

Reguleringsbestemmelser for: Plan 1130201706, detaljregulering for Nedre Fjelde II STRAND KOMMUNE

Datert 27.06.2024, justert 25.02.2026

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, infrastruktur, lekeplasser og friområder. Det skal også sikres turveg langs Skulebekken.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Byggesøknad skal søkes samlet for hvert delfelt og det stilles krav til at følgende skal dokumenteres:

- Utomhusplan i målestokk 1:500 for delfeltet, som viser forhold til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter, beplantning og areal for lek og opphold, parkering og avkjørsler til offentlig vei, støyskjerming og andre faste innretninger.
- Teknisk plan for veg, VA og overvannshåndtering skal inkludere følgende: offentlige veger, fortau, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering. Det skal sikres at utbygging ikke medfører økt eller raskere avrenning.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Universell utforming

Felles uteoppholdsarealer skal formes etter prinsippene for universell utforming.

Fargebruk, materialer og oversiktighet skal være utført på best mulig måte for å ivareta synshemmede.

3.2 Avrenning til Skulebekken

I anleggs- og byggeperioden skal det etableres tiltak for å hindre avrenning til bekk. Lagring av masser i anleggs- og byggeperioden skal foregå i god avstand fra elveløp.

3.3 Estetikk

Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, landskapstilpasning, samt farge- og materialvalg som tar hensyn til landskapet.

3.4 Kulturminner

Ved eventuelle funn ved gjennomføring av planen skal Rogaland Fylkeskommune varsles, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

3.5 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. For bygge- og anleggsstøy gjelder grenseverdiene i tabell 4 i retningslinjen.

3.6 Infrastruktur

Infrastruktur i planområdet må påberegnes forlagt i gate/veg og i grøntområder.

3.7 Adkomst

Adkomst til boenhetene er regulert med adkomstpil i plankart. Adkomstpil er veiledende, og kan justeres ved behov.

3.8 Grad av utnytting

De ulike delfeltene skal bebygges i tråd med understående tabell.
Parkeringskjeller i delfelt BBB1 inngår ikke i maks BRA for delfeltet.

Delfelt	Min. ant. boliger	Maks ant. boliger	Maks BRA (m²)	Maks % BYA
BFS1	1	2	750	25 %
BFS2	1	2	990	25 %
BFS3	1	2	750	25 %
BFS4	2	2	600	
BFS5	1	1	300	
BFS6	1	1	300	
BKS1	5	5	1 200	
BKS2	2	2	600	
BBB1	14	24	2 500	

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12–5, 2.LEDD NR. 1)

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS6)

4.1.1 Delfelt BFS1 – BFS3

Takform: Saltak eller flatt tak
Høyder: Maks gesimshøyde: 8 meter
Maks mønehøyde: 9 meter

Det skal være garasje eller biloppstillingsplass for 2 biler og 4 sykkelplasser pr. bolig.

Garasje/carport, hagestue/drivhus og bod tillates plassert utenfor byggegrense. Garasje/carport må ligge minimum 5 meter fra veg. Garasjer/carport som ligger parallelt med veg kan plasseres med en avstand på minimum 1 meter fra veg.

Eiendommene innenfor BFS1 – 3 kan deles slik at det totalt kan bygges to eneboliger innenfor hvert av delfeltene.

4.1.2 Delfelt BFS4

Takform: Flatt tak
Høyder: Gesimshøyde skal ikke overstige kote +20,5
Høyder for TG, vist i plankartet, kan justeres med +/- 0,5 m for tilpasning til terreng og veier.
Hageareal: Min. 60 m² mot sør.

Det skal være garasje eller biloppstillingsplass for 2 biler og 4 sykkelplasser pr. bolig.

Garasje/carport hagestue/drivhus og bod tillates plassert utenfor byggegrense. Garasje/carport må ligge minimum 5 meter fra veg. Garasjer/carport som ligger parallelt med veg kan plasseres med en avstand på minimum 1 meter fra veg.

4.1.3 Delfelt BFS5 – BFS6

Takform: Flatt tak
Høyder: Gesimshøyde skal ikke overstige kote +20,5
Høyder for TG, vist i plankartet, kan justeres med +/- 0,5 m for tilpasning til terreng og veier.
Hageareal: Min. 60 m² mot sør.

Det skal være garasje eller biloppstillingsplass for 2 biler og 4 sykkelplasser pr. bolig.

Garasje/carport, hagestue/drivhus og bod tillates plassert utenfor byggegrense. Garasje/carport må ligge minimum 5 meter fra veg. Garasjer/carport som ligger parallelt med veg kan plasseres med en avstand på minimum 1 meter fra veg.

4.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

4.2.1 Delfelt BKS1

Takform: Flatt tak
Høyder: Gesimshøyde skal ikke overstige kote +20,5
Det skal være avstand på minimum 3,3 meter mellom boligene der gesimshøyden ikke overskrider 4,0 meter fra topp gulv.
Høyder for TG, vist i plankartet, kan justeres med +/- 0,5 m for tilpasning til terreng og veier.
Hageareal: Min. 60 m² mot sør.
Det skal være minimum 8 meter hagedybde.

Det skal være garasje eller biloppstillingsplass for 2 biler og 4 sykkelplasser pr. bolig.

Garasje/carport, hagestue/drivhus og bod tillates plassert utenfor byggegrense. Garasje/carport må ligge minimum 5 meter fra veg. Garasjer/carport som ligger parallelt med veg kan plasseres med en avstand på minimum 1 meter fra veg.

4.2.2 Delfelt BKS2

Takform: Saltak eller flatt tak
Høyder: Maks gesimshøyde: 7,0 meter over topp gulv
Maks mønehøyde: 9,0 meter over topp gulv
Høyder for TG, vist i plankartet, kan justeres med +/- 0,5 m for tilpasning til terreng og veier.
Hageareal: Min. 60 m² mot sør.
Det skal være minimum 8 meter hagedybde.

Det skal være garasje eller biloppstillingsplass for 2 biler og 4 sykkelplasser pr. bolig.

Garasje/carport, hagestue/drivhus og bod tillates plassert utenfor byggegrense. Garasje/carport må ligge minimum 5 meter fra veg. Garasjer/carport som ligger parallelt med veg kan plasseres med en avstand på minimum 1 meter fra veg.

4.3 Boligbebyggelse –blokkbebyggelse

4.3.1 Delfelt BBB1

Takform: Saltak eller flatt tak
Høyder: Maks gesimshøyde: 7,0 meter over topp gulv
Maks mønehøyde: 12,5 meter over topp gulv
For 2/3 av takflatene tillates takoppbygg hvor gesimshøyde kan være inntil 10 m.
Høyder for TG, vist i plankartet, kan justeres med +/- 0,5 m for tilpasning til terreng og veier.
Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner kan overstige maksimumshøyder der dette er nødvendig.
Uteareal: Privat balkong/terrasse, min. 6 m². Det kan tillates takterrasse.

Balkonger og andre utkragende bygningsdeler tillates å overskride byggegrense med inntil 2 meter.

Sportsboder/hageboder/utestue/drivhus tillates oppført utenfor byggegrense.

Parkering skal etableres i parkeringskjeller. Det skal opparbeides biloppstillingsplass for maks 1,2 biler pr. bolig hvorav 0,2 skal være gjesteparkering, og 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. bolig.

4.4 Renovasjonsanlegg

f_BRE1 skal være oppstillingsplass for avfallscontainere. f_R1 er felles for alle boligene i BKS2.

4.5 Uteoppholdsarealer

f_BUT er felles for boligene i BBB1, og skal opparbeides som uteoppholdsareal for voksne med benker, bord o.l.

4.6 f_BLK Lekeplass

f_BLK1 skal opparbeides som sandlekeplass og være felles for boligene delfeltene BFS1 – BFS6 og BKS1.

f_BLK2 skal opparbeides som sandlekeplass og være felles for boligene i BKS2 og BBB1.

Lekeplassene skal opparbeides i henhold til kommunale normer.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12–5, 2. LEDD NR. 2)

5.1 Kjøreveg (SKV)

o_SKV1 og o_SKV2 skal opparbeides i tråd med Vegnorm for Sør-Rogaland.

f_SKV3 skal være felles for boligene i BBB1 og BKS2, samt eiendommen 44/469. Veien skal opparbeides som adkomstvei med bredde 4,0 meter i tråd med Vegnorm for Sør-Rogaland.

5.2 Gang- og sykkelveg (SGS)

o_SGS1 - o_SGS3 skal opparbeides i tråd med Vegnorm for Sør-Rogaland.

5.3 Annen veggrunn, tekniske anlegg (SVT)

Feltene SVT1 og SVT2 kan benyttes til støttemurer o.l.

5.4 Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

Feltene o_SVG skal opparbeides som rabatt og/eller beplantes med gress, busker og trær.

5.5 Parkeringsplass (SPP)

f_SPP1 skal benyttes til gjesteparkering, og er felles for boligene i BBB1.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12–5, 2. LEDD NR. 3)

6.1 Turveg (GT)

Turvegen o_GT1 skal opparbeides med gruset dekke i en bredde på min. 1,0 m. Innenfor regulert flomsone skal det etableres fast dekke for å hindre av toppdekket renner ut i bekken ved flomhendelse.

Trasé for turveg tillates justert innenfor formålet friområde.

6.2 Friområde (GF)

Områdene skal skånes fra inngrep og kan nyttes til lek og turgåing. Det skal ikke oppføres bygg i området.

Innenfor 10 metersbeltet til Skulebekken skal det være naturlig utviklet vegetasjon. Dette innebærer at naturlig vegetasjon skal få utvikle seg uten inngrep innenfor denne sonen. Jf. § 11 i vannressursloven gjelder ikke denne bestemmelsen for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. Flomsikringstiltak i friområdene skal ikke ha negativ betydning for og om mulig være positivt for naturmangfold i og ved Skulebekken.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL 12–5, 2. LEDD NR. 6)

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det tillates å gjøre tiltak i formålet for å hindre flomskader utenfor bekkeløpet.

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

§ 8 HENSYNSSONER (PBL § 12–6)

8.1 Sikringssone – frisikt H140

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

8.2 Flomfare H320

Det tillates ikke bygg innenfor hensynssonen. Det tillates å gjøre tiltak i sonen for å hindre flomskader utenfor bekkeløpet.

8.3 Hensyn friluftsliv H530

Innenfor hensynssonen skal det være tilgjengelig gangadkomst for allmennheten fra Nedre Barkvedvegen til o_GT1.

8.4 Bevaring naturmiljø H560

Innenfor hensynssonen skal det sikres et naturlig vegetasjonsbelte. Det tillates å gjøre tiltak i sonen for å hindre flomskader utenfor bekkeløpet.

§ 9 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER (PBL §12–7)

Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 skal det være kjørbart dekke, og arealet skal kunne benyttes som manøvreringsareal for større kjøretøy frem til nytt kryss til o_SKV1 er etablert.

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres parkeringskjeller for boligene i BBB1.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- f_BLK1 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse til nye boliger i BKS1 og BFS4 – BFS6.
- f_BLK2 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse til nye boliger i BKS2 og BBB1.
- f_SPP1 og f_BRE1 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse til nye boliger i BBB1.
- Gangforbindelse langs Skulebekken, o_GT1, fra Nedre Barkvedvegen til Skolebakken skal være ferdigstilt sammen med arm av Skolebakken fra o_GT1 og over Skulebekken frem til kommunal veg før det kan gis brukstillatelse til boliger i BKS1.
- Forbindelse fra o_SKV2 til Nedre Barkvedvegen skal stenges når nytt kryss til o_SKV1 er etablert.
- o_SKV2 kan benyttes som adkomstveg til planområdet inntil nytt kryss til o_SKV1 er etablert.
- Før det kan tillates oppføring av nye boliger innenfor planområdet skal følgende infrastruktur være sikret gjennomført:
 - Kryssutbedring Fjellsvegen og Fv 523.
 - Gang- og sykkelveg langs Fv 523 fra Tunghandsbrua til og med kryss Fjellsvegen-Fv 523.
 - Undergang under Fv 523 ved Rådhusgata og Skulebekken.
 - Ny vei fra krysset Fjellsvegen og Ryfylkevegen til Nedre Barkvedvegen.