

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SVEINDAL INDUSTRIOMRÅDE

Plankart og bestemmelser

Datert 02.09.2013

Sist revidert 23.01.2014

Godkjent 25.02.2014

REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor grensen er det etter Plan- og bygningsloven regulert:

Bebyggelse og anlegg

- Industri

Samferdselsanlegg

- Veg
- Annet vegareal

Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm

Faresoner

- Ras/skredfare

Hensynsoner

- Bevaring kulturmiljø

Sikringssoner

- Frisiktsone

DEFINISJONER

PBL = Plan og bygningsloven

BYA(prosent bebygd areal) er tillatt bebygd areal i prosent av tomtas netto areal.

TU(tomteutnyttelse) er tillatt bruksareal(BRA) i prosent av tomtas netto areal.

BYA, TU, Gesimshøyde/Mønehøyde måles i.h.t. Tekniske forskrifter 1997, kap III.

FORMÅL MED PLANEN

Formål med planen er å:

Tilrettelegge for formålet industri som pukkverksdrift, betongproduksjon, asfaltproduksjon, mellomlagring av masser, mellomlagring av maskiner og materiell, bioenergiproduksjon, mottak og foredling av rivingsavfall, samt annen liknende industri etter markedets behov.

Grunnlaget for opparbeidelsen av deler av området er masseuttak med tilhørende pukkverksdrift for salg av masser til framstilling av betong og asfalt.

Tilby tomter med stor fleksibilitet i forhold til næringslivets krav og behov.

GENERELLE BESTEMMELSER

Krav til planen.

Arealet planeres som vist i reguleringskartet. Terrenget vil falle på østre del mot nord mens vestre del har fall mot øst (fv455)

Tomter fradeles fortløpende etter salg. Internveier på områdene planlegges/tegnes etter tomtosalget.

%BYA skal ikke overstige 50%.

Det kreves i utgangspunktet en parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal. Kommunen kan godta mindre parkering i spesielle tilfeller, for lager etc, dvs. til virksomheter som åpenbart ikke har behov for mye parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 meter. HC-parkering skal lokaliseres i tilknytning til inngangspartier.

Det skal holdes alminnelig god orden på den enkelte tomt.

Uønsket/skjjemmende lagring/deponering av diverse saker, kan kreves fjernet av kommunen.

Støy fra all virksomhet innenfor planområdet skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T1442 pkt.3.1. Kommunen kan ved byggesøknader og når den ellers finner det nødvendig, kreve dokumentasjon på at grenseverdiene ikke overstiges.

Området sør for Fosshei beholdes ut mot Mandalselva med en høyde på 15 m over ferdig nivåhøyde for industriområdet. Støyende permanent virksomhet kan da plasseres skjermet bak denne heia.

Nye bygg skal sikres mot radon iht. gjeldende forskrift, TEK10 § 13-5.

Før tillatelse til tiltak kan gis må forhold som ivaretas av andre lovverk, slik som forurensningsloven med forskrifter, være avklart.

Kommunen kan kreve at det etableres egne slam-, fett-, oljeavskillere etc. i den grad det måtte være behov for dette.

BYGGESAK

Byggesøknader skal for hver tomt inneholde en situasjonsplan i målestokk 1:1000 som viser:

- Atkomst til tomta.
- Planeringshøyder.
- Bebyggelsens plassering.
- Parkeringsareal.
- Eventuelle interne veier.
- Grøntanlegg/beplantning.
- Eventuelle gjerdar med høyde over 1,5 m.

SAMFERDSELSANLEGG

Det etableres 2 nye avkjørsler. En til hvert felt.

Eksisterende avkjørsel til gnr.73 bnr.10 fjernes ved opparbeiding av nytt kryss østre side av fylkesvegen.

Avkjørsler til industriområde skal utformes/dimensjoneres som kryss.

Annen veggrunn – tekniske anlegg omfatter veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon, utenom selve kjørebane, og hvor trær og busker vil bli holdt nede eller ikke vil gro. Dette omfatter vegens vedlikeholds soner med bl.a. grøfter, snøopplag og vegskjæringer.

GRØNNSTRUKTUR

Delfelt I-1.

I dette området kan det etableres vegetasjonsvoll/skjerm mot fylkesveg ellers ligger 2 arkeologiske funn inne som vernet, Helle og gammel vei. Her er det en 5 meters sikkerhetssone rundt hvert av funnene som er fredet.

Delfelt I-2 og I-3

I dette området kan det etableres vegetasjonsvoll/skjerm (støyvoll) som skjerming mot eksisterende bebyggelse.

FARESONER

Utbygging i disse områdene krever rassikring godkjent av fagkyndig.

SIKRINGSSONER

Frisiktsone

I frisiktsone er det ikke tillatt med gjerde, innretninger eller vegetasjon som hindrer frisikten 0,5 meter over tilstøtende vei's nivå.

Frisiktsone (siktkrav) settes til 6x120 meter.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER:

Kommunaltekniske anlegg (vei/vann og avløp) for hver enkelt tomt skal være opparbeidet før byggetillatelse kan gis av Audnedal kommune.

Eksisterende avkjørsel til gnr.73 bnr.10 fjernes ved opparbeiding av nytt kryss østre side av fylkesvegen.

Tekniske planer for nye kryss skal være godkjent av Statens vegvesen før bygging blir igangsatt.

Området deles inn i 3 delfelt. Hvor feltene opparbeides i stigende rekkefølge.

Delfelt 3 vil da fungere som en støyavskjerming mot bebyggelse på Smedland.

Under opparbeidelse av feltene skal det fortløpende vurderes via sikker jobbanalyse om behov for geologisk undersøkelse.

Før opparbeiding av delfelt I-3 kan opparbeides skal det gjøres en konkret vurdering angående etablering av støyvoll i området.

Etter avslutning av masseuttak skal innen hvert delfelt gis en terrengmessig utforming som gir god tilslutning til tilstøtende terreng og tar best mulig hensyn til fjernvirkningen av tiltaket. Området kan sprenges ut i terrasser, tilføres vekstjord og beplantes, slik at det i størst mulig grad fremstår som en grønn vegg. Det skal etableres sikringsgjerdet mot høye skjæringer.