



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Industriområde Tengsareid III, gnr. 48 bnr.10 - Haganaset detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 23.11.2021

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.02.2022

Dato for Kommunestyrets vedtak:

§1 Formål og avgrensning

Formålet med planen er å legge til rette for industri/lagerbebyggelse/forretning med tilhørende anlegg, som en utvidelse av dagens næringsområde på Tengsareid.

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter Gnr./Bnr. 48/10.

§2 Reguleringsformål, jf. Plan og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg (jfr. pbl §12-5 nr. 1):

- Forretning/industri (1812)
- Industri/lager (1826)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. pbl §12-5 nr. 2):

- Kjørevei (2011)
- Gang- /sykkelvei (2015)
- Annen veigrunn – grøntareal (2019)

Grønnstruktur (jfr. pbl §12-5 nr. 3):

- Naturområde (3020)
- Turvei (3031)
- Friområde (3040)
- Infiltrasjon/fordrøyning/avledning (3110)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (jfr. pbl §12-5 nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

Hensynssoner i reguleringsplan (jfr. pbl §12-6)

- Frisiktsone (140)
- Faresone for flom (320)
- Hensynssone for landbruk (510)

§3 Rekkefølgebestemmelser

- 3.1.1 Det må søkes hos statsforvalter for tillatelse til tiltak før gravearbeider settes i gang for kjørevei o_SKV1. Søknaden omfatter overvannshåndtering for permanent situasjon, samt avbøtende tiltak i byggefasen.
- 3.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.
- 3.1.3 Før det kan gis tillatelse til bygging av bygninger i planområdet, skal tiltakshaver dokumentere at den tilgjengelige kapasiteten på brannsløkkevann tilfredsstiller kravene i TEK17. Dette kan skje enten ved analyse eller ved at tiltakshaver sørger for tilstrekkelig sløkkevannskapasitet og trykk til omsøkt bygning, inkl. sprinkleranlegg dersom det er aktuelt.
- 3.1.4 Før det gis byggetillatelse skal adkomst være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen. Tekniske planer skal være godkjent av kommunen før det gis rammetillatelse for bygging.
- 3.1.5 Det skal utarbeides en utvidet trafikall analyse før videre tiltak i kryss Fossveien x Tengsareidveien. Analysen skal utrede tilfredsstillende trafikale løsninger for krysset og overgangsfelt for myke trafikanter, basert på fremtidig trafikksituasjon for hele Tengsareid næringsområdet.
- 3.1.6 Det bør foreligge en utbyggingsavtale for hver omsøkt tomt før det gis tillatelse til tiltak.
- 3.1.7 Kryss/rundkjøring ved fv.44 skal være etablert iht. gjeldende veinormal før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- 3.1.8 Solide og velfungerende overvannssystem innenfor planområdet skal etableres før anleggsarbeid starter. Beregningsgrunnlag for dimensjonering av sedimentasjonsdammer og fordrøyningsmagasin skal dokumenteres.
- 3.1.9 I forbindelse med oppstart av anleggsarbeidene skal det foreligge en ytre miljøplan der bl.a. rutiner og tiltak for å forebygge vannforurensning skal være beskrevet.

§4 Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser

4.1 Tomteplaner

- 4.1.1 Innenfor samme formål kan arealet oppdeles og utformes etter aktørenes behov. Slike justeringer skal gjennomføres i forbindelse med søknaden om byggetillatelse.
- 4.1.2 Flere tomter kan sees under en dersom dette er hensiktsmessig.
- 4.1.3 Ved søknad om byggetillatelse skal fasader, snitt og planer vises i plan i målestokk 1:200. Det skal vises fjernvirkning av bebyggelse ved oppriss, perspektiv, fotomontasje eller lignende dokumentasjon.
- 4.1.4 Tomtene som grenser til naturområder og grønstruktur skal opparbeides med beplantning som gjør at industri- og lagerbebyggelsen skal virke mindre skjemmende for omgivelsene.

4.2 Byggegrenser

- 4.2.1 Byggegrense fremgår i plankartet. Langs o_SKV1 skal byggegrensen gå 15 m målt fra senterlinjen.

4.3 Tekniske planer

- 4.3.1 Overvann skal håndteres lokalt, og utbyggingen skal ikke medføre økt avrenning til vassdraget.
- 4.3.2 Tiltak for å forebygge flom og forurensning skal være infiltrasjon og fordrøying.
- 4.3.3 Utbyggingen skal ikke medføre økt utslipp til vassdraget i form av forurensete stoffer.
- 4.3.4 Tekniske planer for alle fysiske tiltak som berører Bjerkreimsvassdraget skal varsles og søkes om tillatelse fra Statsforvalteren i Rogaland.
- 4.3.5 Tekniske planer for alle tiltak som berører fv.44 skal sendes til veimyndigheten for gjennomsyn.

4.4 Støy

4.4.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal støysituasjonen for enkeltvirksomheter dokumenteres.

Der hvor det vurderes sannsynlig at aktørens drift vil kunne medføre at samlede støynivåer fra industri-/næringsområdet overskrider grenseverdiene hos nærliggende støyfølsom bebyggelse, skal det kreves dokumentasjon via støyutredning. For tydelig støysvake aktører, som et rent lagerbygg o.l. kan man vurdere å akseptere forenklet argumentasjon mot en fullstendig støyutredning.

4.4.2 I forbindelse med søknaden om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at valgte byggemetoder ikke overskrider anbefalte grenser for støy fra bygge- og anleggsvirksomheten iht. gjeldende versjon av støyretningslinjen, T-1442.

4.5 Kabler og ledninger

4.5.1 Alle kabler som føres inn i området skal legges som jordkabler.

4.5.2 Innenfor industriområdet tillates etablering av nettstasjon ved fremtidig behov.

4.5.3 Planområdet skal tilknyttes offentlig vann- og avløpssystem.

4.6 Kulturminner

4.6.1 Eventuelle funn ved gjennomføringen av planen skal straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8,2 ledd.

4.7 Terrenginngrep

4.7.1 All graving og sprenging i terrenget skal gjøres skånsomt. Det tillates ikke å foreta terrenginngrep innenfor friområde o_GF1-o_GF2. Unntaket kan gis dersom det blir nødvendig å etablere dreneringsgrøfter.

4.7.2 Områder som det gjøres terrenginngrep på, som ikke skal brukes til parkering, vei og byggegrunn, skal tilbakeføres til opprinnelig utseende etter avsluttet anlegg. Revegetering skal så langt det er mulig skje med plantemateriale som vokser naturlig på stedet. Det tillates ikke å tilså fremmede eller uønskede arter av plantemateriale.

4.8 Ytre miljøplan

4.8.1 Fagrapport om naturmangfold utført av Ecofact, januar 2022, skal legges til grunn ved utforming av ytre miljøplan. Planen bør følges opp gjennom fast, hyppige inspeksjonsrunder i anleggsfasen. Inspeksjonene bør ha spesielt fokus på kontroll av avrenning fra tiltaksområdet mot resipient.

4.8.2 Det skal i ytre miljøplan beskrives hvordan tiltak for å forebygge avrenning av partikkel forurenset vann til vassdrag hensyntas i driftsfasen, jf. Fagrapport for naturmangfold kap.6.6.

§5 Bebyggelse og anlegg, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5 nr.1

5.1 Kombinert formål, Industri og lager (BKB1-BKB6)

5.1.1 I området tillates bygninger for industri- og produksjonsbedrifter, lager/logistikk og transportbedrifter med tilhørende kontor- og fellesfasilitet som er en del av bedriften.

5.1.2 Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak. Maksimal gesimshøyde er 7 m.

Følgende tomter tillates med maksimal gesimshøyde på 13 m:

- Den østre 2/3 delen av bebyggelsen innenfor BKB1 og BKB2.
- Den søndre 2/3 delen av bebyggelsen innenfor BKB5.
- Bebyggelse innenfor BKB3.

5.1.3 Eksisterende flislager skal flyttes til innenfor BKB1-BKB6.

- 5.1.4 Alle ytre fasadene av bebyggelse skal fremstå som en helhet med hensyn til landskapstilpasning ifm. utforming, farge- og materialvalg mv. Bruk av reflekterende flater for de ytre fasadene tillates ikke, med mindre det er nødvendig av tekniske årsaker.
- 5.1.5 Områder avsatt til industriformål tillates også til bruk som rigg- eller anleggsområde for opparbeidelse av infrastruktur eller til terrengplanering.

5.2 Kombinert formål, Forretning og industri (BKB7)

- 5.2.1 Innenfor det regulerte området kan det drives industri, lager, service og forretningsvirksomhet.
- 5.2.2 Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak. Maksimal gesimshøyde er 10 m, mens den østre 2/3 delen av bygget tillates med maksimal gesimshøyde på 13 m.

5.3 Felles for BKB1-BKB7

- 5.3.1 Det tillates med maks BYA = 51 % inklusiv parkering innenfor det enkelte delområdet BKB1-7.
- 5.3.2 Avfall fra virksomhetene skal løses internt for hver tomt. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal renovasjonsløsning dokumenteres, samt vise adkomst og nødvendiggrad snuareal for renovasjonsbil.
- 5.3.3 Det tillates å sette opp sikkerhetsgjerde innenfor tomtegrenser.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5 nr.2

6.1 Kjørevei (o_SKV1 og f_SKV2)

- 6.1.1 Adkomstveien, o_SKV1, inn til industriområdet er en offentlig kjørevei. Regulert bredde på veien er 6,0 m.
- 6.1.2 Internvei, f_SKV2, er felles for BKB2-4. Regulert bredde på veien skal være 6,0 m.

6.2 Gang- og sykkelvei (o_SGS)

- 6.2.1 Gang- og sykkelvei, o_SGS, skal følge o_SKV1 og være 3,0 m bred. Det skal sikres mot kjøreveien med kantstein.

6.3 Annen veigrunn – grøntareal (o_SVG og f_SVG)

- 6.3.1 Skjæringer og fyllinger skal dekkes med jord, og ellers gis en tiltalende utforming med vegetasjon som naturlig forekommer på stedet. Det skal opparbeides slik at de oppleves som et grønt areal og gi tilsvarende uttrykk som på tilstøtende terreng.
- 6.3.2 Innenfor området tillates det å grave ned strømkabler og VA-anlegg. Området skal opparbeides på en estetisk god måte, i samsvar med tekniske planer.

6.4 Krav til parkering

- 6.4.1 All parkering skal være på egen tomt eller på felles areal med tilstøtende eiendommer innen en avstand på maksimum 500 m gange for arbeidsplasser/næringer. Det kreves én parkeringsplass pr. 100 m² for industri- og lagerbebyggelse. Det kreves fra tre til fem parkeringsplasser pr. 100 m² for forretningsbebyggelse, hvor lagerlokale i tilknytning til forretning ikke skal regnes med.
- 6.4.2 Det skal være én sykkelparkeringsplass pr. 200 m² BRA. Minst 50 % av plassene skal være under tak.

§7 Grønnstruktur, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5 nr.3

7.1 Naturområde (f_GN)

- 7.1.1 Innenfor naturområde skal opprinnelig terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad.

7.2 Turvei (o_GT1)

- 7.2.1 Eksisterende turvei, o_GT1 skal bevares, og er åpen for allmennheten til friluftsliv.

7.3 Friområde (o_GF1-o_GF2)

- 7.3.1** Innenfor friområder skal opprinnelig terreng og vegetasjon bevares for å ivareta landskapsverdier og biologisk mangfold, samt sikre buffersonen langs vassdraget.
- 7.3.2** For friområdene kan det etableres tiltak med sikte på å aktivisere og gjøre området mer tilgjengelig mht. opplevelse av elven, historie og fiskeri. Det vil kunne etableres parkeringsplasser, stier, toalett, informasjonstavler, utkikksplasser m.m. Det er ikke krav om reguleringsplan for disse tiltakene. Jf. Bestemmelser for Kommuneplan for Eigersund kommune 2018-2030 § 11-3, bokstav f.

7.4 Fordrøyning (o_GIF)

- 7.4.1** Innenfor område o_GIF skal det etableres fordrøyningsanlegg. Fordrøyningsanlegget skal opparbeides etter beskrivelser og normer gitt i tilhørende VA-rammeplan.
- 7.4.2** Området opparbeides med hensyn til sikkerhet for barn, jf. PBL § 28-6.

§8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5 nr.6

8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV)

- 8.1.1** Område o_VFV1 omfatter vernede vassdraget. Fysiske tiltak som berører vassdraget, skal det varsles og sendes søknad om tillatelse fra Statsforvalteren i Rogaland jf. punkt 4.3.4.

§9 Hensynssoner i reguleringsplan, jf. Plan og bygningsloven § 12-6

9.1 Frisiktsone (H140)

- 9.1.1** Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 m over tilstøtende vei.

9.2 Flomfare (H320)

- 9.2.1** Innenfor hensynssone for 200-års flom tillates ikke oppført ny bebyggelse, jf. Bestemmelser for Kommuneplan for Eigersund kommune 2018-2030 § 11-2, bokstav a.

9.3 Hensynssone for landbruk (H510)

- 9.3.1** Innenfor hensynssonen landbruk, tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulempet jordbruksområdene – tradisjonell landbruksdrift, jf. Bestemmelser for Kommuneplan for Eigersund kommune 2018-2030 § 11-3, bokstav e.