



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDBEKK INDUSTRIOMRÅDE – GNR 15 BNR 5 MFL. SOKNDAL KOMMUNE

PlanID: 1111 2013001

Plankart er datert 08.04.15, sist revidert 03.07.20
Bestemmelser er datert 08.04.15, sist revidert 03.07.20
Kommunestyrets vedtak: dato 19.09.22, saknr. 055/22

GENERELT

§ 1 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor plangrensen skal arealene utnyttes som vist på reguleringsplanen.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

§ 2.01 Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål og hensynssoner:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse
 - Næringsbebyggelse
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg – renseanlegg
 - Kombinert lager, kontor og tjenesteyting
 - Kombinert næringsvirksomhet og råstoffutvinning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg
 - Kjøreveg
 - Gangveg/gangareal
 - Annen veggrunn, grøntareal
- Grønnstruktur
 - Turveg
 - Friområde
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift
 - Naturformål av LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (ferskvann)
- Hensynssoner
 - Frisikt, H140
 - Ras- og skredfare, H310
 - Flomfare, H320

- Høyspenningsanlegg, H370
- Hensyn landbruk, H510
- Bevaring kulturmiljø, H570

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 3.01 Før igangsetting av tiltak skal det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende støyforhold. Gjeldende støyretningslinje (T-1442/2012) skal legges til grunn.
- § 3.02 Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende brannvannforsyning i henhold til gjeldende krav før videre utbygging av området.
- § 3.03 Før det gis igangsettingstillatelse, skal avklarende undersøkelser i forhold til forurensning i grunnen være gjennomført, og det skal være utarbeidet en tiltaksplan for ev. opprydding av forurenset grunn.
- § 3.04 Før det kan gis tillatelse til nye bygg i området skal gangsti i GN2 og felles kjøreveg SKV2 være ferdig opparbeidet.
- § 3.05 Før det kan gis brukstillatelse til næringsvirksomhet innenfor arealene vist som faresone ras- og skredfare (H310), skal områdene være sikret mot ras som oppgitt i § 10.02. Dette er ikke til hinder for at andre deler av det aktuelle byggeområdet kan tas i bruk.
- § 3.06 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til næringsvirksomhet/boliger innenfor arealer vist som faresone flom (H320), skal det dokumenteres at det er tatt hensyn til sikring mot skade ved flom.
- § 3.07 Tekniske planer/tiltak som omfatter Fv.424 skal forevises og godkjennes av Statens vegvesen før brukstillatelse til nybygg kan gis. Det skal gjennomføres mindre utbedringstiltak på strekningen mellom Sandbekk industriområde og fv. 424 og dette skal avtales med vegmyndigheten.
- § 3.08 Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.
- § 3.09 Før boliger kan skilles fra og nye virksomheter kan etableres innenfor planområdet, skal det etableres godkjent rensanlegg for drikkevann.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.01 I forbindelse med byggesøknad

Sammen med byggesøknad skal det utarbeides en situasjonsplan for hvert byggeområde/tomt som skal vise:

- Atkomst til tomta
- Planeringshøyder
- Bebyggelsens plassering og høyder
- Parkeringsareal
- Ev. internveier og tomteinndeling

- Grøntanlegg/beplantning
- Overvannsløsning
- Ev. gjerder

§ 4.02 Støy og forurensning

- a.) Støy fra all virksomhet innenfor planområdet skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442, pkt. 3.1 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Gjennom skjerming og bygningers plassering og utforming skal det søkes å oppnå best mulig støyskjerming i forhold til boliger i nærområdet. Kommunen vil ved behandling av byggetillatelse kreve dokumentasjon på at grenseverdiene for støy ikke overstiges.
- b.) Dersom det på et senere tidspunkt kommer strengere anbefalinger enn det som nåtidens veileder T-1442 legger opp til, skal den til enhver tids gjeldende veileder legges til grunn for hva angår grenseverdier for støy.
- c.) Utslipp til luft skal ikke medføre helseskade eller skape luktulempere for omgivelsene.
- d.) Forurenset eller slamholdig overvann skal ikke tilbakeføres vassdraget i verken anleggfase eller driftsfase. Det skal etableres tiltak som hindrer utslipp av deponisand og vann med eventuell forurensning.
- e.) Dersom en under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende støter på forurenset grunn, skal alt arbeid som kan utløse spredningsfare straks stanses. Det skal likevel iverksettes strakstiltak for å stanse eventuell pågående forurensning. Det skal videre avklares med myndighetene, herunder Sokndal kommune, hvilke krav som påhviler virksomheten, før arbeidet kan igangsettes igjen.

§ 4.03 Kulturminner

Dersom en under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner i planområdet skal arbeidet umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter skal varsles, i samsvar med § 8 i kulturminneloven av 9. juni 1978. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.04 Byggegrense

Byggegrenser fremgår av plankartet.

§ 4.05 Tekniske anlegg

- a.) Tekniske installasjoner, bygg og anlegg for energiforsyning og vann- og avløpshåndtering kan etableres innenfor planområdet.
- b.) Vann- og avløpsanlegg skal bygges i samsvar med gjeldende regelverk for vannforsyning og kommunen sine krav. VA-anlegget må dimensjoneres slik at det sikrer nok slukkevann ved ev. brann. VA-anlegget kan bygges ut gradvis i takt med utbygging av industriområdet, men kapasiteten må til enhver tid være tilfredsstillende for den virksomheten som er etablert/under etablering i området.
- c.) Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler.

§ 4.06 Sjøpplhåndtering

Alt avfall innenfor næringsområdene skal oppbevares i innelukkede containere eller i særskilte bygninger. Avfall som pga. volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett og tilstrekkelig høyt gjerde.

§ 4.07 Lagring

Utelagring av råvarer, halvfabrikata, ferdigprodukter eller oppsetting av provisoriske eller midlertidige lagerkonstruksjoner skal utføres på en slik måte at det ikke virker skjjemmende for omgivelsene.

§ 4.08 Parkering

- a.) Innenfor hvert byggeområde skal det opparbeides tilstrekkelig antall parkeringsplasser for den enkelte virksomhet. Avhengig av type virksomhet skal en i hver byggesak vurdere behov for HC-parkering. For kontorvirksomhet/publikumsbygg skal det være min. 5 % HC-plasser.
- b.) Det må for alle virksomheter avsettes tilstrekkelig areal for laste- og varebiler.
- c.) For kontorvirksomhet: 4 bilplass pr. 100 kvm BRA
 For industri/produksjon/lager: 0,5 bilplass pr. 100 kvm BRA
 For bolig: 2,0 bilplass pr. bolig
 For leilighet: 1,5 bilplass pr. boenhet
- d.) Eventuell fellesparkering for flere virksomheter er tillatt. Redusert krav til biloppstillingsplasser kan tillates ved begrunnet søknad i forbindelse med byggesaken.

§ 4.09 Vegskråning, grøfter m.m.

Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med anleggelse av felles veg vil i nødvendig grad ligge innenfor de tilstøtende formål langs veien. Inngrep vil variere med stigningsforhold i terrenget. I grøntområder skal skråninger og steinfyllinger jordkles og tilsås.

#

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.01 Boligbebyggelse B1

- a.) B1 er regulert til område for boliger. Det tillates ikke fortetting med boliger.
- b.) Bygningens møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter. Høyder er beregnet fra gjennomsnittlige terrengnivå rundt bygningen.
- c.) Maks tillatt bebygd areal er maks BYA 200 kvm for bolighus og maks BYA 70 kvm for garasje.

§ 5.02 Næringsbebyggelse BN 1-6

- a.) BN1 – BN6 kan nyttes til industri, lager/engros, garasjeanlegg, verksted, produksjon og/eller håndverksbedrifter. Kontor som er direkte tilknyttet og nødvendig for virksomheter som etablerer seg i området er tillatt. Detaljhandel er ikke tillatt. Dersom det etableres ny industrivirksomhet med stor andel tungtransport, skal konsekvenser for FV1 utredes og ev. utbedrende tiltak utføres før ny bebyggelse kan tas i bruk. Ny bebyggelse skal oppføres i samsvar med situasjonsplan til byggesøknad jf. § 4.01.
- b.) Byggeområdene BN1, BN2, BN3, BN4, BN5 og BN6 kan fradeles til mindre tomter. Planen er påført veiledende tomteinndeling. Endelig tomteinndeling fastsettes av kommunen på grunnlag av situasjonsplan til byggesøknad.
- a.) Bebyggelse, parkering og utendørs lagring inngår i beregning av %-BYA. For områdene BN1 og BN6 er maks tillatt bebygd areal 80 % BYA, hvorav bebyggelsen ikke skal utgjøre mer enn 35 % BYA.

For områdene BN2, BN3, BN4, BN5 er maks tillatt bebygd areal 80 % BYA, hvorav bebyggelsen ikke skal utgjøre mer enn 25 % BYA.

Ved fradeling av tomter gjelder %-BYA for hver enkelt tomt.

- c.) For områdene BN1, BN2 og BN5 skal bygningens høyde ikke overstige 12 meter.
For områdene BN3 og BN4 skal bygningens høyde ikke overstige 20 meter.
For område BN6 skal bygningens høyde ikke overstige 8 meter.
Høyder er beregnet fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen.
For bebyggelse med etasjehøyde over 4,9 meter regnes BRA uten tillegg for tenkte plan.
For områdene BN1-BN5 tillates mindre takoppbygg for kanalføringer og tekniske installasjoner på inntil 3,0 meter over den tillatte bygningshøyden.
- d.) Etablering av støykrevende-, forurensende (luft/vann/grunn) og/eller brann- og eksplosjonsfarlig industri, som vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende områder, tillates ikke.
- e.) For bebyggelse som inngår i planen skal den enkelte bygnings volum, takform og fasader i størst mulig grad bevares. Det er tillatt med tiltak så fremt bygningsmassens opprinnelige formspråk og eksteriør ivaretas. Dersom bygningene brenner eller ødelegges på en slik måte at de ikke kan bevares, skal de gjenreises med tilsvarende volum, fasader og høyder som i dag.
- f.) Gjerde kan settes i formåls- eller tomtegrensen.

§ 5.03 Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT

- a.) Område BKT omfatter privat renseanlegg.
- b.) Maks tillatt bebygd areal er 100 % BYA.

§ 5.04 Kombinert lager og tjenesteyting, BAA1

- a.) Området kan benyttes til lager og tjenesteyting. Publikumsrettet tjenesteyting er tillatt. Kontor som er direkte tilknyttet og nødvendig for virksomheter som etablerer seg i området er tillatt. Innenfor området tillates etablert servicebedrifter som tilbyr støttefunksjoner for næringen i områdene BN1 til og med BN6.
- b.) Området BAA1 kan fradeles til mindre tomter etter situasjonsplan jf. § 4.01.
- c.) Bebyggelse, parkering og utendørs lagring inngår i beregning av %-BYA.
Maks tillatt bebygd areal er 80 % BYA, hvorav bebyggelsen ikke skal utgjøre mer enn 10 % BYA. Ved fradeling av tomter gjelder %-BYA for hver enkelt tomt.
- d.) Maks tillatt møne- og gesimshøyde er 8 meter. Høyder er beregnet fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen.
- e.) Det er ikke tillatt å etablere støyende og forurensende virksomhet som påvirker omkringliggende boliger og næring/industri i området.

§ 5.05 Kombinert næringsvirksomhet og råstoffutvinning, BAA2

- a.) Maks tillatt byggehøyde er 9 meter. Høyder er beregnet fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen.
- b.) Bebyggelse, parkering og utendørs lagring inngår i beregning av %-BYA.
Maks tillatt bebygd areal er 80 % BYA, hvorav bebyggelsen ikke kan utgjøre mer enn 10 % BYA. Ved fradeling av tomter gjelder %-BYA for hver enkelt tomt.
- c.) Nye uttak i Storegangen kan bare skje etter ny driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning. Konstruksjoner, bebyggelse, innretninger mv. som er nødvendig for

gruvedriften kan oppføres innenfor området etter godkjent plan. Hovedatkomst til Storgangen-forekomsten skal gå utenfor planområdet via tunell eller lignende. Midlertidige veier og anlegg i forbindelse med drift er ikke søknadspliktig.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.01 Veg, SV1

SV1 omfatter offentlig kjøreveg.

§ 6.02 Kjøreveg, SKV 1-6

- a.) SKV1 er felles kjøreveg for hele planområdet, inkludert eksisterende energianlegg. Regulert vegbredde er 6 meter.
- b.) SKV2 er felles kjøreveg for næringsbebyggelsen i BN1, BN2, BN3, BN4, BN5, BAA2, rensesanlegg BKT1, samt eksisterende energianlegg utenfor planområdet. Regulert vegbredde er 6 meter. Vegen tillates stengt med bom.
- c.) SKV3 er felles kjøreveg for BN6, BAA1 og B1. Regulert vegbredde er 4 meter.
- d.) SKV4 og SKV6 er felles kjøreveg for BAA2.
- e.) SKV5 er privat kjøreveg til eksisterende energianlegg.

§ 6.03 Gangareal, SGG

- a.) SGG1 omfatter eksisterende bru over elva. Brua kan benyttes som offentlig gangareal, og skal være stengt for motorisert ferdsel.

§ 6.04 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT 1-17

- a.) Areal avsatt til annen veggrunn kan bl.a. nyttes til fremtidig utvidelse av veg, grøft, overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag og annet kantareal til veg.
- b.) Ytterligere behov for areal til annen veggrunn, skjæring og fylling kommer i tilfelle på tilstøtende tomtegrunn og kan erverves som trafikkareal ved gjennomføring av planen.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.01 Naturområde, GN 1-9

- a.) Områdene GN1 til og med GN9 er regulert til naturområder.
- b.) Områdene skal holdes mest mulig naturlige, men det kan ryddes i vegetasjonen og legges til rette for friluftsliv. Langs elva, i områdene GN3, GN4, GN6, GN7, GN8 og GN9, kan dette bare skje dersom det ikke forstyrrer den biologiske balansen i vassdraget.
- c.) Det tillates terrenginngrep i grønnstrukturområdene i forbindelse med veg- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og ev. skjæringer/fyllinger som vil gå inni grønnstrukturområde, skal jordslås med stedlige masser. Områdene skal gis en god terrengmessig utforming.
- d.) Det er ikke tillatt med noen form for lagring eller hensetning av utstyr eller materialer mv. innenfor områdene.
- e.) Innenfor GN3 skal det etableres gangsti med bredde 1,5 meter. Gangstien skal til enhver tid være tilgjengelig for allmenheten.

- f.) Innenfor GN6 kan det etableres rørgate som fører vann fra drikkevannskilden *Kvenndalsdammen* til boliger og næringsbebyggelse. Det tillates å anlegge tilkomstvei til damanlegget. Maks vegbredde er 3,5 meter. Sideareal til veggen skal revegeteres med stede egne arter.

§ 7.02 Turveg, GT

Område GT omfatter del av turvegnett i den gamle jernbanetraseen. Turvegen skal til enhver tid være tilgjengelig for allmennheten.

§ 8 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 8.01 Naturformål av LNFR, LNA

Område LNA skal holdes mest mulig naturlig. Tynningshogst av skogen er tillatt. Området skal være allment tilgjengelige.

§ 9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 9.01 Naturområde i sjø og vassdrag, VNS 1-3

Område VNS 1-3 omfatter deler av vassdraget Ålgårdselva. Elva skal holdes åpen. Den skal ikke snevres inn eller legges i rør, med unntak av der den går under kjørevegen. Elva kan benyttes til friluftsliv, rekreasjon og fiske. Det tillates ikke forurensende utslipp i elva. Tiltak i og langs vassdraget skal godkjennes av Statsforvalteren i Rogaland.

§ 10 HENSYNSSONER

§ 10.01 Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 10.02 Rasfare H310

- a.) Areal som er vist med faresone ras- og skredfare (H310_1, H310_2, H310_3, H310_4, H310_5) kan bare tas i bruk til næringsvirksomhet dersom de er sikret mot ras/skred.
- b.) Sone H310_1: Ved tomtegrenser nærmere enn 15 meter fra bergskjæringen, må sikringstiltak utføres. Skjæring og terreng ovenfor må sikres med rensk, bolter og ev. fjellbånd.
- c.) Sone H310_2: Urmassene må sikres med rasvoll nedenfor skråningen. Ca. plassering av rasvullen er angitt i rapportens vedlegg A. Endelig plassering og utforming av rasvoll må godkjennes av firma med bergteknisk kompetanse.
- d.) Sone H310_3: Blokker sikres med rensk og bolter. Betongkonstruksjon som støtter fjellet må utbedres, ev. erstattes av ny konstruksjon.
- e.) Sone H310_4: Bergskrent sikres med rensk, bolter, fjellbånd og ev. partier med understøp.
- f.) Sone H310_5: Dersom det planlegges byggetomter nærmere enn 10 meter fra skjæring, nå sikringstiltak utføres. Aktuelle tiltak er rensk og boltesikring.

#

- g.) Sone H310_6: Ved bygging inntil skråningen, må sikringstiltak utføres i form av rensk og bolter.
- h.) Sone H310_7: Blokker og bergparti sikres med rensk, bolter, fjellbånd og ev. fangggerde.
- i.) Sikringsarbeider må prosjekteres og utføres av firma med bergteknisk kompetanse.

§ 10.03 Flomfare H320

H320_1 markerer avgrensning for beregnet 200-årsflom med klimatilpasning og sikkerhetsmargin. Innenfor sonen er det fare for oversvømmelse / flom. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner i området uten at disse er beregnet på å tåle slike belastninger.

§ 10.04 Høyspenningsanlegg H370

Hensynssone H370_1 til og med H370_5 er fastsatt til faresone – høyspentlinje. Byggeforbudsgrense er 8 meter til hver side fra anlegget, dvs. en totalbredde på 16 meter.

§ 10.05 Hensyn landbruk H510

Hensynssone H510 utgjør en mindre del av et større område. Innenfor hensynssonen H510_1, skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal forringe eller føre til driftsulemper for landbruksområdene.

§ 10.06 Bevaring kulturmiljø H570

Hensynssone H570_1 omfatter eksisterende gruveinngang og gruveplass ved Storgangen. For utvikling av område BAA2 skal det tas særlig hensyn til eksisterende bebyggelse og installasjoner som representerer deler av den gamle industrihistorien på Sandbekk. I rammesøknad skal gjenstående bygningsmasse vurderes om den er egnet til ny bruk, og hvilke endringer som kan utføres uten at dette kommer i konflikt med vernehensynet. Det kan tillates at veg og parkering går inn på området, så lenge det ikke er i konflikt med kulturmiljøet som nevnt ovenfor. Alle tiltak innenfor sonen skal forelegges kulturminnemyndigheten for uttale.

#