vegmyndighet for gjennomsyn.
- Utomhusplan: Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for offentlige og felles uteoppholdsarealer og lekeplasser innenfor planområdet. Det skal sikres gode overganger mellom nye tiltak og eksisterende situasjon. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, møblering, adkomst, gangveger, murer/gjerder osv. Utomhusplaner skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- Plan for håndtering av overvann og flomveier skal godkjennes av kommunen. Det skal etterstribes lokal og naturbasert overvannshåndtering.

2.2 Formingsveileder

Før byggetillatelse kan gis skal det foreligge formingsveileder for områdeplanen og for det aktuelle delfelt i planen. Formingsveilederne skal være retningsgivende for byggesøknad, teknisk plan og utomhusplaner.

Formingsveileder for områdeplanen skal beskrive eksisterende flora og videreføring av denne i grøntovergangene.

2.3 Parkering

Følgende parkeringsnorm skal følges:

- Blokkbebyggelse: 1,2, Småhusbebyggelse: 1,8. Alle tall er maksimumstall. For bolig inkluderer tallene gjesteparkering. Antall parkeringsplasser samlet sett for beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes av oppover.
- Det skal legges til rette for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA.
- Fellesparkering skal søkes anlagt nær innkjørsel til feltet for å redusere kjøring forbi boligene.

2.4 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging rundskriv T-1442 skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Nevnte forskrift skal også legges til grunn i byggefasen.

2.5 Lekeplasser og friområder

I tillegg til kvartalslekeplassene som er vist i planen, skal det innenfor B5 og B7 etableres en kvartalslek i hvert av delfeltene på minimum 1.500 m².

Plassering avklares i detaljplan for det enkelte delfelt.

I tillegg til disse kvartalslekeplassene, skal det være en sandlekeplass på minimum 150 m² per 25 boliger. Denne skal ligge maksimalt 70 meter fra boligtomt. Dersom det er hensiktsmessig, kan to lekeplasser slås sammen.

Gangforbindelse i nordgående retning skal etableres for alle delfelt, og plasseringen skal tilpasses for sammenhengende forbindelse.

2.6 Miljø og energi

Det er en intensjon for området at det legges til rette for energifleksibilitet og bruk av miljøvennlig energi.

2.7 Trafikk

Interne atkomstveger skal kunne utformes slik at biltrafikken naturlig tilpasses hastigheten etter den allsidige bruken i boliggangen.

Fartsgrenser avklares ved detaljregulering eller detaljprosjektering.

2.8 Midlertidige løsninger

Midlertidige anleggsområde kan under utbygging av området etableres i tilstøtende regulert område, bortsett fra i områdene regulert til turdrag og friområde, som skal bevares mest mulig naturlige og uberørte.

2.9 Terrengtilpasning

Bebyggelsen utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form. Terrenginngrep lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon.

Bortspredning av terreng som gir synlige skjæringer bør unngås. Skjæringer og oppfyllinger gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.

2.10 Nettstasjoner

I detaljplan for felt B2- B7 og o_U (skoletomt) skal det vurderes om det er behov for nettstasjon. Nettstasjoner kan plasseres i offentlig areal, uteoppholdsareal og friområder.

2.11 VA og overvann

- **Teknisk infrastruktur:** Ved oppstart av detaljregulering skal det vurderes behov for høydebasseng for å vurdere brannforsyning og leveringsikkerhet til sone 3 (til Skarbekken og eksisterende bebyggelse som tilhører den sonen).
- **VA rammeplan:** Sammen med forslag til detaljregulering skal det sendes inn VA-rammeplan som også inkluderer flom/overvann.

Prinsippene for håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann beskrevet i «Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau. Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH datert 27.08.2022» skal legges til grunn for detaljregulering av de enkelte delfeltene.

2.12 Avkjørsler

Det tillates mindre justeringer av regulerte avkjørsler i forbindelse med detaljregulering av feltene.

2.13 Vassdrag

Tiltak i vassdrag krever avklaring etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag hvor fylkeskommunen er myndighet. Flomsikring og erosjonssikring av bekkene skal inkluderes i detaljregulering og prosjektering av aktuelle felt innenfor områdeplanen.

Flomsikringstiltakene skal ikke ha negativ betydning for, og om mulig være positivt for naturmangfold, i og ved det aktuelle vassdraget. Inngrep i eksisterende bekkeløp skal begrenses i størst mulig grad slik at bekkeløpet beholder sitt naturlige preg med steiner, naturlig bunn m.m.

2.14 Massehåndtering

Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres hvordan masser blir håndtert og hvor de blir deponert. Det skal utarbeides en massehåndteringsplan i tråd med krav fra Regionalplan for massehåndtering på Jæren før det søkes om rammetillatelse. Prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning av masser skal ligge til grunn.

Rene gravemasser skal så langt det er mulig gjenbrukes innenfor planområdet. Eventuell overskuddsmasse skal leveres til gjenbruk ved mottak som er godkjent i samsvar med Plan- og bygningsloven.

Masser må ikke mellomlagres slik at det medfører fare for avrenning til vassdrag. Matjord skal så langt det er mulig benyttes til grøntområdene i planområdet eller på landbrukseiendommer nær planområdet. Matjord som flyttes skal flyttes direkte. Dersom mellomlagring likevel er nødvendig, bør matjordsjikt og andre jordsjikt mellomlagres for seg. Matjord som legges på mellomlager, skal såes i med vekster som hindrer ugressdominans.

3 Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering (felt B2a, B2b, B2c, B3a, B4a, B4b, B5a, B6 og B7)

- Før utbygging av felt B2a, B2b, B2c, B3a, B4a, B4b, B5a, B6 og B7 skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan for det enkelte delfelt. For delfelt B2a og B2c skal det foreligge en felles detaljreguleringsplan og for delfelt B4a og B4b skal det foreligge en felles detaljreguleringsplan.
- Ved detaljregulering av feltene skal utnyttelsesgrad fastsatt i overordnede planer legges til grunn.
- Ved detaljregulering av feltene skal behov for støyreducerende tiltak knyttet til støy fra skytebane vurderes, slik at kravene i retningslinje T-1442 overholdes.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (detaljplan - felt B1.1-B1.20 og B8.1-B8.21)

4.1.1.1 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming i teknisk forskrift skal legges til grunn for planlegging og utbygging. Det vil si at samferdselsanlegg, grønnsstrukturer, gangstier og andre fellesarealer blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig.

Minimum 5 % av parkeringsplasser i fellesanlegg skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

4.1.1.2 Plassering av offentlige elementer og felleselementer

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger og lignende kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Nettstasjoner og tekniske anlegg kan plasseres i offentlige areal, uteoppholdsareal og friområde.

4.1.1.3 Tekniske anlegg

Tekniske bygg og anlegg som er synlige over terreng skal gis en arkitektonisk utforming som er tilpasset bebyggelsen og terrenget.

4.1.1.4 Byggegrenser

Der byggegrenser ikke er vist, er denne sammenfallende med tomtegrense.

Carport / garasje tillates oppført utenfor byggegrense.

For eneboligtomter B1.3, B1.5 og B1.10 - B1.15 skal det være min. 4 m avstand til nabobebyggelse. For delfeltene B1.3, B1.5, B1.11, B1.12 og B1.14 skal det ikke plasseres carport/garasje i denne 4-meterssonen.

Det tillates bruk av tilstøtende eiendom for vedlikehold av egen vegg mot naboens eiendom.

4.1.1.5 Utnyttelse

Opgitt BYA for boenhetene er inkl. carport/garasje og ekskl. biloppstillingsplasser.

4.1.1.6 Byggehøyder

Følgende høyder gjelder om ikke annet er spesifisert under delfeltene:

- Ved flatt tak og saltaksløsning gjelder maksimal 6,5 m gesimshøyde og maksimal mønehøyde 10 m.
- Ved pulttaksløsning gjelder maksimal laveste gesims 6,5 m, maksimal høyeste gesims 8 m.

Det tillates takopplett inntil maks høyeste gesimshøyde for opptil 4,5 m av bygningens fasade dersom dette gjennomføres for hele delfeltet.

Høyder måles fra laveste planerte terreng rundt boligen.

Maks høyde på carport skal ikke overskride høyde på 1. etasje i bolig. Rekkverk på eventuell takterrasse på carport kan overskride denne høyden med opptil 1 m.

4.1.1.7 Utforming

Carport, bod, skjermvegger, gjerder og terrasser med rekkverk skal samsvare med bolig med hensyn til materialer, farge, form. Det skal søkes rammetillatelse for carport, bod og terrasser sammen med boligen.

4.1.1.8 Carport / garasje og sportsbod

Utkjørsel fra garasje skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Der carport / garasje plasseres vinkelrett på offentlig vei, skal det være en avstand på 5 meter. Parallelt med vei skal avstanden mellom carport/garasje og offentlig vei være minimum 2 meter. For felt B8 tillates carport/garasje plassert inntil 2 meter fra offentlig vei, når den står vinkelrett på veien.

Sportsbod skal plasseres i henhold til det som er spesifisert under delfeltene.

4.1.1.9 Terrasser

Det tillates etablert takterrasser på bolig og carport når disse byggemeldes samtidig med bolighuset. Rekkverk og evt. påbygg i forbindelse med takterrasser tillates å overskride maksimal byggehøyde. Det skal ved slike løsninger tas spesielt hensyn til slagskygge og innsyn i forhold til nabobebyggelse.

4.1.1.10 Terrengeilpasning

Langs turvei TV3 bør boliger så langt som mulig høydeplasseres slik at hageareal og terrenget rundt turveien kan ha et naturlig preg og at skjæringer mot turvei unngås.

4.1.2 Bestemmelser for hvert delfelt B1.1 - B1.20 (detaljplan)

4.1.2.1 B1.1: Tunbebyggelse

Antall:	5 boenheter
Utforming:	Alle boliger innen dette delfeltet skal ha lik takløsning, taktekking og hovedkledning.
Sportsbod:	Sportsbod skal integreres i bolig eller carport/garasje.
Parkering:	Minimum 2 biloppstillingsplass på egen tomt.
BYA:	Maks BYA= 120 m ² .
Tilgjengelighet:	Minimum 2 boliger skal utformes som tilgjengelig bolig iht. teknisk forskrift (TEK 10).

4.1.2.2 B1.2, B1.4: Kjedeus

Antall:	10 boenheter
Utforming:	Alle boliger innen hvert delfelt skal ha samme takløsning, taktekking og hovedkledning.

Sportsbod:	Sportsbod skal integreres i bolig eller carport/garasje
Parkering:	Minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt
BYA:	Maksimum BYA= 120 m ² .
Tilgjengelighet:	Alle boligene innen delfeltet skal utformes som tilgjengelig bolig iht. teknisk forskrift (TEK 10).

4.1.2.3 B1.3, B1.5, B1.13 OG B1.15: Eneboliger

Antall:	13 boenheter
Utforming:	Alle boliger innen disse delfeltene skal ha samme taktekking og hovedkledning. Hvert delfelt skal ha samme takløsning.
Sportsbod:	Sportsbod skal integreres i bolig eller carport/garasje
Parkering:	Minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt. For B1.3 og B1.5 skal parkering integreres i boligen og det tillates en avstand til offentlig veg på 2 meter når garasjen står vinkelrett på veien.
BYA:	Maksimum BYA= 120 m ²
Tilgjengelighet:	Boliger på B1.3 og B1.5 skal utformes som tilgjengelig bolig iht teknisk forskrift (TEK 10).

4.1.2.4 B1.6, B1.7 OG B1.8: Rekkehus

Antall:	13 boenheter
Utforming:	Alle boliger innen disse delfeltene skal ha samme taktekking og hovedkledning. Hvert delfelt skal ha samme takløsning.
Byggegrenser:	Rekkehusene kan bryte byggegrensen med halve husbredden på opptil 2 meter forutsatt at dette gjennomføres for hele husrekken.
Sportsbod:	På egen tomt eller integrert i parkeringsløsning i tungate GT2.
Parkering:	Det skal etableres felles parkering i gatetun GT2 med minimum 1,5 biloppstillingsplass per boenhet.
BYA:	Maks BYA= 105 m ² .
Tilgjengelighet:	I delfelt B1.6, B1.7 eller B1.8 skal 4 boliger utformes som tilgjengelig bolig ihht teknisk forskrift (TEK 10).

4.1.2.5 B1.9 og B1.20: Flermannsboliger

Antall:	20 - 24 boenheter
Utforming:	Boliger innen hvert delfelt skal ha samme takløsning, taktekking og hovedkledning.
Byggehøyder:	Maksimum høyde 12,5 m til laveste planert terreng.
Sportsbod:	Sportsbod skal integreres i boligvolumet eller i parkeringsløsning i felles anlegg.
Parkering:	For B1.9 skal det etableres felles parkering i gatetun GT1 med minimum 1,5 biloppstillingsplass per boenhet.

For B1.20 skal det etableres felles parkering i gatetun GT3 med minimum 1,5 biloppstillingsplass per boenhet.

BYA: Maks BYA= 300 m² eks eventuell felles carport
Tilgjengelighet: Leiligheter som har adkomst fra terreng skal utformes som tilgjengelig bolig iht teknisk forskrift (TEK 10).

4.1.2.6 B1.10, B1.11, B1.12 og B1.14: Eneboliger

Antall: 18 boenheter
Utforming: Alle boliger innen hvert delfelt skal ha samme takløsning, taktekking og hovedkledning.
Parkering: Minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.
BYA: Maks BYA= 110 m².
Tilgjengelighet: Boliger på B1.11, B1.12 og B1.14 skal utformes som tilgjengelig bolig iht teknisk forskrift (TEK 10).

4.1.2.7 B1.16, B1.17, B1.18 og B1.19: Rekkehus

Antall: 19 boenheter
Utforming: Alle boliger innen disse delfeltene skal ha samme taktekking og hovedkledning. Hvert delfelt skal ha samme takløsning.
Byggegrenser: Rekkehusene kan bryte byggegrensen med halve husbredden på opptil 2 meter forutsatt at dette gjennomføres for hele husrekken.
Byggehøyder: Maks laveste gesims 7,5 m. Maksimum mønehøyde 10,0 m.
Ved pulttakløsning: Maksimum høyeste gesims 8,5 m.
Parkering: Alle delfeltene skal ha minimum 1 biloppstillingsplass / carport på egen tomt. Minimum 0,5 biloppstillingsplass per boenhet skal etableres i felles tungate GT3 eller på privat tomt.
BYA: Maks BYA= 105 m²

4.1.2.8 Sandlekeplasser

Sandlekeplassene L1.1-L1.6 skal legge til rette for lek for de minste barna. Lekeplassene skal ha god tilgjengelighet fra offentlig areal.

Det skal utarbeides detaljplan for lekeplassene av fagkyndige og planene skal godkjennes av Stand kommune før opparbeidelse. Planene skal som et minimum vise terreng, belegg, lekeutstyr, beplantning, møblering og øvrig materialbruk.

4.1.2.9 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med stier og enkel beplantning. De skal være allmenn tilgjengelige. Det skal opparbeides i takt med utbyggingen av tilstøtende boligfelt.

4.1.3 Bestemmelser for hvert delfelt B8.1 – B8.20 (detaljplan)

4.1.3.1 Fellesbestemmelser for konsentrert småhusbebyggelse, 80-95 boenheter

Alle delfelt tillates utbygd i etapper.

Det tillates å plassere sportsbod, overbygget sykkelparkering samt. levegger med total lengde inntil 3m utenfor byggegrense, men min. 1m fra formålsgrensen.

Maks høyde for tiltak utenfor byggegrense er 2,8m. For levegger gjelder maks høyde 1,6m.

Tiltak utenfor byggegrense skal vises på søknad om byggetillatelse, og ha lik utforming innenfor delfeltet.

Byggehøyde måles fra topp gulv på inngangsplan. Byggehøyder er angitt som etasjetall, og skal forholde seg til følgende byggehøyder:

4.1.3.2 B8.1, B8.14, B8.15 og B8.16: Rekkehus

20 - 25 boenheter

	Saltak Maks møne	Saltak Maks gesims	Flatt tak og pulttak Maks gesims
Maks 2 etasjer*	8m	5,5m	6,5m

*Det tillates sokkeletasje under inngangsplan.

Maks tillatt BYA=

B8.1: 380m²

B8.14: 575m²

B8.15: 450m²

B8.16: 450m²

4.1.3.2 B8.2, B8.3: Eneboliger

4 boenheter

	Saltak Maks møne	Saltak Maks gesims	Flatt tak og pulttak Maks gesims
Maks 2 etasjer (ink. sokkel)	8m	5,5m	6,5m

Maks tillatt BYA=

B8.2: 200m²

B8.3: 190m²

Alle boenheter skal være tilgjengelig bolig iht. teknisk forskrift.

4.1.3.2 B8.4, B8.5, B8.6: Rekkehus/enebolig

9-11 boenheter

	Saltak Maks møne	Saltak Maks gesims	Flatt tak og pulttak Maks gesims
Maks 2 etasjer	8m	5,5m	6,5m

Maks tillatt BYA=

B8.4: 400m²

B8.5: 400m²

B8.6: 100m²

Alle boliger skal utformes med løsninger som er forberedt for tilgjengelig boenhet.

4.1.3.2 B8.7, B8.8: Tomannsboliger

6 boenheter

	Saltak Maks møne	Saltak Maks gesims	Flatt tak og pulttak Maks gesims
Maks 1 etasje*	5m	3m	3,5m

*Det tillates sokkeletasje under inngangsplan.

Maks tillatt BYA=

B8.7: 180m²

B8.8: 360m²

Alle boenheter skal være tilgjengelig bolig iht. teknisk forskrift.

4.1.3.2 B8.9, B8.10: Rekkehus

6 boenheter

	Saltak Maks møne	Saltak Maks gesims	Flatt tak og pulttak Maks gesims
Maks 2 etasjer (ink. sokkel)	8m	5,5m	6,5m

Maks tillatt BYA=

B8.9: 300m²

B8.10: 300m²

Min. 50% av boligene skal være tilgjengelig bolig iht. teknisk forskrift. Øvrige boenheter skal utformes med løsninger som er forberedt for tilgjengelig boenhet.

4.1.3.2 B8.11, B8.12, B8.13: Eneboliger

6 boenheter

Byggehøyde:

	Saltak Maks møne	Saltak Maks gesims	Flatt tak og pulttak Maks gesims
Maks 2 etasjer (ink. sokkel)	8m	5,5m	6,5m

Maks tillatt BYA=

B8.11: 330m²

B8.12: 240m²

B8.13: 110m²

Alle boenheter skal være tilgjengelig bolig iht. teknisk forskrift.

4.1.3.5 B8.17: Flermannsboliger

16- 20 boenheter

Byggehøyder:

	Saltak Maks møne	Saltak Maks gesims	Flatt tak og pulttak Maks gesims
Maks 2 etasjer	8m	5,5m	6,5m

Dersom firemannsboliger etableres med to volumer som trappes i terreng, og det dermed dannes to inngangsplan, skal byggehøyde måles for det enkelte volum, fra sitt inngangsplan.

Maks tillatt BYA= 750m²

Leiligheter som har adkomst fra terreng (50%) skal utformes som tilgjengelig bolig iht teknisk forskrift.

4.1.3.2 B8.18, B8.19 og B8.20: eneboliger/tomannsboliger/rekkehus

13-17 boenheter

	Saltak Maks møne	Saltak Maks gesims	Flatt tak og pulttak Maks gesims
Maks 3 etasjer (ink. sokkel)	10,5m	8m	9,5m

Maks tillatt BYA=

B8.18: 480m²

B8.19: 360m²

B8.20: 420m²

Min. 6 boliger skal utformes med løsninger som er forberedt for tilgjengelighet.

4.1.2.9 Lek og uteoppholdsareal

Det skal utarbeides detaljplan for lekeplasser av fagkyndige, og planen skal godkjennes av Strand kommune før opparbeidelse. Planene skal som et minimum vise terreng, belegg, lekeutstyr, beplantning, møblering og øvrig materialbruk. Uteoppholdsareal skal opparbeides i takt med utbygging av boligfelt de er felles for.

Det skal etableres sitteplasser på sandlekeplasser og sentralt lekefelt. Det skal vurderes etablering av sitteplasser i egnet uteoppholdsareal.

Felt	Felles for	Kommentar
FELLES LEKEPLASS		
Felt f_L8.1	Felt B8.1-B8.7.	Sandlekeplass
Felt f_L8.2	Felt B8.11-B8.14 og B8.20.	Sandlekeplass
Felt f_L8.3	Felt B8.8-B8.10, B8.15 og B8.19.	Sandlekeplass
Felt f_L8.4	Felt B8.16-B8.18.	Sandlekeplass
Felt f_L7	Felt B8.1-B8.21.	Innenfor feltet skal det opparbeides en kvartalslekeplass med leke/aktivitetsfunksjoner for større barn (barne- og ungdomsskolealder), og sitteplasser. Det skal legges til rette for en variasjon i aktiviteter.
FELLES UTEOPPHOLDSAREAL		
Felt f_UA14	Felles for B8.6-B8.7	Uteoppholdsarealene kan opparbeides med stier og enkel beplantning.
Felt f_UA15	Felles for B8.7-B8.8	Uteoppholdsarealene kan opparbeides med stier og enkel beplantning.
Felt o_UA16	Offentlig	Uteoppholdsarealene kan opparbeides med stier og enkel beplantning.
Felt f_UA17	Felles for B8.8 og B8.17	Uteoppholdsarealene kan opparbeides med stier og enkel beplantning.
Felt f_UA18	Felles for B8.9, B8.16 og B8.17	Uteoppholdsarealene kan opparbeides med stier og enkel beplantning.
Felt f_UA19	Felles for B8.18-B8.19	Uteoppholdsarealene kan opparbeides med stier og enkel beplantning.
Felt f_UA20	Felles for B8.19-B8.20	Uteoppholdsarealene kan opparbeides med stier og enkel beplantning.
Felt f_UA21	Felles for B8.4	Uteoppholdsarealene kan opparbeides med stier og enkel beplantning.
ANNET UTEOPPHOLDSAREAL		
Felt o_BAU1		Innenfor feltet tillates åpen fordrøyning.
Felt f_BAU2	Felles for B8.17	

4.1.2.10 Parkering og vei

FELLES PARKERING		
F_SPA1	Felles for B8.1-B8.20	
F_SPA2	Felles for B8.17	
F_SPA3	Felles for B8.17	
VEI		
O_V11	Offentlig	
F_V12	Felles for B8.1-B8.3	
O_V13	Offentlig	
O_V14	Offentlig	
Annen veggrunn		
O_AVG1	offentlig	Det skal etableres oppstillingsplass for renovasjonsbil.
Gangveg/gangareal/gågate		
O_SGG1	Offentlig	
F_SGG2	Felles for B8.17	

Kotehøyde på veg kan justeres med +/- 0,5 meter.

Fartsgrense på o_V11, o_V13 og o_V14 skal være 30 km/t. Det skal vurderes fartsreducerende tiltak ved detaljprosjektering.

4.1.2.11 Renovasjon (BRE)

RENOVASJON		
F_BRE1	Felles for B8.1-B8.20	
F_BRE2	Felles for B8.1-B8.20	

4.1.2.12 Energianlegg (o_E)

Ved behov kan det etableres trafo i feltet.

4.1.4 Bestemmelser for hvert delfelt (felt B2a, B2b, B2c, B3a, B4a, B4b, B5a, B6 og B7 og U - områdeplan)

4.1.3.1 Boligbebyggelse (felt B2a, B2b, B3a, B3b, B4a, B4c, B5a, B6 og B7)

Maksimal høyde for bebyggelse er 10 m over høyeste planerte terreng rundt bygningen.

Nøyaktige høydebestemmelser for bebyggelsen vil bli endelig bestemt i detaljreguleringene.

Det tillates bebyggelse inntil nabogrense der byggegrenser tillater det.

4.1.4.2 Boligbebyggelse (felt B3b, B4c, B5b)

Innenfor delfelt B3b, B4c, B5b er det eksisterende boliger.

Fortetting av bebyggelsen tillates. Det tillates en BYA på 20 %. Byggesøknad skal vise tomtedeling og teknisk plan for opparbeidelsen. Generelt gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven for disse delfeltene.

4.1.4.3 Barnehage (o_BH)

Innenfor dette området kan inntil 20 % av tomten bebygges (BYA=20 %). Boder og eventuelle andre bygninger er inkludert i de 20 %. Bebyggelsen skal legges til området innenfor byggegrensen anvist på plankartet.

Bebyggelsen kan ikke overstige en mønehøyde på 8 m og gesimshøyde på 6 m i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.4.4 Undervisning (skole, o_U)

I området regulert som offentlig undervisning kan slik bebyggelse oppføres i inntil 12 meter over lavest planert terreng. Bygninger innenfor området skal tilpasses de stedlige terrengforholdene på en harmonisk og god måte.

Ubebygde arealer skal opparbeides på en parkmessig måte. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljerte planer som viser bygningenes plassering, interne veger, gang- og sykkelveger, parkeringsplasser, terrengtilpasninger og lignende.

Det skal opparbeides en ball-løkke med et areal på minimum 2 400 m² (40 x 60 m).

4.1.4.5 Kommunaltekniske anlegg (felt o_KT1-o_KT2)

Området er avsatt til vannbasseng for drikkevann. Det tillates etablert nødvendige bygninger, tekniske installasjoner samt adkomst og oppstillingsplass for drift og vedlikehold. Det tillates etablering av nye ledninger i bakken. For o_KT1 tillates avkjørsel fra Leitevegen. For o_KT2 tillates avkjørsel fra o_V2.

4.1.4.6 Lekeplass (felt o_L1-o_L6, f_L7)

L1 – L7 skal utformes som kvartalslekeplasser.

Kvartalslekeplassene skal på en god måte legge til rette for lek for barn og unge. Lekeplassene skal ha et variert tilbud og gis en tiltalende estetisk utforming.

Kvartalslekeplassene skal ha tekniske planer og beskrivelse som viser utforming, materialbruk og opparbeidelse av områdene. Planene skal godkjennes av Strand kommune før opparbeidelsen.

Det tillates etablert fordrøyningsvolum for overvann under bakkeplan innenfor areal regulert til lek.

F_L7 er felles for B8.1-B8.21.

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

4.2.1 Veg, (felt o_V1-o_V3)

Vegene skal utformes og bygges etter gjeldende normer i Strand kommune.

Punkter der myke trafikanter krysser samleveg, skal gis en utforming som sikrer god og sikker kryssing i plan.

Der vegene har boligbebyggelse på den ene eller begge sider kan det bygges murer for å ta opp høydeforskjeller. Der boligbebyggelse ligger lavere og tett inntil vegen, skal tiltak for å hindre utforkjøring vurderes særskilt.

For samleveg o_V1 tillates det ikke atkomst utenom de sidevegene og atkomster som er vist i plankartet. Det tillates atkomst til eksisterende jordbrukseiendommer.

For adkomst til felt B4b skal det etableres en samleveg fra o_V3 gjennom felt B4a til felt B4b. For permanent adkomst til felt B2a, skal det etableres en samleveg fra o_V3 gjennom felt B2b til felt B2a.

Det tillates en midlertidig atkomstveg via turveg o_TV1 for inntil 30 boenheter i felt B2a/B2b. Denne atkomstvegen skal tilbakeføres til turveg etter den midlertidige situasjonen. Før det kan åpnes for midlertidig adkomst fra Rubinvegen må det være etablert fortau i Rubinvegen fra Leitevegen til Klovsteinsvegen. Før det kan åpnes for midlertidig trafikk i Rubinvegen må det også opparbeides fortau/eventuelt avsperrert gangbane i Rubinvegen fra krysset Rubinvegen/Leitevegen frem til avkjørsel ved eiendommen Rubinvegen 10.

Før bygging av samleveg o_V1 (øvre ringvei) skal støysituasjonen for tilgrensende boligfelt dokumenteres og være funnet akseptable.

4.2.2 Fortau, (felt o_FT4)

Fortau skal bygges samtidig med tilhørende veganlegg. Fortau skal utformes og bygges etter gjeldende normer i Strand kommune.

4.2.3 Gang-/sykkelveg, (felt o_GS1, o_GS2, o_GS5)

Gang og sykkelveger skal bygges samtidig med tilhørende samleveg. Gang- og sykkelvegen skal utformes og bygges etter gjeldende normer i Strand kommune.

4.2.4 Annen veggrunn – grøntareal

Dette sidearealet til vegen kan utformes med terrengkråning eller murer etter behov. Arealet skal anlegges med gras eller naturlig stedegen vegetasjon.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Naturområde, (felt o_N1-o_N2)

Området skal fremstå som et naturområde uten store tekniske inngrep.

4.3.2 Turdrag, (felt o_TD1-o_TD2)

Området skal fremstå som et naturlig område der eksisterende vegetasjon søkes ivaretatt. Det legges til rette for stier og opphold i dette arealet. Stier skal legges i god avstand til vassdrag.

Det tillates etablering av grøfter for ledningsanlegg (vann, spillvann og overvann) knyttet til utbyggingen av tilstøtende boligfelt.

Det tillates etablert fordrøyningsvolum for overvann under bakkeplan i turdraget, så sant det ikke medfører betydelige terrenginngrep.

4.3.3 Turvei, (felt o_TV1-o_TV3)

Det skal opparbeides en 3 meter bred gangveg med fast belegg. Sidearealene til gangveien skal fremstå grønne og skal beplantes med stedegen vegetasjon.

Det tillates etablert grøfter for ledningsanlegg (vann, spillvann og overvann) i gangveien.

4.3.4 Friområde, (felt o_F1, o_F2, o_F3, o_F4, o_F5, o_F6, o_F7, o_F8)

Området skal ha en naturlig vegetasjon. Det skal legges til rette for mindre stier i området, men ikke gangveger med fast belegg.

Det tillates etablert grøfter for ledningsanlegg (vann, spillvann og overvann) i friområdet.

Det tillates etablert fordrøyningsvolum for overvann under bakkeplan innenfor friområdet, så sant dette gjøres på en skånsom måte ovenfor eksisterende terreng. For friområdene o_F2 og o_F3 tillates det ikke etablert fordrøyningsvolum for overvann.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Frisikt

I områder regulert som frisiktsone ved veg skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

5.2 Flomfare (H320)

Innenfor felt H320 må det vurderes om det er behov for tiltak i forhold til flom/ras.

Ved detaljregulering innenfor H320 skal det utføres en fagkyndig utredning av flomfare. Det må vurderes om det er behov for tiltak i forhold til flom/ras.

5.3 Krav vedrørende infrastruktur (H410_1-4)

Innenfor H410_1 og H410_2 tillates det ikke tiltak som endrer høyden på regulert omkjøringsvei.

Innenfor hensynssone H410_3-4 (hovedvannledning) er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til vannledningen eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av vannledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.

5.4 Hensynssone grønnstruktur (gjelder felt B1)

Det avsettes hensynssoner for grøntovergang i boligbebyggelse på 5 meters bredde for grense mot turdrag, og 3 meters bredde for grense mot annen grøntstruktur og lekeplass. Grøntovergangene fungerer som bevaringssoner for naturlig terreng med eksisterende landskapselementer som stein og trær.

Der privat boligbebyggelse i detaljreguleringen blir regulert til formål med felles eller offentlig eie (lekeplass, vei, felles parkering, etc.) faller hensynssonen bort. Dette gjelder ikke boligtomt i felles eie.

I grøntoverganger skal det ikke plantes hekk eller settes opp gjerder og andre former for bygde avgrensning. Større steiner og markante trær bør bevares. Ny beplantning skal være stedegen eller vegetasjon som er en naturlig videreføring av denne. Bunndekke kan kultiveres med gress og lavere vegetasjon.

Det skal i forbindelse med teknisk plan for det enkelte delfelt foretas registrering og merking av de element som bevares. Teknisk plan skal beskrive hvordan bevaringen av grøntovergangene utføres.

6. Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde #1 avsettes til overvannshåndtering. Tiltak som forringer løsningen for overvannshåndtering tillates ikke. Området kan beplantes.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før igangsettingstillatelse

Før det kan igangsettes boligbygging innenfor planområdet skal følgende infrastrukturiltak være sikret gjennomført:

1. Kryssutbedring Fjellsvegen og fv. 523
2. Gang- og sykkelveg langs fv. 523 fra Tunglandsbrua til og med kryss Fjellsvegen / fv. 523
3. Undergang under fv. 523 ved Rådhusgata og Skolebekken
4. Innenfor planområdet må 200 års nedbør fordrøyes ved åpne fordrøyningsvolum i bekken eller internt i delfeltene / tilgrensende friområder. I detaljplaner for felt B2 – B7 skal det sikres tilstrekkelig areal til overvannshåndtering.

Strand kommune vil godkjenne boligbygging innenfor planområdet dersom utbygger er med å tilrettelegge for sin andel av etablering av nevnte infrastrukturiltak.

Ved en gradvis utbygging av feltet skal minst en forholdsmessig del av felles uteoppholdsareal og mindre lekeplasser opparbeides i takt med klargjøringen av de enkelte delfelt innen planområdet.

Ved utbygging av felt B2-B7 skal o_V1 (ringvei) være sikret etablert.

Det skal opparbeides høydebasseng for delfelt som er avhengig av dette for å sikre nødvendig vannforsyning.

Det stilles følgende rekkefølgekrav i planområdet for de ulike delfelt for bebyggelse (**VVA = Vei, Vann og Avløp**):

Felt	Rekkefølgekrav
B1.1-B1.20	<ul style="list-style-type: none">• Intern VVA og uteoppholdsareal i takt med utbyggingen.• Turveg o_TV3 og o_TV4 langs feltet i takt med utbyggingen
B2a, B2b	<ul style="list-style-type: none">• Intern VVA og sandlek.• Turveg o_TV1 og o_TV2 langs feltet i takt med utbyggingen• Midlertidig vegatkomst i turveg o_TV1 for inntil 30 boenheter• Ved bygging utover 30 boenheter skal o_V1 med G/S-veg frem til o_V3, o_V3 med G/S-veg frem til feltet etableres. Turveg o_TV1 skal samtidig opphøre som midlertidig vegatkomst og tilbakeføres til turveiformål.• Atkomstveg fra o_V3 via B2b og til B2a.• Opparbeide kvartalslekeplass o_L4 (B2a) og o_L2 (B2b).
B3a	<ul style="list-style-type: none">• Intern VVA og sandlek.• o_V1 med G/S-veg frem til o_V3• o_V3 med G/S-veg frem til feltet i takt med utbyggingen.

	<ul style="list-style-type: none"> • Opparbeide kvartalslekeklass på minimum 1 000 m² internt i feltet og kvartalslek o_L5.
B4a, B4b	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og sandlek. • o_V1 med G/S-veg frem til o_V3 • o_V3 med G/S-veg frem til feltet i takt med utbyggingen. • Opparbeide kvartalslekeklass o_L6.
B5a	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og sandlek. • o_V1 med G/S-veg frem til o_V3. • o_V3 med G/S-veg frem til feltet i takt med utbyggingen. • Opparbeide kvartalslekeplasser på minimum 1.900 m² internt i feltet.
B6	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og sandlek. • o_V1 med G/S-veg frem til o_V3. • o_V3 med G/S-veg frem til feltet i takt med utbyggingen. • Opparbeide lekeklass o_L3.
B7	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og sandlek. • o_V1 med G/S-veg frem til atkomst til feltet. • Opparbeide kvartalslekeplasser på minimum 2.000 m² internt i feltet.
o_U	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og balløkke.
B8	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og sandlek i takt med utbyggingen • V11-V14 i takt med utbyggingen. • Opparbeide kvartalslekeklass f_L7. <p>Nedgravde avfallscontainere i felt BRE1 og BRE2 i takt med utbyggingen</p>

Tiltak i, j og k fra «Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau. Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH datert 27.085.2022» skal etableres samtidig som o_V1, vest for o_V3.

Tiltak l og m fra «Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau. Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH datert 27.085.2022» skal etableres før det gis igangsettingstillatelse for boliger i felt B4a og B3a.

Tiltak n fra «Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau. Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH datert 27.085.2022» skal etableres før det gis igangsettingstillatelse for boliger i felt B2a og B2b.

Tiltak o og p fra «Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau. Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH datert 27.085.2022» skal etableres før det gis igangsettingstillatelse for boliger i felt B8.