

## STRAND KOMMUNE

### Bestemmelser for

### Plan 1130201710, Områderegulering for Tau Sentrum Øst

Datert: 25.03.2018

Sist revidert: 08.10.18

## § 1. Planens målsetting

Formålet med planen er å legge til rette for en urban utvikling og fortetting av området, med sikte på å skape et godt senterområde på Tau. Senterområdet skal gi mulighet til etablering av sentrumsfunksjoner med ny kirke og skole og gode utearealer for opphold og rekreasjon samtidig som landskapskvaliteter og historiske element sikres.

Området reguleres til:

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

- Sentrumsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Skole
- Kirke
- Energianlegg/ nettstasjon

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

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn/tekniske anlegg
- Annen veggrunn/grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)

- Naturområde

Hensynssone (PBL §12-6)

- Hensynssone kulturminner
- Frisiktsone
- Område for eksisterende kommunalteknisk anlegg i grunnen

Bestemmelsesområde (PBL §12-7)

- Område for overkjørbart fortau
- Område for hevet kjøreveg
- Område for plassering av energibrønner
- Område for oppstilling av buss

## §2 Plankrav

### 3.1 Detaljregulering

Før tillatelse til tiltak kan gis innenfor et byggeområde må det utarbeides detaljregulering for det aktuelle området. Det stilles krav til detaljregulering for delfeltene BS1, BS3, BS5 og en samlet plan for feltene o\_G1, o\_G2, o\_G3, o\_SPA1, o\_BR, o\_ST1, o\_SPA5, o\_SGG1, o\_SGG7 og o\_SKV5.

Delfeltene BU, BS2 og BS4 tillates oppført uten detaljregulering.

### 3.2 Teknisk plan

Det skal utarbeides teknisk detaljplan som viser aktuelle tiltak som knyttes til detaljplanen, rundt delfeltet, som skal vise veganlegget (kjøreveg, gang- sykkelveg, kollektivløsning m.m.) Veganlegget skal opparbeides etter detaljplaner utarbeidet i samsvar med vegnorm for Jæren og skal godkjennes av vegmyndigheten i kommunen. Planen skal vise inndelingen av trafikkarealet, høyder, belegplantning, belysning, skilting, miljøstasjoner og andre relevante anlegg og elementer.

Tekniske planer utarbeides i henhold til kommunen sin tekniske krav/norm, og må aksepteres av kommunen innen hvert delområde. Planen skal i størst mulig grad se utbyggingstiltakene i en helhetlig sammenheng, og prøve og optimalisere vegframføringer og ledningstraseer for hver enkelt feltutbygging.

### 2.3 Utomhusplaner

Det skal utarbeides en helhetlig landskapsplan for grøntstrukturen / friområdene inkludert bekkeløpet gjennom planområdet.

## § 3. Fellesbestemmelser

### 3.1 Overordnet utomhusplan

Ved rammesøknad skal det følge overordnet utomhusplan som viser opparbeidelse av det aktuelle feltet med uteoppholdsareal, kjøreadkomst og annen adkomst, bil- og sykkelparkering, areal for av- og pålessing, for renovasjon, evt. trafo og utendørs parkering.

### 3.2 Detaljert utomhusplan

Ved søknad om igangsetting (IG) for bygg over terreng skal det følge detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 som viser opparbeidelse av det aktuelle feltet med terrengbehandling, belegg, forstøtningsmurer og rekkverk, beplantning, møblering, belysning, skilt, gjerder, murer og høyder på terreng mv. Søknaden skal videre redegjøre for material- og fargebruk. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsetting.

Det kreves felles utomhusplan for BS2, SGG3, o\_ST2 og SPA3, SKV3 og SF3.

Det kreves felles utomhusplan for BS4, og SPA4.

### 3.3 Bruk

Det skal ikke tillates særlig areal- og transportkrevende aktiviteter i planområdet, eller virksomhet som medfører uakseptable støv-, støv-, lukt- og andre miljøulemper eller fare for omgivelsene.

### 3.4 Parkering

For boligformål skal det legges for maksimum 1,3 parkeringsplasser inkl. 0,2 gjesteplasser for hver boenhet.

For andre formål, med unntak av kirke og skole, skal det tilrettelegges for maksimum 1 parkeringsplass per 50 m<sup>2</sup> BRA.

Det tillates sambruk mellom gjesteplasser for bolig og parkeringsplasser for andre formål enn bolig.

I tillegg skal det etableres maksimum 43 offentlige parkeringsplasser i felt o\_SPA1  
Parkering for kirke og skole kan legges til offentlig parkeringsplass o\_SPA1.

Av samlet parkering skal 5 % av plassene være handicap-plasser, og 10% av plassene være tilrettelagt med lading for el-bil.

Sykkelparkering skal tilrettelegges med 2 plasser pr 100m<sup>2</sup> BRA. For skolen skal det opparbeides minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser per elev/ansatt for skolen.

Arealer til parkering (BRA) inngår ikke i beregningsgrunnlaget for P-kravet.

I områdene BS1, BS3 skal parkering etableres i parkeringskjellere.

### 3.5 Adkomst

Bebyggelsen skal ha kjøreadkomst som vist på plankartet.

Detaljert utforming av adkomst skal vises på teknisk plan. Adkomst kan justeres langs tilstøtende veg. Mindre justeringer av plassering av inn-/utkjørsler tillates langs tilstøtende veier internt i området.

### 3.6 Frisikt

Frisiktsone mot kjøreveg er vist på plankartet.

Frisiktsone for avkjørsel mot fortau og gang- sykkelveg o\_G/S er 3X10m

### 3.7 Energiforsyning og miljø

Det skal ved utforming og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

### 3.8 Universell utforming

Uteområder skal opparbeides med universell utformingsstandard.

### 3.9 Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) per boligenhet skal være 30 m<sup>2</sup>.

Hver bolig skal i tillegg ha et privat areal, balkong, terrasse eller lignende på min. 8 m<sup>2</sup>.

Leke- og oppholdsareal skal ha sol på minst 50 % av arealet ved vårjevndøgn kl. 15.00.

### 3.10 Uterom

Uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

Eventuelt lokk over parkering for felt med boliger skal dimensjoneres slik at det tåler vekt av nødvendige jordmasser. Lekeplassene skal utformes med tanke på forskjellige målgrupper. Dersom det er nødvendig med underjordiske anlegg under grøntområder og uteareal, skal dekket dimensjoneres for å tåle overdekking på 100 cm jord, samt møblering og vegetasjon.

### 3.11 Støy

Sammen med byggetillatelse for felt med boliger skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal

sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene, og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442. Boliger skal ikke ha høyere innendørs støynivå enn 30 dBA.

### 3.12 Byggegrense

Der det ikke er vist byggegrense, sammenfaller byggegrense med formålsgrense for bebyggelse og anlegg. Der det ikke er vist byggegrense, skal fasade mot veg skal legges i formålsgrense.

### 3.13 Utnyttelse – beregning av BRA

Grad av utnyttelse angis i m<sup>2</sup> BRA. Utnyttelsesgraden skal beregnes i forhold til Veileder for Grad av utnytting § 5-4. Areal i underetasje regnes ikke med i BRA.

### 3.14 Byggehøyder

Maksimalt byggehøyder MH er vist på plankartet –Der det innen et felt er angitt ulike byggehøyder, er avgrensning mellom områder med ulik maksimal byggehøyde angitt med byggegrenser. Maks byggehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner bør integreres som en del av bygningskroppen, men kan stikke over angitte maksimumshøyder der dette er nødvendig. Forutsatt god arkitektonisk løsning kan det tillates mindre oppbygg inntil 3m over de oppgitte maksimalhøydene. Disse skal være inntrukket i forhold til fasade, og utgjøre maksimalt 10 % av underliggende flate.

Enkeltelementer som master, piper og lignende kan tillates over disse høydene.

### 3.15 Arkitektur

Ny bebyggelse skal gis en utforming av god arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal tilstrebes bruk av trebaserte produkter, tegl eller platekledning..

Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for utforming, detaljering, material- og fargevalg.

Det skal være åpne og aktive fasader mot gate og torg. Fasadene mot o\_ST2 og SGG3 skal etableres med minimum 60 % vinduer som ikke tillates folierte eller stengte for innsyn. Det tillates lukkede fasader mot Fiskåvegen og ved areal for varelevering.

### 3.16 Tekniske anlegg og driftsarealer

Nettstasjon må være driftsatt før det gis brukstillatelse for nybygg.

### 3.17 Renovasjon

For boligene i planområdet skal det legges til rette for nedgravde søppelcontainere.

Areal for håndtering av avfall fra forretnings- og kontorareal, skole og kirke skal integreres i bygninger

### 3.19 Radon

Tiltak mot radon skal utføres i samsvar med gjeldende teknisk forskrift.

### 3.20 Etappevis utbygging innenfor de ulike felt

Ved eventuell etappevis utbygging innenfor det aktuelle feltet skal det senest ved søknad om igangsettingstillatelse legges frem en plan som viser planlagt inndeling i etapper. Hver utbyggingsetappe skal fremstå som et avsluttet byggeprosjekt som tilfredsstillende estetiske hensyn uten skjæmmende branngavler eller lignende, eller andre midlertidige løsninger som fremstår skjæmmende for omgivelsene.

### 3.21 Det ubebygde

Åpne arealer innenfor det aktuelle feltet skal opparbeides. Det skal tilstrebes å gi arealene et grønt preg, ved belegg, ved beplantning. Det bør tilstrebes minst mulig tette flater, også på parkeringsanlegg. Det skal etableres høystammede trær i offentlig fortau nærmere enn 0,7m mot offentlig veg langs sørside, østside og nordside av BS1, langs nordside av BS2, langs sørside og østside av BS3, langs sørside av BS4.

Containere, komprimatorer og lignende skal integreres i bygninger.

### 3.22 Boligstørrelser

Det skal legges til rette for leiligheter i varierende størrelser. Minste tillatte størrelse på leiligheter er 45 m<sup>2</sup>. Max. 25 % av boenhetene kan være små enheter på 45-54 m<sup>2</sup> BRA. Det skal være en jevn spredning på leilighetenes størrelser.

### 3.23 Flomtiltak

For tiltak i vassdragets kantsone i felt o\_G1, o\_G2, o\_G3, o\_BR og o\_ST1, kreves egen søknad etter vannressursloven § 11. For inngrep i vassdrag krever søknad om dispensasjon etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

## **§ 4. Bestemmelser til de enkelte formål**

### **4.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)**

**Det kan innenfor planområdet ikke etableres mer enn 15.000 m<sup>2</sup> BRA innenfor formålene næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.**

#### 4.1.1 Sentrumsformål (BS1, BS2, BS3, BS4 og BS5)

##### 4.1.1.1 Felt BS1

Felt BS1 kan nyttes til sentrumsformål med inntil 7.000 m<sup>2</sup> BRA.

På tomte tillates det oppført trafo.

Parkering skal skje på egen tomt

##### 4.1.1.2 Felt BS2

Felt BS2 kan nyttes til sentrumsformål med inntil 10.000 m<sup>2</sup> BRA.

Det tillates ikke boliger i BS2.

På tomte tillates det oppført trafo.

Parkering skal skje på SPA3. Det tillates i tillegg parkering på tak.

Det skal etableres fysisk skille mellom varelevering i BS2 og SGG3, med sikte på å sikre SGG3 som bilfritt område.

##### 4.1.2.3 Felt BS3

Felt BS3 kan nyttes til sentrumsformål med inntil 7.000 m<sup>2</sup> BRA.

På tomte tillates det oppført trafo.

Parkering skal skje på egen tomt.

##### 4.1.1.4 Felt BS4

Felt BS4 kan nyttes til sentrumsformål med inntil 4.000 m<sup>2</sup> BRA.

Det tillates ikke boliger i BS4.  
På tomte tillates det oppført trafo.

Parkering skal skje på SPA4.

#### 4.1.1.5 Felt BS5

Felt BS5 kan nyttes til sentrumsformål med inntil 3.000 m<sup>2</sup> BRA.  
På tomte tillates det oppført trafo.

Dersom det etableres overflateparkering i felt BS5, skal denne legges mot Fiskåveien med maks størrelse 800m<sup>2</sup>.

#### 4.1.2 Bolig/forretning (kontor (BKB1)

Området B/F/K1 anses ferdig utbygd.

#### § 4.1.3 Offentlig område, kirke (BR)

Området skal brukes til offentlig formål, kirke, med inntil 3500 m<sup>2</sup> BRA.  
Maksimal byggehøyde er 15 m over planert terreng. Maksimal mønehøyde for tårn er 26m.  
Det tillates etablering av kors over maksimal byggehøyde.

#### 4.1.4 Skole, BU)

Området skal brukes til skole, med inntil 3500 m<sup>2</sup> BRA.

Byggegrenser er vist på plankartet.

Maksimal byggehøyde er 14 m over planert terreng lavest nivå.

Rapport fra Sosial- og helsedirektoratet IS-1130 skal legges til grunn ved tillatt maks BYA for skolebygg vurdert i forhold til norm for uterom for skoleområdet. I tillegg skal retningslinjene T-2/08 legges til grunn ved prosjektering og opparbeidelsen av lekeområder og grøntområder. Kvaliteten på utearealet skal være i tråd med kommuneplanen § 2.4, herunder at arealet skal være trafiksikkert og gi mulighet til variert type lek etter forskjellige årstider og gi mulighet til aktivitet mellom barn, unge og voksne.

#### Utforming av utomhusanlegg

- Rapport fra Sosial- og helsedirektoratet IS-1130 skal legges til grunn ved planlegging av uterom for skoleområdet. Utomhusanlegget skal ha høy kvalitet, være robust og attraktivt. Arealer og rom skal tilrettelegges for ulike type bruk, med både aktive og passive soner. Det skal være god belysning som gjør utomhusanlegget attraktivt også i den mørke årstiden.
- Helhetlig utomhusplan i målestokk 1: 200 skal utarbeides for skoleområdet i forbindelse med utbygging av skoleområdet. Utomhusplanene skal vise soneinndelinger for ulike typer lek og opphold og hvilke områder som skal ivaretas som naturområder. Planene skal vise beplantning, møblering, dekke, belysning, støttemurer, parkering for spesialtransport (inntil atkomstveg) og sykkelparkering med overbygning m.m.

#### 4.1.5 Energianlegg/ nettstasjon

Ved etablering av nettstasjon skal denne etableres i bakkenivå, ha tilfredsstillende ventilasjon og ha adkomst hele døgnet for stor lastebil.

#### 4.1.6 Offentlig tjenesteyting, T1

For T1 gjelder bestemmelser til plan 1130201602, vedtatt 02.05.2018

## **4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)**

#### 4.2.1 Fellesbestemmelser

Arealene skal opparbeides etter tekniske planer som viser utforming, belegg og materialbruk, beplantning, møblering, skilting, belysning o.a. Planene skal godkjennes av Strand kommune. Planer som berører Rv. 13 Ryfylkevegen og Fv 523 Fiskåvegen skal godkjennes av Statens vegvesen.

#### 4.2.2 Kjøreveg

Kjøreveger unntatt SKV3 er offentlige veger.

#### 4.2.3 Fortau og Gang-/sykkelveg

Fortau og gang-/sykkelveger er offentlige.

Det skal etableres høystammede trær i fortau som alléplanting fra rundkjøring i Fiskåvegen. mot o\_BR.

Det skal etableres høystammede trær i fortau langs østside av BS1 og BS3.

#### 4.2.4 Gangareal og gågate (SGG)

o\_SGG1, o\_SGG2 og o\_SGG4 skal være offentlige gangareal.

Ved utarbeidelse av felles utomhusplan for o\_SGG1, o\_SGG2, o\_ST1 og nødvendig del av o\_G1 (kfr. §3.2), tillates at trasé for o\_SGG1 justeres. o\_SGG1 skal etableres i 2m bredde, og tilpasses terrenget og samordnes med bruk av kirkens utearealer.

Over o\_SGG4 tillates kjøring til Gnr. 16, bnr. 169.

#### § 4.2.5 Torg (o\_ST1 og o\_ST2))

Torg skal opparbeides til areal for opphold og møteplass.

Torg o\_ST1 kan i tillegg opparbeides for lek og salg fra boder o.a. Det skal bare tillates parkering for kjøretøy knyttet til salg eller spesielle tilstelninger.

Det kan etableres terskler/vannspeil i forbindelse med bekkedraget ved torget. Det tillates kjøring for nyttetransport, service- og utrykningskjøretøy over østre del av o\_ST1, i forlengelsen av o\_SGG2.

For o\_ST2 tillates uteservering i tilknytning til butikker i BS2.

#### 4.2.6 Annen veggrunn

Annen veggrunn/tekniske anlegg og annen veggrunn/grøntareal er offentlig.

#### 4.2.7 Kollektivholdeplass

Kollektivholdeplasser er offentlige.

#### 4.2.8 Parkering (SPA)

Parkering o\_SPA1 er offentlig parkering.

Detaljert utforming av offentlig parkering o\_SPA1 skal vises i teknisk plan, jfr. § 3.2.

Det skal etableres felt for av- og påstigning i østre del av o\_SPA1.

Det skal etableres fysisk skille mellom SPA3 og SGG3, med sikte på å sikre SGG3 som bilfritt område.

### **4.3 Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)**

#### 4.3.1 Naturområde

O\_G1 og o\_G2 er offentlige.

Det tillates ikke bygg eller andre tiltak til ulempe for det biologiske mangfoldet i området. Flomsikring i o\_G1 langs gang- eller bilveg kan tillates. Flomsikring skal bygges slik at inngrepet i naturområdet blir så lite som mulig. Vassdragstiltak krever tillatelse etter vassdragsregelverket og det må avklares om tiltakene er konsesjonspliktige etter vannressursloven § 8.

Det tillates at bekkeløp i o\_G1 legges om og at kulvert åpnes for å forebygge flom i omliggende arealer.

#### **4.4 Hensynssone (PBL §12-6)**

##### 4.4.1 Frisiktsone

Hindring i frisiktsoner i høyde 0,5m -3m fra vegplan, tillates ikke.

##### 4.4.2 Hensynssone flom H370

Vassdraget inklusiv kulverter nedstrøms mot Krossvatnet skal etableres med minimums kapasitet for 200 års flom + 30 % klimapåslag. Kulverter skal etableres med et tverrsnitt og størrelse som gjør at det ikke er nødvendig med rister.

Det skal etableres sikkert overløp (flomveg) fra kulvert ned til Krossvatnet.

Områdene O\_BR (Kirketomt) og O\_ST1 (torg) som ligger i faresone flom skal flomsikres mot 200 års flom + 30 % klimapåslag. Bygg og infrastruktur skal løftets så høyt at tiltak ikke blir utsatt for flom.

##### 4.4.3 Hensynssone infrastruktur i grunnen H190

I området tillates ikke tiltak i grunnen før eksisterende kabler og kommunaltekniske ledninger er påvist, og godkjenning er gitt av kommunen for kommunale ledninger og Lyse for strømførende kabler.

##### 4.4.4 Hensynssone naturmangfold H560

I området skal kantvegetasjon beholdes med sikte på å beholde bevare naturmangfold. Eventuell fjerning av vegetasjon i forbindelse med skjøtselstiltak eller omlegging av bekkeløp, skal avklares med Fylkesmannen som myndighet etter vannressursloven § 11.

##### 4.4.5 Hensynssone kulturminner H730

Områdene er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. § 4. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelovens § 3 og § 8.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet ut over arbeider tillatt etter denne bestemmelse er ulovlige uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravninger belastes tiltakshaver.

#### **4.5 Bestemmelsesområder (PBL §12-6)**

##### 4.5.1 Områder for overkjørbart fortau (#1)

I områdene skal det etableres belegg som er overkjørbart for større kjøretøy.



#### 4.5.2 Område for plassering av energibrønner (#2)

I området tillates etablert energibrønner. Disse skal inngå i detaljert utomhusplan for o\_SPA1

#### 4.5.3 Område for oppstilling av buss (#3)

I området tillates korttidsoppstilling av buss for spesialtransport i tilknytning til skolen.

#### 4.5.4 Område for hevet kjøreveg. (#4)

Som fartsdempende tiltak skal området anlegges hevet i forhold til tilgrensende kjøreveg.

## **§ 5. Rekkefølgekrav**

### 5.1 Krav om sikring av offentlig infrastruktur inklusiv overvannshåndtering

Før det kan gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak innenfor hvert enkelt delfelt skal nødvendig infrastruktur, være sikret gjennomført iht gjeldene reguleringsplan. Med nødvendig infrastruktur menes vei, sykkel- og gangveier, parkering, vannforsyning, avløp, tilfredsstillende overvannshåndtering, torg og grøntareal. I tillegg skal løsning for forsvarlig overvannshåndtering for hele sentrumsområdet være utarbeidet.

Med sikret gjennomført menes at finansiering, reguleringsplan og grunneierforhold er avklart.

Rundkjøring på Fiskåvegen skal sikres etablert før det kan gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak innenfor hvert enkelt delfelt.

### 5.2 Krav om etablering av offentlig infrastruktur inklusiv overvannshåndtering

Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse innenfor hvert enkelt delfelt skal nødvendig infrastruktur være etablert. Med nødvendig infrastruktur menes vei, sykkel og gangveier, parkering, vannforsyning, avløp, tilfredsstillende overvannshåndtering, torg og grøntareal.

Rundkjøring på Fiskåvegen skal være etablert før det kan ferdigattest / midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor hvert enkelt delfelt.

Eksisterende avkjørsler fra gnr 16, bnr 211 m.fl. (Comrod) og bnr. 183 (Coop) mot Fv. 523 skal stenges når rundkjøring er etablert.

### 5.3 Krav til opparbeidelse av felles og private tiltak innenfor og i tilknytning til delfeltene

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak / boliger innenfor delfelt må utearealene, fellesarealer, uteoppholdsareal, lekeareal, grøntareal, parkeringsareal, renovasjonsløsninger og eventuelle støyskjermingstiltak i hvert enkelt delfelt eller i tilknytning til delfeltene være etablert

### 5.4 Grunnundersøkelser

Senest ved rammesøknad skal det utføres grunnundersøkelser med evt. tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Bygging på forurenset grunn stiller krav til masseutskifting av grunn eller tildekking av grunn.

### 5.5 Krav for flomsikring

Før det kan gis byggetillatelse for områder utsatt for flom skal området være flomsikret iht § 4.4.2.