Planbestemmelser

Plan 3042 – Detaljregulering for Ytraland industriområde

Reguleringsformål:
Arealet innenfor plangrensen har følgende formål i samsvar med plan- og bygningsloven.

Bygninger og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

a. Industri/Lager (I/L1)
b. Renovasjonsanlegg (RA1)
c. Annen tjenesteyting (o_AT1)

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

a. Kjøreveg (f_KV1)
b. Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT1-2)
c. Annen veggrunn – Grøntareal (AVG1)

Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5)

a. Naturområde (N1)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

a. Sikringssone - frisikt (H140)
b. Sikringssone - andre sikringssoner (H190_1 og H190_2)

Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

a. Bestemmelsesområder (#1-6)

I Hensikt med planen

§ 1 Formålet med planarbeidet er å legge til rette for industriområde.

II Fellesbestemmelser

§ 2 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg.

§ 3 Utbygging av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.

Ved utvidelse av bygningsmassen ut over det planen gir grunnlag for, vil det være krav om at vannforsyningen skal være sikret iht. PBL § 27-1. Det tillates ikke i bestemmelsesområde #3 tilknytning til vannledning tilhørende Borgardalen avfallsanlegg. Denne er ikke en del av det kommunale vannforsyningsanlegget.

Ved utvidelse av bygningsmassen ut over det planen gir grunnlag for, vil det være krav om at bortledning av avløpsvann skal være sikret iht. PBL § 27-2.

Eksisterende sigevannsledning fra Borgardalen avfallsanlegg skal ikke merbelastes med sanitærvann ut over dagens belastning.

Vassdrag skal ikke merbelastes som følge av økt avrenning fra tette flater. Plan for overvannshåndtering og utforming/dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal vedlegges byggesak eller teknisk plan.

§ 4 Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).

§ 5 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.

§ 6 Støynivå fra virksomheter innenfor planområdet skal tilfredsstille de krav som er satt i "T – 1442, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging"

§ 7 Eier av gnr. 74 bnr. 59 og gnr. 74 bnr. 60 skal ha veirett i eiendom gnr. 74 bnr. 77. Det gjelder veirett fra fylkesveg/Sundvegen til kommunalt bygg. Veirett skal tinglyses.

§ 8 74/77 skal ha veirett gjennom 74/59 og 74/60. Veirett skal tinglyses.

§ 9 Veiareal skal være belyst, dette gjelder både arealformål for vei (f_kV) og veiareal som fører inn mot kommunalteknisk anlegg.

§ 10 Ved godkjenning av nye byggetiltak må brannvannskapasitet vurderes i tråd med teknisk forskrift, valgt løsning må komme frem i en evt. teknisk plan.

§ 11 Der det blir behov skal industriområdet ha inngjerding for å hindre beitedyr i å komme inn, og dette må vedlikeholdes av eierne av industriområdet. Samtidig må det være åpning/åpningsløsning i øst for vedlikeholdsarbeid på kommunens ledningsnett.

III Bygninger og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

a) Industri/Lager (I/L1)

§ 12 I I/L kan det etableres industri med tilhørende anlegg. Industrien skal bestå av lager/logistikk og det tillates ikke servicebedrifter.

§ 13 I arealformålet I/L tillates det kun bygg innenfor bestemmelsesområdene #1-5 og areal rundt bebyggelse skal brukes som lagring og parkering.

§ 14 Før bygging igangsettes skal det foreligge en situasjonsplan godkjent av kommunen. Denne planen skal vise: bygningers høyde og plassering, etasjer, takform, gangsoner, innganger; p-plasser, snu- og manøvreringssoner for varetransport, gjerder, porter, beplantning; bruk og behandling av øvrig areal.

§ 15 Lagring av gjenstander utendørs skal ikke være til ulempe for miljøet eller til sjenanse for tilgrensende områder.

§ 16 Det er ikke tillatt å etablere virksomhet i området som overstiger 50 dBA på dagtid (06-18), 45 dBA på kveldstid (18-22) og helligdager samt 40dBA om natten.

§ 17 Innenfor arealformål I/L tillates etablering av trafokiosk.

§ 18 Industriområdet skal sikres mot forurensning til omgivelsene, og det skal være estetisk skjerming av utendørs lagring mot Sundvegen.

§ 19 Alt utendørs vannforbruk, til blant annet spyleplass og brannvann, må komme fra egen brønn/tank og skal være fysisk skilt fra vannledning tilhørende Borgardalen avfallsanlegg.

Det tillates kun 1 spyleplass. Spyleplassen skal være under tak.

Oljeutskiller og nedslagsfelt til oljeutskiller skal skjermes for nedbør. Eventuelle nye oljeutskillere eller utvidelse av avrenning til eksisterende oljeutskiller vil utløse krav om påkobling til annet avløpsanlegg.

Alternative løsninger kan være privat utslipp eller utbygging av kommunalt vann- og avløpsnett iht. PBL § 18-1.

§ 20 Dersom nedre lagerplass asfalteres, skal overvann fordrøyes før det går ut av området og føres til bekk.

b) Renovasjonsanlegg (RA1)

§ 21 Område merket R skal være renovasjonsområde for I/L. Her skal man sette opp konteinere for midlertidig lagring av næringsavfall, som senere forvaltes forsvarlig iht. § 28 i Forurensningsloven.

c) Annen offentlig eller privat tjenesteyting (o_AT1)

§ 22 I området er det etablert kommunalteknisk anlegg. Areal rundt kommunalt bygg skal ikke brukes som lagringsplass.

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

a) Kjøreveg (f_KV1)

§ 23 Vegen skal opparbeides som vist i plan, iht. Statens vegvesen håndbok N100. Før utbygging må det utarbeides teknisk plan for anlegget i samsvar med håndbok R700 Tegningsgrunnlag. Tekniske planer skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune.

b) Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT1-2)

§ 24 Område merket AVT1-2 skal være Annen veggrunn teknisk anlegg. Formålet er skulder langs kjøreveg.

c) Annen veggrunn – grøntareal (AVG1)

§ 25 Annen veggrunn kan være rabatter, fyllinger og skjæringer, siktsoner mot vegkryss mv. Arealene skal matjorddekkes og tilsås med plen eller annen lav vegetasjon.

V Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

a) Naturområde (N1)

§ 26 Naturområde skal være åpent for allmenn ferdsel

§ 27 Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

VI Hensynssoner. (PBL § 12-6)

a) Sikringssone (frisikt) (H140)

§ 28 Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

b) Sikringssone - andre sikringssoner (H190_1)

§ 29 I hensynssone for VA-trase kan det ikke gjøres tiltak før godkjenning er gitt av sektor VAR i kommunen. Dersom VA-anlegg fjernes, kan hensynssonen opphøre.

c) Sikringssone - andre sikringssoner (H190_2)

§ 30 I sikringssonen merket H190_2 skal terreng sikres, før arealformålet I/L kan tas i bruk. Skjæringen i berget må sikres med forskriftsmessig tiltak jf. PBL. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

VII Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

a) **Bestemmelsesområder (#1-6)**

§ 31 Bestemmelsesområdene merket #1-5 viser hvor eksisterende bebyggelse tillates videreført i denne planen. Bestemmelsesområde merket #6 viser hvor det skal føres opp vanntank for forsterket brannvannskapasitet.

§ 32 Byggehøyden for #1-2 skal ikke overstige 8m fra gjennomsnittlig planert terreng. Total byggehøyde skal ikke overskride kote +22.

Byggehøyden for **#**3-5 skal ikke overstige 5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Total byggehøyde skal ikke overskride kote +21.

§ 33 Bygning i bestemmelsesområdene #1, #4 og #5 skal brukes til kontor/lager, bygning i #2 og #3 skal brukes til lager.

VIII Rekkefølgebestemmelser

§ 34 Før det blir gitt igangsettingstillatelse for nye tiltak, skal det foreligge godkjent teknisk plan for utbygging av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannkapasitet dokumenteres. Der bebyggelse trenger forsterket brannvannkapasitet, skal valgt løsning komme frem i teknisk plan.

§ 35 For tiltaket avkjørsel som berører fylkesveier, skal det foreligge teknisk plan godkjent av Rogaland fylkeskommune før igangsetting.

§ 36 Vanntank i bestemmelsesområdet #6 (som kreves for forsterket brannvannskapasitet), skal være ferdig opparbeidet før bygningene innenfor bestemmelsesområdet #3-5 tas i bruk.