

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR SKURVE SØR II, del av Gjesdal næringspark, Skurve, og skytebaneområder PLAN ID 2012 01

Bestemmelser datert 17.09.12, revidert 14.01.13

Vedtatt i kommunestyret 04.02.13

Rettet § 4.6.2, jf. e-post til fylkesmannen den 29.04.13

Endret § 5.1.2 som mindre endring den 26.11.15

Endret § 4.1, 4.6, 4.7 og 5.2 som mindre endring den 29.06.26

§ 1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av ny næringsbebyggelse, utvidelse av skytebanen og bensinstasjon/veiserviceanlegg.

Området reguleres til følgende formål:

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (plan- og bygningsloven § 12-5, nr. 1)

Forsamlingslokale

Næringsbebyggelse

Beverting

Skytebane

Energianlegg

Vannforsyningsanlegg

Vannforsyningsanlegg

Avløpsanlegg

Kombinerte formål – næringsbebyggelse og bensinstasjon/veiserviceanlegg

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

Kjøreveg

Veg

Fortau

Annen veggrunn – tekniske anlegg

§ 6 GRØNTSTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5, nr. 3)

Vegetasjonsskjerm

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (pbl § 12-5, nr. 5)

Landbruks-, natur- og friluftsområder

§ 8 HENSYNSSONER (plan- og bygningsloven § 12-6)

Sikringssone - nedslagsfelt drikkevann

Sikringssone- frisikt

Sikringssone – råvannstunell

Sikringssone – faresone, skytebaneområde

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Ved bygging av ny vei til høydebassenget tillates mindre justeringer av traseen innenfor næringsformålet eller grønnstruktur for best mulig tilpasning til terrenget.

§ 2.2 For uttak av fjell- og løsmasser skal det utarbeides driftsplaner som skal godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning. Tiltak over 10 000 m³ masse vil være konsesjonspliktig etter mineralloven.

§ 2.3 Den samlede miljøplanen med tiltak for å hindre alle former for forurensing og skader på råvannsledningen og reservedrikkevannskilden Langavatnet, må revideres og fornyes iht. nye krav og ny reguleringsplan. Endringene må godkjennes av IVAR og Mattilsynet.

§ 2.4 De viste støysonene viser maksimalt støynivå i dB fra skytebaneområdet. Virksomheter som etablerer seg i området må akseptere den støyen som skytebanene medfører.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlige veier må være fullført med fortau iht. reguleringsplanen, fram til nye næringsområder, før brukstillatelse kan gis for nye næringsbedrifter.

§ 3.2 Før nye næringsområder og/eller skytebaneområder tas i bruk, må det kontrolleres at eksisterende overvannssystem er dimensjonert til også å omfatte de nye næringsområdene og skytebaneområdet.

§ 3.3 Ved endring og utvidelse av skytebaner kan arealene ikke tas i bruk før nødvendige sikkerhets- og støydemperings tiltak er ferdigstilt.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

For nye formål forsamlingslokale, energianlegg og vannforsyningsanlegg, se §§ 4.7 – 4.9.

§ 4.1 Næringsbebyggelse

§ 4.1.1 I forbindelse med opparbeidelse/planering av nye næringsområder skal det gjøres nødvendige tiltak for å forhindre avrenning eller forurensning til Langavatnet og Klugsvatnet. Det må anlegges midlertidige fangvoller og sedimenteringsbasseng som kan fange opp og rense vannmasser før de kan slippes ut Klugsvatnet. Plan for fangvoll og basseng med rutiner for tømning, skal utarbeides av kvalifisert konsulent og godkjennes av kommunen.

§ 4.1.2 I områdene tillates det oppført bygninger for produksjonsbedrifter, transportbedrifter, lager og forretning for plasskrevende varer; dvs. biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt planteskole/hagesenter, med tilhørende trafikk- og kontorfunksjoner. Kjøpesenter og salg av andre vareslag eller annen type forretnings-virksomhet så som post, bank, apotek og lignende er ikke tillatt. Hotell og bevertning tillates ikke etablert i området.

§ 4.1.3 Tillatt bebygd areal, % -BYA = 80 %. Bebyggelsen skal ha flatt eller tilnærmet flatt tak og være prosjektert slik at estetiske hensyn er ivarettatt på en god og helhetlig måte. Bygningene skal ha maksimal mønehøyde 15 m.

§ 4.1.4 Sammen med byggemeldingen skal det innsendes opparbeidelsesplan/utomhusplan for den ubebygde del av tomten.

§ 4.1.5 Avrenning fra byggeområdene skal anlegges i retning E-39/Klugsvatnet.

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

§ 4.2 Bevertning

§ 4.2.1 I områdene tillates det oppført bygninger i tilknytning til skytesentrenes virksomheter i form av klubbhus, kontor og forsamlingslokale/servering.

§ 4.1.2 Bygninger skal oppføres med saltak, med gesimshøyde inntil 4,5 m og mønehøyde inntil 8 m. Tillatt bebygd areal 3000 m².

§ 4.3 Skytebane

§ 4.3.1 Innenfor nytt skytebaneområde skal vegetasjon opprettholdes i mest mulig naturlig tilstand. Unntatt er område for faste anlegg, skytebaner, veier, parkeringsplasser og lignende. Innenfor skytebaneområdene tillates det kun lager og liknende bygninger som er nødvendige i tilknytning til skytebanevirksomheten.

§ 4.3.2 Det tillates ikke nyetableringer som kan medføre risiko for påvirkning av IVAR sine anlegg eller fører til forringelse av vannkvaliteten i råvannstunellen.

§ 4.3.3 Eksisterende avskjæringsgrøfter og dreneringer som medfører at overvannet ikke får avrenning mot Langavatnet, må opprettholdes. Det tillates ikke tiltak som medfører endringer slik at drens-/overvann kan renne mot Langavatnet.

§ 4.3.4 Lagring av forurensende stoffer som f.eks. oljeprodukter, kjemikalier etc. i området er ikke tillatt.

§ 4.3.5 Støy-/sikkerhetsvoller kan etableres med høyde og avgrensning som på planen. Vollen i den nordvestre deler av området, i grensa mot gnr. 3, bnr. 4, kan ha høyde opptil kote 260 moh i vestre ende og 270 moh i østre ende.

§ 4.3.6 Skytebaner som inngår i planen skal utformes og lydskjermes iht. forurensningsloven og Statens forurensningstilsyn sine bestemmelser. Støysoner for beregnet maksimalt støy nivå er vist på kartet, jf. for øvrig støyrapport dat. 25.05.12.

§ 4.4 Vannforsyningsanlegg

Eksisterende bygning for høydebasseng inngår i planen. Bygningen tillates revet og gjenoppført i omtrent samme størrelse.

§ 4.5 Avløpsanlegg

Eksisterende bygning over avløpspumpe inngår i planen. Bygningen tillates revet og gjenoppført i omtrent samme størrelse.

§ 4.6 Kombinerte formål – næringsbebyggelse og bensinstasjon/veiserviceanlegg

§ 4.6.1 Ved utbygging til næringsbebyggelse gjelder de samme bestemmelsene som for den øvrige næringsbebyggelsen i området, jf. § 4.1.

§ 4.6.2 I området tillates det etablert bensinstasjon/veiserviceanlegg, lager, verksted og/eller døgnhvileplass for trailere. For øvrig gjelder utnyttelsesgrad og mønehøyde som for næringsområdet.

§ 4.7 Forsamlingslokale

§ 4.7.1 Innenfor området tillates forsamlingslokale for religiøse, kulturelle og sosiale samlinger med tilhørende lager, kjøkken, tekniske rom og andre funksjoner som naturlig tilhører virksomheten.

§ 4.7.2 Eksisterende bygning kan bygges om og utvides innenfor viste byggegrenser i plankartet. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 400 m².

§ 4.7.3 Maksimalt tillatt byggehøyde er fastsatt ved kotehøyder angitt på plankartet.

§ 4.7.3 Det tillates ikke nyetableringer som kan medføre risiko for påvirkning av IVAR sine anlegg eller fører til forringelse av vannkvaliteten i råvannstunellen.

§ 4.7.4 Eksisterende avskjæringsgrøfter og dreneringer som medfører at overvannet ikke får avrenning mot Langavatnet, må opprettholdes. Det tillates ikke tiltak som medfører endringer slik at drens-/overvann kan renne mot Langavatnet.

§ 4.7.5 Det skal avsettes tilstrekkelig areal til parkering på egen grunn. Parkeringsbehov og plassering skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

§ 4.7.6 Det skal til enhver tid sikres uhindret adkomst for IVAR og Lnett til deres tekniske anlegg.

4.8 Energianlegg

Området skal benyttes til energianlegg/nettstasjon med tilhørende tekniske installasjoner. Nettstasjon skal ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold og direkte adkomst hele døgnet for stor lastebil.

§ 4.9 Vannforsyningsanlegg

Området skal benyttes til vannforsyningsanlegg med tilhørende tekniske installasjoner. Anlegget skal til enhver tid sikres nødvendig adkomst for drift, vedlikehold og beredskap.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

§ 5.1.1 Offentlige veiene skal ha bredde, stigningsforhold og kurvatur i samsvar med kommunaltekniske normer. Dette gjelder ikke adkomstveien til høydebassenget. Denne skal ikke holdes åpen for offentlig ferdsel.

§ 5.1.2 Brukerne av gnr. 30, bnr. 45 kan ha adkomst via adkomstvei fra rundkjøringen til gnr. 30, bnr. 19. Adkomstveien er vist på kartet reguleringsplanen som privat vei.

§ 5.2 Veg

Vegen skal benyttes til adkomst og er felles for gnr. 3 bnr. 1, 17, 22, 30, 35, 41, 42, 80 og 81. Det skal til enhver tid sikres uhindret adkomst for IVAR og Lnett til deres tekniske anlegg.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Vegetasjonsskjerm

§ 6.1.1 Vann- og avløpsledninger tillates ført fram i områdene regulert til grønnstruktur, vegetasjonsskjerm.

§ 6.1.2 Der vegetasjonsskjermen har funksjon som støyvoll skal ikke toppen av vollen

beplantes.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

Landbruks-, natur og friluftsområde

I tillegg til ordinær landbruksdrift tillates det kun nødvendige arbeider i tilknytning til råvannstunellen.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone, nedslagsfelt til drikkevann/Langavatnet (H110 1 og H110 2)

I den viste hensynssonen som viser nedslagsfeltet til Langavatnet, tillates det ikke nye tiltak i form av sprengning, massefylling eller oppføring av bygninger eller konstruksjoner. Lagring av forurensende stoffer som f.eks. oljeprodukter, kjemikalier etc. i området er ikke tillatt.

§ 8.2 Sikringssone - frisikt

Innenfor frisiktsonene, arealet mellom frisiktlinje og vei, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiens nivå. Parkering, skilttavler eller tekniske innredninger tillates ikke. Enkeltstående trafikkskilt, kan tillates.

§ 8.3 Sikringssone - fareområde, skytebaneanlegg (H190 1)

Ved endring og utvidelse av skytebaner kan arealene ikke tas i bruk før nødvendige sikkerhets- og støydempningstiltak er ferdigstilt.

§ 8.4 Sikringssone, råvannstunell med tilhørende anlegg (H190 2)

§ 8.4.1 I en sone på 20 m, målt 10 m fra hver side av senterlinje for råvannstunellen, er det bare tillatt å føre opp bygninger etter særskilt avtale med I.V.A.R. IKS.

Innenfor restriksjonsområdet er det kun tillatt med følgende tiltak etter særskilt avtale med I.V.A.R. IKS:

- Graving, sprengningsarbeider og boring
- Endring av terrengnivå

Prosedyre og risikovurderinger av sprengningsarbeidene og tilhørende beredskapsplan legges fram for IVAR før arbeidene igangsettes.

§ 8.4.2 I den viste sonen, i ca 30 m avstand fra hver side av råvannstunell og adkomsttuneller, tillates det ikke terrengmessige inngrep i form av sprengning, massefylling eller masseuttak. Mindre bygninger (skur, bod eller levegg) som plasseres oppå eksisterende terreng, kan tillates etter nærmere avtale med IVAR IKS.