

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



STRAND KOMMUNE

Dato: 06.02.2024

*Planen erstatter deler av detaljregulering for næringsområde Nordmarka nord-øst med planID 1130201711, datert 19.02.2020.*

### § 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for et hydrogenanlegg med tilhørende adkomstveg. Dette er en endring av deler av detaljregulering for Næringsområde Nordmarka øst med planID 11300201711.

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 (1300)
- Industri (1340)

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

- Veg (2010)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Holdeplass/plattform (2025)

#### Hensynssoner, jf. pbl. §12-6

- Faresone – brann/eksplosjonsfare (H350)
- Infrastruktursone - VA-ledning (H410)
- Frisikt (H140)

### § 2 FELLESBESTEMMELSER

#### § 2-1 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for opparbeidelse av veg, vann og avløp iht. 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 Generelt**

Byggegrenser er angitt i plankartet.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er inntil % BYA = 70% for hver tomt.

#### **§ 3-2 Næringsbebyggelse (1300)**

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 m<sup>2</sup> 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 (1340)**

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 Generelt**

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

#### **§ 4-2 Veg (2010)**

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 (2019)**

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 (2025)**

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 Faresone – brann/eksplosjonsfare (H350)**

Dersom det skal etableres hydrogenanlegg og virksomhet knyttet til dette, skal dette etableres innenfor fareområde brann/eksplosjonsfare (H350\_1), indre sone.

Dersom det etableres hydrogenanlegg innenfor faresone H350\_1, tillates det etablering av faste kontor- eller industriarbeidsplasser innenfor fareområde brann/eksplosjonsfare (H350\_2), midtre sone.

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..

#### **§ 5-2 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.

#### **§ 5-3 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.

### **§ 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.