

SOKNDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DRAGELAND INDUSTRI/LANGDAL NORD, GNR. 55, BNR. 2 SAMT GNR. 73, BNR. 24, 25 OG 26

PLANID: 11112020003
Plankart datert: 23.02.2020
Bestemmelser datert: 03.03.2020
Sist revidert:

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet merket «DETALJREGULERINGSPLAN FOR DRAGELAND INDUSTRI/LANGDAL NORD, GNR. 55, BNR. 2 SAMT GNR. 73, BNR. 2, 24, 25 OG 26», datert 23.02.2020

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

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

- Områder for næring, områdene BN1 – BN3
- Områder for boligbebyggelse, områdene B1 – B5
- Områder for felles lekeplasser, områdene f_BLK1 og f_BLK2
- Område for energianlegg, området o_BE

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

- Områder for offentlige kjøreveger, områdene o_SKV1 - o_SK2
- Områder for felles kjøreveger, området f_SKV3 og f_SKV4
- Områder for annen veggrunn, grøntareal

3 Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)

- Område for turveg, området GTD

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

- LNFR – vern av kulturmiljø og kulturminne, området LKM1
- Områder for landbruksdrift, områdene LL1, LL2 og LL3

§ 3 FARE- OG SIKRINGSSONER

Følgende fare- og sikringssoner er angitt i planen:

- a.1) Sikringssoner for frisikt
- a.3) Faresone for høyspenningsanlegg, sone H370_1

§ 4 BÅNDLEGGINGSSONE

Følgende båndleggingssone er avsatt i planforslaget

- d) Båndlagt etter lov om kulturminner, sonen H730_1

§ 5 OMRÅDER FOR NÆRING

- 5.1 Innenfor områder for næring, områdene BN1 – BN3 tillates oppført næringsbygg for bruk til ulike typer næringsvirksomhet.
- 5.2 Største tillatte prosent bebygd areal (%-BYA) for hver næringstomt settes til 80 %, og minste tillatte prosent bebygd areal (%-BYA) settes til 30 %..
- 5.3 Maksimal bygningshøyde settes til 16 meter. Enkeltelementer som kraner, piper, tårn og tilsvarende enkeltdeler av bygninger kan tillates utover denne høyden.
- 5.4 Byggegrense mot fylkesvegen settes til 20 m fra senter veg
- 5.5 Som en del av søknad om tiltak innenfor områdene skal det utarbeides en helhetlig plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500. Planen skal vise inngjerding, utemøblering, utelager, adkomst, parkering, terrengbehandling, murer og gjerder over 0,7 m, plass til søppelcontainere/renovasjonsdunker, forstøtningsmurer, beplantning osv.
- 5.6 Utearealer skal opparbeides med mest mulig grønne arealer. Alle områder som ikke er beplantet eller parkmessig opparbeidet, skal ha fast belegg for å hindre støvflukt. Det skal legges til rette for avfallssortering.
- 5.7 De ubebygde deler av tomtene skal være ferdig opparbeidet før bygningen tas i bruk. Ved delvis utbygging av en tomt skal utearealer som naturlig hører til byggetrinnet opparbeides.
- 5.8 Det skal tilrettelegges 0,6 parkeringsplass pr. ansatt og 0,2 gjesteparkingsplass pr. ansatt. Parkeringsplassene skal merkes opp. Det skal legges til rette for sykkelparkering nær inngangsparti.
- 5.9 Utendørs produksjon kan tillates dersom det ikke urimelig belaster omgivelsene med støy, støv, eller annen forurensing.
- 5.10 Områdene og virksomhet i alle områdene skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige krav T-1442. Det skal redegjøres for støyforhold ved søknad om tillatelse. Støyskjerming skal være gjennomført før områder med støyende virksomhet kan tas i bruk.

- 5.11 Ved bruk av miljøfarlige væsker og oljeholdige produkter stilles det krav om system for oppsamling på egen tomt ved uhell og brekkasje. Utslipp av kjølevann fra prosesser til overvannssystemet krever egen godkjenning av Sokndal kommune. Utslipp av damp, luktholdige stoffer og varmluft utover det normale for tradisjonelle ventilasjonsanlegg krever egen godkjenning av Sokndal kommune.

§ 6 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

- 6.1 Innenfor områder for boligbebyggelse, områdene B1 – B5, tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasjer, boder, uthus og lignende.
- 6.2 Forstøtningsmurer mot veg tillates plassert i tomtegrensen. Maksimal høyde på forstøtningsmurer settes til 4,0 m. Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein og med god kvalitet.
- 6.3 Garasjer, uthus og lignende mindre byggverk kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense
- 6.4 Innenfor områdene B1 – B5 tillates oppført bygninger med flatt tak, pulttak eller saltak. Maksimalt bebygd areal settes til 250 m² BYA. Høyeste bygningshøyde for boligbygg settes til 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng
- 6.5 Parkering innenfor områdene B1 – B5 løses på hver tomt. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. tomt. Disse kan etableres som oppstillingsplasser eller i garasje/carport. Minst 1 oppstillingsplass pr. tomt skal være i friluft

§ 7 OMRÅDER FOR FELLES LEKEPLASSER

- 7.1 Områder for felles lekeplasser, områdene f_BLK1 og f_BLK2, skal benyttes til lekeplasser og aktivitetsområder for barn og unge i forskjellige aldersgrupper.
- 7.2 Området f_BLK1 skal opparbeides med tre lekeapparater for mindre barn. Dette kan være sandkasse, vippe og huske. Området skal gjerdes inn og utføres med post som er funksjonell for rullestolbrukere. Lekeplassen skal også utstyres med 2 benker. Det skal etableres godkjent, støydempende underlag under lekeapparater.
- 7.3 En mindre del av området f_BLK2 skal utføres etter de samme bestemmelsene som for f_BLK1, og gjerdes inn tilsvarende. Resterende del av området skal ikke opparbeides men beholde naturlige trær og vegetasjon, og skal benyttes til fri lek og utfoldelse for større barn og ungdom.

§ 8 OMRÅDE FOR ENERGIANLEGG

Område for energianlegg, området o_BE, skal benyttes til oppføring av nettstasjon. For området gjelder netteiers forskrifter. Innenfor området tillates også plassert trykkøkingsstasjon for vannforsyning.

§ 9 OMRÅDE FOR OFFENTLIG KJØREVEG

Områder for offentlige kjøreveger, områdene o_SKV1 og o_SKV2 skal benyttes til offentlige kjøreveger med vegskulder med tilhørende skjæringer og fyllinger.

Området o_SKV1 reguleres med eksisterende situasjon, mens området o_SKV2 skal opparbeides etter vegklasse Sa1 iht. vegforskriftene. Innenfor områdene tillates ikke vegetasjon eller sikthinder høyere enn 50 cm over vegenes nivå.

Teknisk infrastruktur som gatebelysning, fordelingssskap for strøm, tele- og bredbåndsnett, overvannsluker etc. kan plasseres i vegenes sideareal.

§10 OMRÅDE FOR FELLES KJØREVEG

Områder for felles kjøreveger, områdene f_SKV3 og f_SKV4 skal benyttes til felles kjøreveger med vegskulder med tilhørende skjæringer og fyllinger.

Felles kjøreveger skal benyttes som adkomstveg fra offentlig veg frem til eiendommer. Vegene opparbeides med 3 m asfaltert bredde og 0,5 m skulder. Innenfor områdene tillates ikke vegetasjon eller sikthinder høyere enn 50 cm over vegenes nivå.

Teknisk infrastruktur som gatebelysning, fordelingssskap for strøm, tele- og bredbåndsnett, overvannsluker etc. kan plasseres i vegenes sideareal.

§11 OMRÅDE FOR ANNEN VEGGRUNN, GRØNTAREAL

Områder for annen veggrunn, grøntareal skal benyttes til skråninger og skjæringer i tilknytning til kjøreveger. Arealene skal kles med jord, planeres og beplantes/isåes.

§12 OMRÅDE FOR TURVEG

Område for turveg, området GTD, skal benyttes som turveg med sidearealer. Området opparbeides med 3 m gruset vegbredde og kan også benyttes som kjørbare adkomstveg til LNFR- og landbruksområdene i tilknytning til området.

§13 OMRÅDE FOR LNFR – VERN AV KULTURMILJØ OG KULTURMINNE

Innenfor området LKM1 er det registrert en gravrøys id 5561 (H730), området vurderes også til å ha potensial for funn av ikke tidligere registrerte automatisk freda kulturminner, både over og under dagens markoverflate.

I området satt av til vern av kulturmiljø og kulturminne er det ikke tillatt å føre opp bygg, anlegg eller andre installasjoner, herunder veier/stier eller tilsvarende. Det er heller ikke tillatt å gjennomføre noen former for tiltak som innebærer inngrep i markoverflaten eller terrenget, herunder massepåfylling, eller tiltak som innebærer fare for skade på markoverflaten/terrenget, herunder belting/kjøring med maskin eller tilsvarende.

Området må sikres mot utilsiktet skade ved at det gjerdes inne med et midlertidig gjerde av stålnett i anleggsperioden. I tillegg må det i grensen mot nord/næringsområdet føres opp et permanent gjerde. Eventuelle tiltak i området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Alle tiltak som krever endring av arealformålet må fremmes i form av reguleringsendring.

§14 OMRÅDE FOR LANDBRUKSFORMÅL

Innenfor områder for landbruksformål, områdene LL1 – LL3, tillates vanlig landbruksdrift etter hver tids aktuelle driftsformer

§ 15 FARE- OG SIKRINGSSONER

15.1 Sikringssoner for frisikt, a.1)

Innenfor avsatte sikringssoner for frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m over kjørebansnivå.

15.2 Faresone for høyspenningsanlegg, a.3)

Innenfor faresone for høyspenningsanlegg, sone H370_1, tillates ikke installasjoner som tilrettelegger for varig opphold eller vil kunne være til hinder for drift og vedlikehold av høyspenningsanlegget.

§16 BÅNDLEGGINGSSONE

16.1 Automatisk freda kulturminne – Hensynsone 11-8 d) – båndlagt etter lov om kulturminner

I området finnes automatisk freda kulturminner i form av gravrøys. Innenfor området avsatt til H730_1 er det ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredakulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§3 og 8. og skal fortrinnsvis fremmes som reguleringsendring.

§17 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 17.1 Lekeplassene, områdene f_BLK1 og f_BLK2, skal opparbeides i hht. gitte bestemmelser før byggetillatelse gis for første bolig innen planområdet
- 17.2 Nye avkjørsler fra kommunale veger skal være godkjent av Sokndal kommune før første byggetillatelse gis for boliger innen planområdet.
- 17.3 Det skal i samråd med Rogaland fylkeskommune utarbeides en skjøtselsplan for området L1. Planen kan utarbeides etter planvedtak, men skal være godkjent før tiltakene i reguleringsplanen gjennomføres.

Moi, 03.03.2020