

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EIGESTAD INDUSTRIOMRÅDE, PLAN NR.– 02 – detaljregulering

Dato for godkjenningsvedtak i kommunestyret sak 049/14: 16.6.2014,

Dato for sist revisjon: 24.6.14

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for effektiv industri – og næringsområde på Eigestad. Området reguleres etter pbl. §12-5 til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd)

- Industri/lager

§ 2.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1 Offentlige trafikkområde inkl. krysset med lokalveger, gang- og sykkelveger og busstopp i reguleringsplan for Eigestad industriområde må opparbeides før det kan gis byggetillatelse til ny bebyggelse i området. Det tillates at delfeltene innenfor planområdet bygges ut parallelt med utbyggingen av samferdselsanlegget. Realiseringstidspunkt og omfanget fastsettes i avtale med Statens vegvesen.
- 2.2 Det skal etableres vegbelysning langs E-39 og ny Rv.42 innenfor plan industriområde Eigestad. Vegbelysningsplan skal godkjennes av statens vegvesen.
- 2.3 Nå bedriftene starter opp sin virksomhet skal bebyggelsen være tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp.
- 2.4 For at området kan benyttes til byggverk og tilhørende uteareal, må risikoreducerende tiltak utføres i tråd med Skredfarevurdering utført av Multiconsult med dokumentkode 217263-RIGberg-NOT001_rev00 før ferdigattest blir gitt.

§ 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 formåls-tjenlig.
- 3.1.4 Sammen med byggesøknad 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, biloppstillingsplass, 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 Eiggesund 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. Det tillates 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

- 3.3.1 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

- 3.8.1 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

- 3.9.1 Innenfor planområdet skal arbeidsbygninger tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

§ 3.10 Tekniske anlegg

- 3.10.1 Tekniske anlegg tillates.
- 3.10.2 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.
- 3.10.3 Før det igangsettes arbeid på de enkelte delområdene skal de ansvarlige foretak for anleggsarbeidet vurdere fare for steinsprang og eventuelt gjennomføre sikringstiltak.

§ 3.11 Energianlegg

- 3.11.1 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.

§ 4.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelsen

- 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.

§ 4.2 Høyder

- 4.2.1 Følgende høyder er tillatt innenfor det enkelte feltet:

Område	Type bebyggelse	Byggehøyde (maksimal)
I/L1a	Industri/lager	-
I/L2a	Industri/lager	20 meter
I/L3a	Industri/lager	20 meter
I/L4a	Industri/lager	20 meter
I/L5a	Industri/lager	20 meter
I/L5b	Industri/lager	20 meter

§ 4.3 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. Det tillates etablert fjellhaller.
- 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/L1a er kote +155 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 tiliggende 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 høydebegrensning.

