DETALJREGULERING FOR KVEDNANESVEGEN 58, TAU

Reguleringsbestemmelser

STRAND KOMMUNE

PlanID 202303

Saksnummer 2024/590

Datert: 09.06.2026

Sist rev.: 30.09.2026; § 6.2, jf. vedtak KS-078/26

§ 1 FORMÅL

Planen skal etablere en samlet landbase for Bremnes Seashore AS med kontor, lager og båtanlegg for oppdrettsanleggene i regionen. Funksjoner som i dag er spredt, samles, og det legges til rette for ny bølgebryter. Området er allerede regulert til næring og kai; planbehovet skyldes hovedsakelig behovet for bølgebryter.

Eksisterende bygg kan gjenbrukes med fasadeendringer, og dagens byggegrense mot sjø opprettholdes. Nordre del av området reguleres til småbåthavn og parkeringsplass, mens resten reguleres samlet til næring, kai, bølgebryter og småbåthavn.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

§ 2.1 Oppføring av nybygg

a) Ved oppføring av nybygg skal situasjonsplan med snitt og tegninger utarbeides, og vise:
   - Byggets plassering
   - Terrengbehandling
   - Utnyttelse av utearealer
   - Murer, gjerder, vei, parkering, lagerareal, grøntareal, terrenghøyder og vegetasjon

b) Plan for belysning av uteområdet skal inkluderes i søknaden.

§ 2.2 Geoteknisk dokumentasjon

Ved etablering av kaianlegg, molo og andre tiltak i sjø, samt nærliggende tiltak som kan påvirke stabiliteten til eksisterende sjøfylling, skal det dokumenteres tilfredsstillende lokal stabilitet.
Dokumentasjonen skal omfatte vurdering av påvirkning fra planlagte tiltak og fundamenteringsforhold.
Geoteknisk prosjektering skal dokumentere at krav til sikker byggegrunn og sikkerhet mot naturpåkjenninger er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 28-1 og byggteknisk forskrift (TEK17), kapittel 7.

§ 2.3 Tiltak som berører fylkesvei og fylkeskommunal eiendom

For tiltak som berører fylkesveg eller eiendom tilhørende Rogaland fylkeskommune, skal tekniske planer oversendes relevant vegmyndighet for godkjenning før igangsettingstillatelse kan gis.
Nødvendige gjennomføringsavtaler med Rogaland fylkeskommune skal være inngått før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Anleggsstans ved funn av kulturminne

Ved funn av kulturminner, og/eller funn av konstruksjoner som kan være verna eller freda, under gravearbeid på land eller sjø skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturmyndigheten (Rogaland fylkeskommune) varsles for en nærmere undersøkelse på plassen, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd og § 14.

§ 3.2 Miljøkvalitet

§ 3.2.1 Støy

a) Virksomheten skal forholde seg til, og drive i henhold til, relevante anbefalinger i gjeldende statlige støyretningslinje (T-1442/2021). Grenseverdiene for støy fra øvrig industri gjelder ved bygninger med støyfølsomt bruksformål.

Tabell 1: Grenseverdier Øvrig industri, T-1442.

Støykilde	Hverdager	Lørdager	Søn-/helligdager	Natt, kl. 07-23
Øvrig industri	L_{den} <= 55 dB	L_{den} <=50 dB	L_{den} <=45 dB	L_{night} <= 45 dB L_{AFmax} <= 60 dB

b) Pumper eller andre støyende anlegg skal generelt utformes slik at det gir minst mulig støy og ev. lydisoleres.

c) Ved behov for støyende aktivitet som truck- og lastebilkjøring på søndager, skal dette begrenses til området mellom næringsbygget og KAI1, innenfor formål NÆ, slik at byggene fungerer som støyskjerm mot nærliggende boliger.

d) Kommunen kan kreve tidsavgrenset støylogging dersom det oppstår tvil om at støykravene overholdes.

§ 3.2.2 Lysforurensning

a) Belysning innenfor planområdet skal utformes slik at den ikke forstyrrer seilingssektorene eller navigasjonsinstallasjoner, og ikke medføre blendingsfare for sjøfarende.

b) Utendørs belysning skal være skjermet eller rettes slik at lyset ikke gir strølys mot sjøen i navigasjonsretninger og ikke gir unødvendig lysinnfall mot boliger.

c) Belysningen skal kun dekke nødvendige arbeids- og ferdselsområder.

§ 3.3 Tiltak i sjø

a) Tiltak i sjø må ikke hindre farled, ferdsel eller trygg manøvrering i farvannet, og skal dimensjoneres etter belastning.

b) Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannsloven skal godkjennes av havnemyndighet jf. HFL § 14. Tiltak som berører sjøbunn eller kan gi forurensning krever vurdering eller uttalelse fra forurensningsmyndighet.

c) Fortøyninger og ankerfester skal ligge under laveste lavvann og dimensjoneres for lokale bølge-, vind- og strømforhold. Tiltak skal dokumenteres slik at de ikke er til hinder for trygg ferdsel og manøvrering i farvannet. Tiltakshaver skal innhente oppdatert og tilstrekkelig grunnlag for dybdeforhold før prosjektering og dokumentere at kravene er oppfylt. Fortøyningssystemer for bølgebryter skal prosjekteres og dokumenteres i henhold til gjeldende standard.

d) Fortøyninger, ankerfester eller andre tiltak i sjø skal ikke plasseres innenfor båndleggingssone H730 (båndlagt etter kulturminneloven).

e) Arbeid i sjø som kan føre til partikkelspredning skal utføres med tiltak som siltskjørt eller legges til perioder uten gyteaktivitet.

f) Miljøoppfølgingsplan (MOP) skal utarbeides for anleggsfasen dersom tiltak i sjø vurderes å kunne påvirke naturmiljø eller nærliggende omgivelser.

g) Det skal tas hensyn til marint naturmiljø, herunder sjøfugl, ved planlegging og gjennomføring av tiltak i sjø.

§ 3.4 Byggegrenser

Byggegrenser er vist i plankart. Der byggegrense ikke er synlig går den i formålsgrensen.

§ 3.5 Universell utforming

Kravet om universell tilkomst skal være oppfylt ved detaljutforming av nybygg der ansatte har sin arbeidsplass. Mindre tekniske bygg med sporadisk opphold av ansatte trenger ikke oppfylle dette kravet.

§ 3.6 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser med god tilgjengelighet ved personalinngang. Sykkelparkeringen skal plasseres slik at den ikke hindrer varetransport eller adkomst, og være værbeskyttet der dette er praktisk mulig.

§ 3.7 Tekniske bygg (nettstasjon/trafo)

Mindre tekniske bygg som nettstasjon/trafo (BRA ≤ 15 m²) kan plasseres uavhengig av formål og utenfor byggegrense, dersom plasseringen ikke kommer i konflikt med trafikksikkerhet, universell utforming eller andre hensyn fastsatt i planen. Plassering skal avklares med netteier.

§ 3.8 VA-rammeplan

VA-rammeplan datert 11.12.2025 inngår som en del av planforslaget. Tekniske VA-planer i byggesaker skal utarbeides i samsvar med VA-rammeplanen og Strand kommunes VA-norm.
Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet, og det skal dokumenteres løsninger som ikke medfører økt belastning på offentlig avløpsnett.
Tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg skal skje i henhold til krav fra kommunen og ledningseier.

§ 3.9 Renovasjon

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan (RTP). Planen skal godkjennes av kommunen og vise arealbehov, adkomst for renovasjonskjøretøy og løsning for avfallshåndtering i samsvar med gjeldende krav og retningslinjer.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2.ledd nr. 1)

§ 4.1.1 Næringsbebyggelse (NÆ)

a) Området er avsatt til næringsbygg for landbaseanlegg blant annet innenfor oppdrett, inkludert eksisterende bygg og nye kontor-, verksted- og lagerbygg.
b) Bygninger skal prosjekteres med universell utforming der mulig. Eksisterende bygg kan gjenbrukes med fasadeendringer som tilpasser helheten.
c) Materialer og byggemetoder skal sikre holdbarhet, sikkerhet, lav miljøbelastning og tilpasses omkringliggende bebyggelse.
d) Maksimal byggehøyde er 12 m til gesims og 15 m til møne for bygg med saltak. For bygg med flatt tak tillates maks gesims-/parapethøyde på 14 m.
e) Tekniske installasjoner (heishus, ventilasjon, solceller, tekniske rom o.l.) kan tillates inntil 2 m over tillatt byggehøyde, forutsatt at de plasseres og utformes slik at de ikke virker dominerende. Ved etablering av lager- og produksjonshaller kan kommunen, etter særskilt vurdering, tillate

gesimshøyde inntil 16 m, dersom det er nødvendig av hensyn til drift/bruk.

f) Maksimal utnyttingsgrad er %BYA = 40.
g) Nye byggverk skal plasseres og utformes slik at de tilfredsstiller krav til sikkerhet mot stormflo og havnivåstigning.
h) For byggverk med varig personopphold og kritiske funksjoner skal laveste gulvnivå etableres minimum kote +2,0 over NN2000.
i) For øvrige byggverk kan lavere gulvnivå tillates, forutsatt at konstruksjon, materialvalg og tekniske løsninger dokumenteres å tåle oversvømmelse og påvirkning fra sjø. Kritiske installasjoner skal plasseres over kote +2,0.

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

§ 4.2.1 Kjøreveg (o_KV)

Vegen skal opparbeides i henhold til teknisk plan. o_KV er offentlig veg med vegbredde 6,5 meter.

§ 4.2.2 Fortau (o_FO1-2)

O_FO1 og o_FO2 er offentlig fortau langs fylkesvegen med bredde 2,5 meter.

§ 4.2.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT)

Alle aktiviteter skal ivareta trafikksikkerhet og fremkommelighet. Formålet kan benyttes til sykkelparkering og annet opphold.

§ 4.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-3)

Arealene er offentlige. Tiltak knyttet til veganlegg og teknisk infrastruktur kan etableres innenfor disse arealene.

§ 4.2.5 Kai (KAI1 og o_KAI2)

a) Kaifront skal etableres med pælefundamentering. Utfylling i sjø skal ikke benyttes som konstruksjons- eller bæreløsning. Fundamentering og konstruksjon skal dokumenteres som del av geoteknisk prosjektering.
b) Kaiområdene skal brukes til trygg og effektiv håndtering av båter, inkludert lasting, lossing, fortøyning og service, med gode arbeidsforhold og tilgjengelighet.
c) Konstruksjoner skal være stabile, robuste og miljøvennlige, tilpasset lokale forhold. Universell utforming skal ivaretas der mulig. Tilstrekkelig belysning skal sikres.
d) Kaiens plassering kan justeres ved behov på grunn av grunnforhold.
e) Ferdig kaihøyde skal være minimum kote +1,8 over NN2000, med tilstrekkelig dybde og bredde for planlagt bruk.
f) KAI1 skal brukes til aktiviteter tilknyttet næringsområdet (NÆ). Det kan etableres kran på KAI1.
g) o_KAI2 er offentlig kai tilknyttet småbåthavnen (o_SH).
h) Innenfor o_KAI2 skal det sikres til enhver tid tilgang til eksisterende tekniske installasjoner på gnr./bnr. 16/521, herunder skap og vannuttak.

§ 4.2.6 Molo (MO)

a) Molo skal fungere som bølgebryter for å beskytte kaianlegg og havnebasseng, sikre trygg havnedrift og gode arbeidsforhold, og redusere risiko for skader på infrastruktur og fartøy.
b) Konstruksjonen skal være stabil og robust, tilpasset lokale forhold, miljøvennlig og i tråd med mål og plassering vist i plankart.
c) Molo skal lyssettes for sikkerhet. Ferdsel begrenses til drift og vedlikehold, med nødvendige sikringstiltak for å hindre ulykker.
d) Bølgebryter skal ha en maksimal størrelse på 4 x 36 m eks. landgang.

§ 4.2.7 Parkering (o_P)

Arealet er regulert til offentlig parkering.

Det kan etableres inntil 20 parkeringsplasser, inkludert minimum 1 HC-plass.
Parkeringsdekningen skal være restriktiv og i tråd med gjeldende kommunal parkeringsnorm.

§ 4.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)
Fortøyninger for bølgebryter, småbåtanlegg og andre tiltak i sjø skal oppfylle kravene i § 3.3.

§ 4.3.1 Ferdsel (o_FE)

a) Området skal brukes til farled/ferdsel for ferje- og hurtigbåttrafikk, og for tilkomst til KAI1, HOS og o_SH. Tiltak skal ikke redusere sikkerhet, fremkommelighet eller manøvreringsrom for sjøgående trafikk.
b) Fortøyninger, installasjoner eller andre innretninger i sjø skal ikke plasseres grunnere enn 5,0 meter under laveste lavvann (LAT), og skal ikke være til hinder for ferje- og båttrafikken.
c) Tiltak som kan påvirke navigasjon, sikt eller dybdeforhold skal avklares med havnemyndighet.

§ 4.3.2 Havneområde i sjø (HOS)

a) Området skal brukes til havnefunksjoner for NÆ og småbåthavnen, inkludert anløp, manøvrering, fortøyning og kortvarig opphold for oppdretts- og fritidsbåter, og sikre gode sjøtransportforbindelser.
b) Tiltak innenfor området skal ikke hindre manøvrering eller fremkommelighet for ferjetrafikk og annen gjennomgående sjøtrafikk.
a) Bruk og utforming skal ta hensyn til natur og økologi, inkludert bunnforhold, vannkvalitet og marint liv. Tiltak skal minimere forurensning og miljøskade, med nødvendige sikkerhetstiltak for trygg ferdsel.

§ 4.3.3 Småbåthavn (o_SH)

a) Småbåtanlegg kan ha inntil 49 båtplasser.
b) Havnen skal utformes for trygg og effektiv fortøyning og manøvrering. Flytebrygger skal forankres til bunnen, tilpasses lokale forhold og dimensjoneres i tråd med plankart og tekniske krav. Materialvalg skal ivareta miljøhensyn og hindre forurensning.
c) Adkomst skal sikres via offentlig kai (o_KAI2) eller annen godkjent løsning. Universell utforming skal ivaretas der praktisk mulig uten å redusere sikkerhet.
d) Det skal etableres tilstrekkelig belysning og nødvendige sikringstiltak for trygg ferdsel.

§ 4.4 Angitte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål (VAA1-2)

a) Området skal brukes til havneformål, småbåthavn og teknisk infrastruktur. Fortøyninger til bølgebryteren skal forankres i bunn. Bruk skal sikre trygg ferdsel, teknisk funksjonalitet og ivaretakelse av naturmiljø.
b) Innenfor delområde VAA2 er det ikke tillatt med oppankring eller fortøyning av båter på sørsiden av bølgebryteren. Unntak gjelder for teknisk forankring av bølgebryteren.
c) Tiltak skal minimere risiko for forurensning og skade på marint miljø, med nødvendige sikkerhetstiltak for trygg bruk av sjøarealet.

§ 5 Hensynssoner (pbl §§ 12-6 og 12-7)

§ 5.1 Sikringssone Frisikt (H140_1-2)
Sikthindringer innenfor H140 skal ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanen. Kommunen eller Vestland fylkeskommune kan kreve at hindringer fjernes. Enkelte trær, stolper og lignende kan stå innenfor sikttrekanten.

§ 5.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
Innenfor hensynssone H730, båndlagt etter kulturminneloven, ligger det et skipsfunn ID 322432 fra 1600-tallet. Det er ikke tillatt å grave frem, flytte, forandre, ta opp, skade eller ødelegge skipsfunnet.

Slike tiltak eller andre tiltak som kan skade skipsfunnet/lasten, er ulovlig uten en særskilt tiltalelse fra kulturminnemyndigheten, Rogaland fylkeskommune, jf. kulturminneloven §14.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

§ 6.1 Bølgebryter og navigasjonsinnretning

Før det kan gis igangsettingstillatelse for etablering av bølgebryter som strekker seg ut i dagens hvitsektor i havnebassenget, skal Kvernaneset lykt være omskjermet til rød sektor i henhold til krav fra ansvarlig myndighet.

§ 6.2 Nye næringsbygg

Fr det kan gis igangsettingstillatelse til bolig eller næringsbygg innenfor det aktuelle bestemmelsesområdet, skal følgende tiltak på overordnet infrastruktur være sikret etablert:

- rundkjøring i krysset riksvegen Bedehusvegen
- fortau langs riksveg på definert delstrekning i Prestemarka
- fortau langs definert delstrekning i Kvernvegen
- fortau langs Gullbekkvegen -gang- og sykkelveg langs vestsiden av riksvegen ved Strand VGS

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
30.09.2026	KS 078/26	tilføying av § 6.2 vedr. anleggsbidragsordning for Tau