

SOKNDAL KOMMUNE

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

PLANID: 11112020003
Plankart revidert: 30.05.2022
Bestemmelser datert: 03.03.2020
Sist revidert: 24.10.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet merket «DETALJREGULERINGSPLAN FOR DRAGELAND INDUSTRI/LANGDAL NORD, GNR. 55, BNR. 2 OG GNR. 73, BNR. 2, 24, 25 OG 26», revidert 19.04.2022

§ 2 REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5)

Området reguleres til:

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

- Områder for boligbebyggelse, områdene B1 – B6
- Områder for næring, områdene BN1 og BN2
- Område for energianlegg, område o_BE
- Områder for renovasjonsanlegg, områdene f_BRE1 og f_BRE2
- Områder for lekeplass, områdene f_BLK1 og f_BLK2

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

- Områder for offentlige kjøreveger, områdene o_SKV1 og o_SKV2
- Områder for felles kjøreveger, områdene f_SKV3 og f_SKV4
- Områder for annen veggrunn, grøntareal

3. Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)

- Områder for naturområde, områdene GN1 og GN2
- Områder for turveg, områdene o_GTD1 og o_GTD2

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

- Områder for landbruksformål, områdene LL1 – LL3
- Område for vern av kulturminner og kulturmiljø, område LKM

§ 3 HENSYNSSONER (PBL §12-6)

Følgende sikrings- og fare, båndleggingssoner er angitt i planen:

- 11-8 a.1) Sikringssoner for frisikt
- 11-8 a.3) Faresoner for høyspenningsanlegg, sonene H370_1 og H370_2
- 11-8 d) Båndlegging etter lov om kulturminner, sone H730_1

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

- 4.1 Dersom det under anleggsperioden skulle fremkomme funn som etter kulturminneloven §4 vil regnes som automatisk fredet kulturminne, skal kulturminnemyndigheten varsles og anleggsarbeidet stanses umiddelbart, jmfør kulturminneloven §8 andre ledd.
- 4.2 Alle boliger i planområdet skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg.
- 4.3 Høye skjæringer som etableres som en følge av reguleringen av området sikres forskriftsmessig av utførende entreprenør.
- 4.4 Bebyggelsen skal tilpasse seg landskapet og terrenget.
- 4.5 Fremføring av strøm skal være gjennom jordkabel.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 5.1 Lekeplassene f_BLK1 og f_BLK2, skal opparbeides iht. gitte bestemmelser før ferdigattest gis for første bolig innen planområdet.
- 5.2 Nye avkjørslr fra kommunale veger skal være godkjent av Sokndal kommune før første byggetillatelse gis for boliger innen planområdet.
- 5.3 Det skal i samråd med Rogaland fylkeskommune utarbeides en skjøtselsplan for området LL1. Planen kan utarbeides etter planvedtak, men skal være godkjent før tiltakene i reguleringsplanen gjennomføres.
- 5.4 Forekomst av Sørlandsasal innenfor byggeområdene B3 og B6 skal søkes bevart. Før anleggsstart skal områdene kartlegges for Sørlandsasal, og det skal utarbeides en plan for håndtering av disse. Som avbøtende tiltak ved fjerning av slike trær, skal det vurderes om disse kan flyttes til andre områder, for eksempel til lekeplassene.
- 5.5 Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor boligområdene B1-B6 må det utarbeides en VA-rammeplan som blant annet skal inneholde følgende:
- Dokumentasjon på at det er tilstrekkelig drikkevann og slukkevann til bolig- og næringsområdet. Dersom det er behov for trykkstasjon må denne etableres av tiltakshaver etter kommunens spesifikasjoner.

- Prosjektering av overvannshåndtering og flomveier. Overvannsløsning skal fortrinnsvis baseres på lokal håndtering og naturbaserte løsninger.»

REGULERINGSFORMÅL

§ 6 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

- 6.1 Innenfor områder for boligbebyggelse, områdene B1 – B6, tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasjer, boder, uthus og lignende.
- 6.2 Byggegrensene mot veg er på 5 meter fra vegkant.
- 6.3 Forstøtningsmurer tillates i eiendomsgrensen mot veg, men ikke innenfor sikringssonen for frisikt. Maksimal høyde på forstøtningsmurer settes til 4,0 m. Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein og med god kvalitet. Forstøtningsmurer med høyde over 2,0 m sikres med 1,1 m høyt sikkerhetsgjerde.
- 6.4 Garasjer, uthus og lignende mindre byggverk tillates plassert utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra eiendomsgrensen, gitt at bygningen er plassert parallelt med vegen.
- 6.5 Innenfor områdene B1 – B6 tillates oppført bygninger med flatt tak, pulttak eller saltak. Maksimalt bebygd areal settes til 250 m² BYA per tomt. Maksimal mønehøyde settes til 8,0 m, mens maksimal parapet- og gesimshøyde settes til 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- 6.6 Parkering innenfor områdene B1 – B6 løses på hver tomt. Det skal etableres 2 parkeringsplasser for bil og sykkel pr. tomt. Disse kan etableres som oppstillingsplasser eller i garasje/carport.
- 6.7 Innenfor byggeområdene B1 – B3 skal topp gulv til boligen plasseres innenfor kotehøydene som er angitt i plankartet. Med topp gulv menes laveste gulvnivå i bolig, altså, u.etg i bolig med sokkel og 1.etg i bolig med støpt plate på mark.
- 6.8 Takvann fra boligene skal føres til terreng for infiltrasjon, og ikke inn på overvannssystem. Annet overvann fra tomtene skal om mulig ledes til terreng for infiltrasjon for tomtene som har mulighet for dette. Tomter som ikke har mulighet for å føre annet overvann til terreng, skal lede dette via en 2 m³ fordrøyningskum med overløp, før det ledes inn på offentlig overvannssystem. Fordrøyningskummen skal være typegodkjent eller dimensjonert av fagkyndig. Videreført vannmengde skal være maksimalt 20 % av tilført dimensjonerende vannmengde.

§ 7 OMRÅDER FOR NÆRING

- 7.1 Innenfor områder for næring, områdene BN1 og BN2 tillates oppført næringsbygg for bruk til ulike typer transport-, industri-, lager- og engros-virksomheter, i tillegg til håndverksvirksomheter og arealkrevende handel.
- 7.2 Største tillatte prosent bebygd areal (%-BYA) for hver næringstomt settes til 80 %, og minste tillatte prosent bebygd areal (%-BYA) settes til 30 %.

- 7.3 Maksimal bygningshøyde settes til 16 meter. Enkeltelementer som kraner, piper, tårn og tilsvarende enkeltdeler av bygninger kan tillates utover denne høyden.
- 7.4 Byggegrense mot fylkesvegen settes til 20 m fra senter veg.
- 7.5 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 utemøblering, utelager, adkomst, parkering, terrengbehandling, forstøtningsmurer og inngjerding over 0,7 m, plass til søppelcontainere/renovasjonsdunker, beplantning osv.
- 7.6 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.
- 7.7 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.
- 7.8 Det skal tilrettelegges 0,6 parkeringsplass pr. ansatt og 0,2 gjesteparkeringsplass pr. ansatt. Parkeringsplassene skal merkes opp. Det skal legges til rette for sykkelparkering nær inngangspartier.
- 7.9 Utendørs produksjon kan tillates dersom det ikke urimelig belaster omgivelsene med støy, støv, eller annen forurensing.
- 7.10 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.
- 7.11 Ved bruk av miljøfarlige væsker og oljeholdige produkter stilles det krav om system for oppsamling på egen tomt ved uhell og lekkasje. 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.
- 7.12 Høydesprang over 2,0 m skal sikres med minst 1,1 m høyt sikringsgjerde.

§ 8 OMRÅDE FOR ENERGIANLEGG

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

§ 9 OMRÅDER FOR RENOVASJONSANLEGG

- 9.1 Områder for renovasjonsanlegg, områdene f_BRE1 – f_BRE2, kan benyttes til felles renovasjonsløsning for beboerne i boligområdene. For området gjelder renovasjonsselskapets forskrifter.

§ 10 OMRÅDER FOR LEKEPLASS

- 10.1 Områder for lekeplass, områdene f_BLK1 og f_BLK2, skal benyttes til felles lekeplasser og aktivitetsområder for barn og unge i forskjellige aldersgrupper.
- 10.2 Området f_BLK1 skal opparbeides med minst tre lekeapparater for mindre barn. Dette kan være sandkasse, vippe og huske. Det skal etableres godkjent, støydempende underlag under lekeapparater. Området f_BLK2 skal opparbeides som en mindre sandlekeplass. Begge lekeplassene skal inngjerdes og utformes med en flate som er funksjonell for rullestolbrukere. Lekeplassene skal også utstyres med 2 benker.

§ 11 OMRÅDER FOR OFFENTLIG KJØREVEG

- 11.1 Områder for offentlige kjøreveger, områdene o_SKV1 og o_SKV2, skal benyttes til offentlige kjøreveger med vegskulder. Kjørevegen i område o_SKV1 reguleres med eksisterende situasjon, mens kjørevegene i området o_SKV2 skal opparbeides som overordnet boligveg iht. håndbok N100 med 6 meter asfaltert bredde og 0,25 m skulder.

§ 12 OMRÅDE FOR FELLES KJØREVEG

- 12.1 Områder for felles kjøreveger, områdene f_SKV3 og f_SKV4 skal benyttes til felles kjøreveger med vegskulder. Kjørevegene skal benyttes som adkomstveg fra offentlig veg frem til eiendommer. Kjørevegene opparbeides som øvrig boligveg iht. håndbok N100 med 4 m asfaltert bredde og 0,25 m skulder.

§ 13 OMRÅDE FOR ANNEN VEGGRUNN, GRØNTAREAL

- 13.1 Områder for annen veggrunn, grøntareal skal benyttes til fyllinger og skjæringer i tilknytning til kjøreveger. Arealene skal kles med jord, planeres og beplantes/sås.
- 13.2 Teknisk infrastruktur som gatebelysning, fordelingsskap for strøm, tele- og bredbåndnett, overvannsluker etc. kan plasseres i vegenes sideareal.

§14 OMRÅDER FOR NATUROMRÅDE

- 14.1 Områder for naturområde, områdene GN1 og GN2, skal benyttes til fri lek og utfoldelse. Områdene vil fungere som en naturlekeplass og det kan etableres enkle anlegg for forskjellig aktiviteter og lek, men det kreves ingen særlig opparbeidelse. Naturlekeplassene skal beholde sitt naturlige preg der både trær og annen vegetasjon søkes bevart i størst mulig grad.

§15 OMRÅDER FOR TURVEG

- 15.1 Områder for turveg, områdene o_GTD1 og o_GTD2, skal benyttes som turveg. o_GTD1 opparbeides med 3 m gruset vegbredde og sidearealer. Området kan

benyttes som kjørbare adkomstveger til LNFR- og landbruksområdene i tilknytning til området. o_GTD2 opparbeides med 2 m gruset vegbredde.

§ 16 OMRÅDE FOR LANDBRUKSFORMÅL

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

§ 17 OMRÅDE FOR LNFR – VERN AV KULTURMINNE OG KULTURMILJØ

- 17.1 Innenfor området LKM 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.
- 17.2 I området satt av til vern av kulturmiljø og kulturminne er det ikke tillatt å føre opp bygg, anlegg eller andre installasjoner, herunder veger/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.
- 17.3 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, minimumshøyde 1,1 m. Eventuelle tiltak i området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Alle tiltak som krever endring av arealformålet må fremmes i form av reguleringsendring.

HENSYNSSONER

§ 18 11-8 a.1) SIKRINGSSONER FOR FRISIKT

- 18.1 Innenfor avsatte sikringssoner for frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m over kjørebanelens nivå.

§ 19 11-8 a.3) FARESONER FOR HØYSPENNINGSANLEGG

- 19.1 Innenfor faresonene for høyspenningsanlegg, sone H370_1 og H370_2, går det en høyspentlinje. Det tillates ikke installasjoner som tilrettelegger for varig opphold eller vil kunne være til hinder for drift og vedlikehold av høyspenningsanlegget.
- 19.2 Faresonen omfatter områdene som utsettes for elektromagnetisk stråling over 0,5 µT (Mikrotesla). Hvis høyspentlinjen nedgraves, kan dermed berørte fareområder bebygges.

§ 20 11-8 d) BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER

20.1 I området finnes et automatisk freda kulturminne 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 freda kulturminnene 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.

Kjellesvik Prosjektering AS
Moi, 30.05.2022