

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL
DETALJREGULERINGSPLAN EIGESTAD INDUSTRIOMRÅDE – GNR 109 BNR 19
M. FL.**

I medhold av §§ 12-7 og 12-12 i plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr. 71 har Eigersund kommunestyre vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Dato for godkjenningsvedtak: 17.06.2013

Sist revidert: 20.5.2013

§ 1.0 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for et effektivt industri- og næringsområde på Eigestad. Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Energianlegg
- Vann og avløpsanlegg
- Forretning/industri/lager
- Industri/lager
- Kombinert formål – bensinstasjon/vegserviceanlegg/næringsbebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Fortau
- Annen veggrunn – teknisk anlegg

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm

HENSYNSSONER (PBL § 12.6)

- Frisiktsone

§ 2.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1 Alle tiltak inkl. byggeplaner som berører Rv42 (Westlink) og E39 skal forelegges og godkjennes av Statens Vegvesen i byggeplanprosessen og ved egen utbyggingsavtale for bruk i byggeprosessen. Krav i bl.a. HB017 må legges til grunn.
- 2.2 Offentlig trafikkområde inkl. krysset med lokalveger, gang- og sykkelveger og busstopp må opparbeides før det kan gis byggetillatelse til ny bebyggelse i området. Det tillates at delfelt I/L1 – I/L9 og F/I/L1- F/I/L4 bygges ut parallelt med utbygging av samferdselsanlegg. Realiseringstidspunkt og omfanget fastsettes i avtale med Statens Vegvesen.
- 2.3 Det skal etableres vegbelysning langs E39 og ny Rv. 42 i planområdet og vegbelysningsplan skal godkjennes av Statens Vegvesen.
- 2.4 Når bedriftene starter opp sin virksomhet skal bebyggelsen være tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp.
- 2.5 Før det kan etableres gassdepot skal det foreligge fagkyndig vurdering.
- 2.6 Før det igangsettes arbeid på de enkelte delområdene skal de ansvarlige foretak for anleggsarbeidet vurdere fare for steinsprang og eventuelt gjennomføre sikringstiltak.

§ 3.0 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Tomteplaner

- 3.1.1 Innenfor samme formål kan arealet oppdeles og utformes etter de enkelte bedrifters/den enkelte bedrifts behov. Slike justeringer skal gjennomføres i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Som minimum stilles krav til dokumentasjon som avsatt i § 3.1.4.
- 3.1.2 Før fradeling og/eller utbygging i de enkelte delfelt, skal det fremlegges en plan som viser planlagt tomtedeling av hele delfeltet.
- 3.1.3 Ett eller flere av delområdene kan sees under ett dersom dette er formålstjenlig.
- 3.1.4 Sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:200. Planen skal være en helhetlig plan som viser bygninger, murer, utvendige trapper, skjæringer, fyllinger, materialbruk, biloppstilling, sykkeloppstilling, beplantning og avfallshåndtering i sammenheng. Høyder og utnyttelse i BRA eller BYA skal foreligge. Planen skal vise terrengsnitt av tomt og minst 5 meter inn på naboeiendom og eksisterende og nytt terreng. Bygningers konstruksjon og materialer skal beskrives og materialer med kjente miljølemper skal redegjøres for. Mot offentlig vegareal skal det etableres et belte på 3 meter

med parkmessig opparbeidelse. Alle områder som ikke er beplantet eller parkmessig opparbeidet, skal ha belegg for å hindre støvflukt.

3.1.5 Ved søknad om byggetillatelse skal fasader, snitt og planer vises i plan i målestokk 1:100. Det skal vises fjernvirkning av bebyggelse ved oppriss, perspektiv, fotomontasje eller lignende dokumentasjon. Anlegg og bygninger skal gis en estetisk tiltalende utforming og være godt tilpasset landskapet. Fasade mot veier skal gis spesiell oppmerksomhet.

3.1.6 Det skal legges til rette for avfallssortering.

3.1.7 Eigersund kommune kan kreve inngjerding/skjerming av utelager dersom disse er skjemmende for omgivelsene.

3.1.8 Industriområdet eller enkelte industritomter kan tillates inngjerdet etter planer godkjent av kommunen. Næringstomtene skal tilpasses terrengformene så langt det lar seg gjøre for å unngå høye sårkanter.

3.1.9 Det skal etableres en buffer med et vegetasjonsbelte mellom industriområdet og E39 slik at næringsområdet ikke blir for dominerende sett fra E39. Det skal oppføres gjerder for å sikre skjæringer.

3.2 Parkering

3.2.1 All parkering skal skje på egen tomt eller i felles anlegg. I områder regulert til F/I/L, I/L og B/V/N tillates det maksimalt 3,5 parkeringsplass pr. 100 m² BRA. Parkering under bakken regnes ikke med. Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger. Det skal legges til rette for 5 % overbygd sykkelparkering nær inngangspartiet.

3.2.2 Parkeringsplasser tinglyses på tomtene der de er anlagt

3.3 Renovasjon

Ved byggesøknad skal det dokumenteres tilfredsstillende løsninger for renovasjon.

3.4 Støy

3.4.1 Retningslinjer for behandling av støy i arealplaner T-1442, eller det til enhver tid gjeldende regelverk, skal legges til grunn for tiltaket.

3.4.2 Virksomhetsstøy skal dokumenteres i forbindelse med søknad om byggetillatelse. I tilknytning til vurdering av virksomhetsstøy, skal også sumvirkning av støy vurderes.

3.5 Miljø

3.5.1 Det skal av fagkyndig dokumenteres at avrenning fra midlertidig masseuttak ikke vil medføre avrenning eller missfaring av nærliggende vassdrag og nødvendige avbøtende tiltak skal skisseres og gjennomføres.

3.5.2 Lagring av forurensende stoffer skal godkjennes av fagmyndighet.

3.6 Estetikk

3.6.1 Det stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg.

3.6.2 Industriområdet eller enkelte industritomter kan tillates inngjerdet etter planer godkjent av kommunen.

3.6.3 Utelager skal skjermes ved inngjerding dersom disse er skjemmende for omgivelsene.

3.6.4 Næringstomtene skal tilpasses terrengformene i planområdet.

3.6.5 Alle områder som ikke er beplantet eller parkmessig opparbeidet, skal ha belegg for å hindre støvflukt.

3.6.6 Det skal legges til rette for avfallssortering.

3.7 Anleggsperioden

3.7.1 Bygg- og anleggsvirksomhet må ikke gi støy som overskrider grensene til slik virksomhet gitt i T-1442.

3.7.2 Midlertidig anleggsområde kan under utbygging av området etableres i tilstøtende regulert område, dersom søknad er godkjent av kommunen.

3.8 Flomfare

Flomfare for eksisterende vassdrag skal ikke påvirkes i forbindelse med utbygging av Egersund næringspark. Det skal utføres en analyse av overvann og håndtering av dette for hvert enkelt delfelt som bygges ut. Denne dokumentasjonen skal følge søknad om tiltak.

3.9 Universell utforming

Innenfor planområdet skal arbeidsbygninger, kollektivstoppested og gangarealer tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

3.10 Teknisk anlegg

Teknisk anlegg tillates innen delfelt med formål I/L1 – I/L9.

3.11 Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner skal funn straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8,2. ledd.

§ 4.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse

4.1.1 Innenfor byggeområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av kommunen. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

4.1.2 Største tillatte prosent bruksareal (%-BRA) er vist på plankartet. Bruksareal som ligger under terreng regnes ikke med i %-BRA. Alt tomteareal innenfor netto tomt legges til grunn for utnyttelse.

4.1.3 Totalt for formålet forretning i planområdet tillates etablert maksimalt 5 000 m² for forretning. Følgende vareslag kan etableres: biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt planteskole/hagesenter. Annen detaljhandel og dagligvarehandel er ikke tillatt.

4.2 Høyder

Følgende høyder er tillatt innen det enkelte delfelt:

| Område | Type bebyggelse | Byggehøyde (maksimal) |
|--------|---------------------------|-----------------------|
| I/L1 | Industri/lager | - |
| I/L2 | Industri/lager | 20 meter |
| I/L3 | Industri/lager | 20 meter |
| I/L4 | Industri/lager | 20 meter |
| I/L5 | Industri/lager | 20 meter |
| I/L6 | Industri/lager | 20 meter |
| I/L7 | Industri/lager | 20 meter |
| I/L8 | Industri/lager | 20 meter |
| I/L9 | Industri/lager | 20 meter |
| F/I/L1 | Forretning/industri/lager | 16 meter |
| F/I/L2 | Forretning/industri/lager | 16 meter |
| F/I/L3 | Forretning/industri/lager | 20 meter |

| | | |
|--------|---------------------------|----------|
| F/I/L4 | Forretning/industri/lager | 20 meter |
|--------|---------------------------|----------|

4.3 Energianlegg

Før anleggsstart for området godkjennes av kommunen, skal alternativ energi til oppvarming vurderes og avklares. Før anleggsstart skal det dokumenteres at strømbehovet er dekket. El-nettplan avklares med aktuell netteier. Kabelanlegg innenfor området skal legges i bakken.

4.4 Vann- og avløpsanlegg

Det er satt av område for etablering av vann- og avløpsanlegg. Det tillates etablert interne kjøreveger frem til anleggene innen avsatt område.

4.5 Område for industri/lager

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

4.5.2 Det tillates ikke handelsvirksomhet eller lagerutsalg som primært er rettet mot et generelt publikum. Det er heller ikke tillatt med servicenæring som primært er basert på arbeid i kontor. Følgende vareslag kan etableres: biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt planteskole/hagesenter. Annen detaljhandel og dagligvarehandel er ikke tillatt.

4.5.3 Utendørs produksjon kan tillates dersom det ikke overskrider grensen for støy satt i § 3.4.

4.5.4 Maksimal tillatt byggehøyde for I/L1 er kote +150 meter. Det må ved byggesøknad dokumenteres at det ikke blir skapt uheldig silhuettvirkning.

4.5.5 Maksimal byggehøyde er satt i § 4.2. Det kan tillates bygd høyere enn 20 meter dersom en med illustrasjoner kan vise at byggets høyde ikke vil få en silhuettvirkning mot tilliggende terreng. Siloer og tanker med maksimal grunnflate på 1500 m² kan tillates bygd høyere enn 20 meter. Kommunen kan, for bygningsdeler som er knyttet til produksjonen, tekniske innretninger i bygget eller arkitektoniske utforminger, gi tillatelse til overskridelse av denne høydebegrensing.

4.6 Område for forretning/industri/lager

4.6.1 Innenfor formål forretning/industri/lager (F/I/L) tillates oppført bygninger for forretning- og industrivirksomheter, lager/logistikk og servicebedrifter. Det tillates å etablere tilhørende trafikk- og kontorfunksjoner som er en del av bedriften. Følgende vareslag kan etableres for: biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt

planteskole/hagesenter. Annen detaljhandel og dagligvarehandel er ikke tillatt.

4.6.2 Det er ikke tillatt med rene kontorbygg.

4.6.3 Utendørs produksjon kan tillates dersom det ikke overskrider grensen satt i § 3.4.

4.7 Område for bensinstasjon/vegserviceanlegg/næringsbebyggelse

4.7.1 Innenfor formål bensinstasjon/vegserviceanlegg/næringsbebyggelse tillates oppført bensinstasjon, overnatting, bevertning, park and ride og bygninger for forretning- og industrivirksomheter, lager/logistikk og servicebedrifter. Det tillates å etablere tilhørende trafikk- og kontorfunksjoner som er en del av bedriften.

4.7.2 Det er ikke tillatt med rene kontorbygg.

4.7.3 Utendørs produksjon kan tillates dersom det ikke overskrider grensen satt i § 3.4.

§ 5.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR(PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

5.1 I planområdet skal det anlegges kjøreveg, vegkryss, avkjørsler, og annet trafikkområde som vist på reguleringsplanen.

5.2 Annet trafikkområde omfatter areal avsatt til fyllinger, skjæringer og grøfter.

5.3 Alle terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal gjøres skånsomt. Fyllinger skal dekkes til med jord og sås i.

5.4 Nye avkjørsler til kommunal veg må godkjennes av Eigersund kommune. Plassering av avkjørsler kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av tomteplaner til det enkelte delområdet.

5.5 Interne veger skal detaljreguleres iht. håndbok 278, universell utforming av veger og gater. Det må sikres gode g/s-forbindelser til det overordnede veinett og gode interne løsninger.

§ 6.0 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3)

Det skal etableres vegetasjonsskjerm på 3 meter i bredde mellom industriområdet og E39, for å hindre blendingsfare. Det tillates ikke inngrep i vegetasjonsskjermen.

§ 7.0 SIKRINGSSONER (PBL § 12.6)

7.1 Frisiktsoner

I områder regulert til frisikt skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå.

Frisiktsoner for kommunale veger fastsettes av kommunen i forbindelse med tomteplan.