

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Sandstrand industri- og serviceområde, oppdatert 25.01.2024

Dato for kommunestyrets vedtak: 14.12.1984

Dato for siste revisjon av planen: 25.01.2024

I

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrenser.

Området reguleres for følgende forhold:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Spesialområder
- Offentlig område

II

Arealbruk jf. Plan- og bygningsloven § 25 Reguleringsformål.

1 Byggeområder

1.1 Forretning, kontor:

- a. Område M1 skal nyttes til forretning- og kontorbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innrede til boligformål.

1.2 Industri:

- a. I områdene I1 og I3 skal det oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.
Bygningsrådet kan der hvor forholdene ligger til rette for det med hensyn til adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.
- b. For industriområdet som helhet kan bygningsrådet forby utendørs lagring eller kreve at denne skjermes ved innhengning
- c. Byggegrense: Det legges inn byggegrense mot sjø i eksisterende formålsgrenser langs sjø. Grenselinjen kobles til eksisterende byggegrense i øst ved VEG2, og til eksisterende byggegrense i vest i tilgrensende plan, PlanID 200604.

1.3 Offentlig formål

- a. Nødvendige trafokiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

2 Trafikkområder

I trafikkområdet skal det anlegges:

- Kjøreveg med fortau
- Gang- og sykkelveger

Avkjørsler til kjørevegene er særskilt avmerket på planen.

3 Spesialområder

- a. Område S1 skal nyttes for plassering av avløpskum evt. renseanlegg
- b. Innenfor område S1 er det ikke tillatt å føre opp byggverk eller anlegg som ikke er nødvendig for driften av det kommunaltekniske anlegg.

4 Fareområde

- a. Faresone H310: Området ligger under marin grense og det kan dermed ikke utelukkes at det er marine avsetninger (herunder kvikkleire/sprøbruddmateriale). Det er dermed krav til utredning av områdestabiliteten iht. NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred»; Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper». Tiltak kan etableres i overensstemmelse med kravene nevnt i NVE-veileder dersom følgende ivaretas: Det foretas tilstrekkelig geotekniske undersøkelser. Resultatene av undersøkelsene skal danne grunnlag for geoteknisk vurdering og beregninger. Videre prosjektering ivaretas av geoteknisk fagkyndig personell med dokumentert erfaring fra prosjektering under tilsvarende grunnforhold. Tiltaket etableres uten at stabilitetsforholdene forverres i forhold til dagens situasjon.
- b. Faresone H320_1 og H320_2: Sikkerhetsklasse for flom i gjeldende teknisk forskrift skal legges til grunn for nye tiltak. Tiltak kan etableres og skal tilrettelegges slik at lokalklima tas hensyn til, og på en slik måte at de tåler økt havnivå. Ved oppføring/etablering av tiltak må disse dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. Ved tiltak innenfor flomsone H320_1 skal det tas hensyn til beregnet flomvannstand ved 200-årsflom fra NVE, inkludert 0,3 meter sikkerhetsmargin. Behovet for permanent sikring, eventuelt sikring med organisatoriske tiltak, må vurderes i forhold til bestemmelsene i TEK17 § 7-2. Ved tiltak innenfor flomsone H320_2 skal det dimensjoneres med klimajustert 1000-års gjentakintervall med 2090 havnivå fra Kartverket, inkludert 0,3 meter sikkerhetsmargin. Behovet for permanent sikring, eventuelt sikring med organisatoriske tiltak, må vurderes i forhold til bestemmelsene i TEK17 § 7-2. Det forutsettes at ved evt. fremtidig utbygging/ utfylling av sjøarealer iht. gjeldende lovverk/ forskrifter bidrar til tilfredsstillende sikkerhet mot flom og erosjon i området.

III

Andre forhold i planen jf. Plan- og bygningsloven § 26 Andre bestemmelser i reguleringsplanen

a. Utforming, fargevalg mv.v.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendig farger herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Bebyggelsens høyde:

- Bygninger i området I1 og I3 kan oppføres i inntil 2 etasjer
- Bygninger i område M1 kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

c. Bebyggelsens plassering:

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitt byggegrense.

d. Tomteinndeling/bebyggelsesplan:

- Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- Bygningers plassering, etasjeantall, høyde, takform
- Parkeringsplasser, garasjer
- Interne gangveger
- Område for eksisterende og framtidig vegetasjon.

e. Utnyttelsesgrad:

- U-graden for felt I1 og I3 skal ikke overstige 0,4
- U-graden for felt M1 skal ikke overstige 0,3

f. Spesielt om parkeringsplasser:

- Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate industri og 1. per 200 m² gulvflate lager.

g. Spesielt om fyllingsavslutning:

- Fyllingsavslutning mot sjø godkjennes av bygningsrådet.

h. Fellesarealer:

- Fellesarealet skal nyttes som felles atkomst/parkering for forretning- og kontorbedrifter i område M1.

i. Område #1:

- Det tillates etablert byggverk av typen tårnkran innenfor bestemmelsesområde #1. Byggverkets fotavtrykk skal plasseres innenfor grenselinjene, og byggverkets maksimale høyde skal ikke overstige kote C+64,5. Bebygd areal skal ikke overstige tillatt utnyttelsesgrad. Dersom tårnkran overstiger kote C+34,5 skal den rapporteres inn til luftfartstilsynet iht. Forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder (FOR-2014-07-15-980).

j. Område #2:

- Kranens uteligger kan manøvrere innenfor bestemmelsesområde #2 opp til maksimal høyde angitt i området #1.

IV

Fellesbestemmelser:

- a. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- b. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Rekkefølgebestemmelse:

- a. Før det tillates nye tiltak i planområdet, skal det utføres støyfaglig kartlegging av området, og grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021 gjøres gjeldende for planområdet

**Endringer i planbestemmelser vedtatt i planutvalget i møte 25.01.2024 i sak 09/24.
Følgende bestemmelser er nye satt inn i dokumentet.**

II Arealbruk:

1. Byggeområder
- 1.2 Industri, nytt punkt **C: Byggegrense**
4. Fareområder
 - a. Faresone H310
 - b. Faresone H320_1 og H320_2

III Andre forhold i plan:

- I. Område #1
- J. Område #2

IV Fellesbestemmelser:

- a. Rekkefølgebestemmelse