

Plan 202305, Endring av detaljregulering for næringsområde Nordmarka nord-øst



STRAND KOMMUNE

Dato: 13.06.2024

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for et hydrogenanlegg med tilhørende adkomstveg på et allerede regulert industriområde. Dette er en endring av deler av detaljregulering for Næringsområde Nordmarka øst med planID 11300201711 datert 19.02.2020.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området innenfor regulert plangrense vist på plankartet. I henhold til plan og bygningsloven §12-5 reguleres det til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, jf. pbl. § 12-5 nr. 1

- Næringsbebyggelse (BN, sosikode 1300)
- Industri (BI, sosikode 1340)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 12-5 nr. 2

- Veg (SV, sosikode 2010)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG, sosikode 2019)
- Holdeplass/plattform (SH, sosikode 2025)

Hensynssoner, jf. pbl. §12-6

- Frisikt (H140)
- Faresone støy – rød sone iht. T1442 (H210)
- Faresone støy – gul sone iht. T1442 (H220)
- Faresone – brann/eksplosjonsfare (H350)
- Infrastruktursone - VA-ledning (H410)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for opparbeidelse av veg, vann og avløp ihht. til enhver tid gjeldene vegnorm for kommunen. Planen skal godkjennes av Strand kommune.

Anbefalte klimapåslag for dimensjonerende nedbør skal hensyntas i prosjektering av VA-anlegget for plantiltaket.

§ 2-2 Uttak av produksjonsvann

Uttak av produksjonsvann fra kommunalt ledningsnett skal godkjennes av vann- og avløpsetaten.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

§ 3-1 Fellesbestemmelser

Byggegrenser er angitt i plankartet.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er inntil % BYA = 70% for hver tomt. Containere og andre enhet inngår i BYA.

Det kan maks etableres 0,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA. Containere og andre enhet inngår i beregning av BRA.

§ 3-2 Næringsbebyggelse (BN)

Område BN skal nyttes til industri, lager, engroshandel/proffhandel (proffhandel defineres som varehandel som retter seg mot profesjonelle kunder, ikke private husholdninger), med tilhørende nødvendige kontorfasiliteter som har tilknytning til den plasskrevende næringsvirksomheten i området. Rene kontorvirksomheter tillates ikke.

Salg av varer til private husholdninger tillates ikke. Kun varehandel med følgende varegrupper tillates: Rør og slanger med tilhørende deler og utstyr, større byggevarer og landbruksmaskiner.

Ikke-plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 1000 m² BRA (bruksareal). Utleveringssteder til privatkunder for varer kjøpt via netthandel tillates ikke. Det tillates offentlig tjenesteyting, som har karakter av lite publikumsrettet virksomhet.

Maksimal byggehøyde er 20 m, fra planert gjennomsnittlig terreng rundt bygning. Enkeltelementer som kraner og piper, kan tillates utover denne høyden.

§ 3-3 Industri (BI)

Område BI skal nyttes til industri. Innenfor området kan det også oppføres hydrogenanlegg med tilhørende bygninger og anlegg, herunder kontor med nødvendige fellesfunksjoner, lagerbygg, silo-/tankanlegg, bunkring, fylling/tapping og andre anlegg og installasjoner som er nødvendig for produksjon og drift.

Maksimal byggehøyde er 15 m, fra planert gjennomsnittlig terreng rundt bygning/elementer. Enkeltelementer som kraner og piper, kan tillates utover denne høyden.

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

§ 4-1 Fellesbestemmelser

Kjøreveger og avkjørslr skal dimensjoneres og utformes ihht. til enhver tid gjeldene vegnorm for Strand kommune.

§ 4-2 Veg (SV)

o_SV1 og o_SV3 er offentlige veger. o_SV1 skal opparbeides med bredde 7,5 m inkl. skulder. o_SV3 skal opparbeides med bredde 6 m inkl. skulder.

§ 4-3 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

o_SVG er regulert til annen veggrunn - grøntareal/tekniske anlegg.

Områdene kan brukes for grøft og fremføring av tekniske installasjoner. Arealet kan brukes for tilpassing av terreng mellom veg og eiendommer. Områdene kan brukes til snølagring, der det ikke er til hinder for sikten.

§ 4-4 Holdeplass/plattform (SH)

Område o_SH1 og o_SH2 skal opparbeides til offentlig bussholdeplass/plattform og med dimensjoner og plassering som vist på plankartet.

§ 5 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

§ 5-1 Frisikt (H140)

Innenfor H140 skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner. Enkle søyler og høystammede trær tillates innenfor frisiktsonen.

§ 5-2 Faresone støy – rød sone iht. T1442 (H210) og gul sone iht. T1442 (H220)

Det kan ikke etableres støyfølsom bebyggelse i verken rød eller gul støysone.

Ved søknad om tiltak skal støyforhold dokumenteres. Støy skal ikke overstige grenseverdier i tabell 2, T-1442:2021.

Retningslinjen T-1442 er også gjeldende for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442:2021 skal ikke skje om natten.

§ 5-3 Faresone – brann/eksplosjonsfare (H350)

Dersom det skal etableres hydrogenanlegg skal anlegget etableres innenfor fareområde brann/eksplosjonsfare (H350_1) indre sone, og det kan da kun etableres bygg og anlegg knyttet til hydrogenvirkosomheten innenfor denne indre sonen (H350_1).

Dersom det etableres hydrogenanlegg innenfor faresone H350_1, tillates det etablering av faste kontor- eller industriarbeidsplasser samt offentlig veg innenfor fareområde brann/eksplosjonsfare (H350_2), midtre sone. Selv om reguleringsplanformål ikke åpner for denne bruken, presiseres det likevel at det ikke kan etableres boliger, butikker, overnattingssteder, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus, kjøpesenter, store publikumsarenaer mv innenfor H320_2.

Det skal foreligge godkjenning av søknad om samtykke til DSB i henhold til forskrift om håndtering av farlig stoff. Når samtykke fra DSB foreligger og endelig QRA (kvantitativ risikoanalyse) er klar, skal det vurderes om det er behov for å oppdatere fareområdenes utbredelse gjennom endring av plan etter forenklet prosess.

Dersom tiltaket blir omfattet av § 17 i forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff, samt utstyr og anlegg som benyttes i håndteringen, må samtykke innhentes.

§ 5-4 Infrastruktursone – VA-ledning (H410)

Innenfor hensynssonen skal det ikke føres opp bygninger eller andre anlegg. Dette gjelder også

påfylling av masser. Bygg eller konstruksjoner knyttet til vannledningen eller regulert veganlegg tillates. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet overfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider nær vannledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før de kan godkjennes av Strand kommune.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7)

§ 6-1 Gang- og sykkelveg

Før det kan bygges i planområdet må det være etablert gang- og sykkelveg mellom Nordmarka og Tau. Strand kommune vil gi tillatelse til bygging dersom det er tilrettelagt for en andel av tiltaket.

§ 6-2 Utrykningskjøretøy

Det skal ved rammetillatelse dokumenteres fremkommelighet og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy som er godkjent av Rogaland brann og redning.

§ 6-3 Infrastruktur for overskuddsvarme

Før hydrogenanlegget settes i drift skal det opparbeides infrastruktur til tomtegrensa som gjør at naboeiendom kan utnytte anleggets utnyttbare restvarme.