

Farsund kommune Bestemmelser til: REGULERINGSPLAN FOR RØSSEVIKA Bestemmelsene er basert på et privat reguleringsforslag fra: Multiconsult	Plan nr. 185
Vedtatt i Farsund kommunestyre 19.06.07, sak 07/51 Endret av Asplan Viak 26.11.08 i tråd med søknad om mindre vesentlig reguleringsendring og 2.5.2012 i tråd med mindre vesentlig endring vedtatt 1.11.2011. Revidert 2.5.2022 etter søknad om mindre endring av 2.5.2022 Revidert 20.2.2025 etter søknad mindre endring av 13.2.2025	Arkivnummer: 04/1820

§1

FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å regulere området til kontor/forretning/service i samsvar med kommunedelplan for Vanse for 2001-2010.

§2

REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er vist med reguleringsgrense. Innenfor planen er det regulert til følgende planformål:

Kombinerte formål, PBL § 25.2:

- Område for Forretning/Kontor/Industri, N1-N22.

Offentlig trafikkområde, PBL §25.1.3:

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn

Friområder, PBL § 25.1.4:

- Turveg

Fareområder, PBL § 25.1.6:

- Høyspenningsanlegg

Spesialområder, PBL § 25.1.6:

- Parkbelte i industristrøk
- Kommunalteknisk virksomhet, K1.
- Frisiktsone ved veg

§3

FELLESBESTEMMELSER

3.1. Opparbeidelse av områder/tomter:

Tomtegrenser og planeringshøyder vist på reguleringsplanen er veiledende. Kommunen kan ved behandling av byggesak justere disse. Dersom grenser og høyder ønskes justert for en tomt skal det samtidig framlegges skisseplan som viser mulig utnyttelse av nabotomter.

Der tomteopparbeidelsen innebærer utsprenning av fjellskjæringer skal skjæringene vurderes av geolog og sikres. Toppen av skjæringen skal avrundes mot tilstøtende terreng. Hyller som blir etablert i skjæringer skal tilføres jord og tilplantes. Tilplanting skal skje umiddelbart etter at utsprenningen av den enkelte skjæringen er ferdig.

Ved utlegging av fyllingsskråninger skal disse ha en helning på maksimalt 1:1.5. Det kan anlegges tørrmurer i foten av skråningene for å begrense fyllingsutslaget.

3.2. Byggesøknad:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknad påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk og at bygninger i samme område får en helhetlig og harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, farger, materialbruk, uteareal, mv. Anleggene skal gi preg av næringsbebyggelse i parkmessige omgivelser.

3.3. Kommunaltekniske anlegg:

Nødvendige kommunaltekniske anlegg skal være opparbeidet før den enkelte tomt bebygges. Tekniske anlegg internt på tomtene skal godkjennes av kommunen.

3.4. Støy:

Gjeldende støyforskrifter skal etterleves.

3.5. Fordrøyningsanlegg:

Overvann fra veier, plasser og andre harde flater skal gjennom et fordrøyningsanlegg/sedimenteringsanlegg innenfor spesialområde P2 før det ledes til myra.

§4

BYGGEOMRÅDER, KOMBINERTE FORMÅL FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI, N 1 TIL N 22 , PBL § 25, 2. LEDD

4.1. Særlige bestemmelser om hvilke etableringer som er tillatt:

I områdene kan etableres forretninger som innebærer volumvarer som byggevarer, bilforretninger og lignende. Detaljhandel som dagligvarer, konfeksjon og lignende er ikke tillatt.

Innenfor området tillates lett industri, håndverksbedrifter, lager og lignende. Tung industri og industri med spesiell brann- eller eksplosjonsfare tillates ikke.

4.2. Opparbeidelse av områdene:

For den enkelte tomt er det oppgitt veiledende grenser og planeringshøyder. Opparbeidelsen skal skje gjennom planering innen områdene, og ved uttak av masser der det er større masseoverskudd.

4.3. Inndeling i tomter:

Innenfor området skal inndeling i tomter i hovedsak skje slik planen viser. Når det er behov for det, kan imidlertid inndelingen være annerledes, både ved ny inndeling innenfor det enkelte område, og ved sammenslåing av tomter, alt etter den enkelte bedrifts behov. Tomtene skal ha mest mulig regelmessig/ rektangulær form. Endret inndeling godkjennes av kommunen.

4.4. Bebyggelsen:

Bebyggelsens plassering og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av kommunen.

Maksimal utnyttelse innenfor den enkelte tomt settes til BYA=60% av netto tomt.

Bebyggelsen kan oppføres med maksimal høyde 15.0 meter, regnet fra det høyeste punktet der ferdig planert terreng skjærer grunnmuren. For tomt 10,11,12,17, 20 kan oppføres bygg med maksimal høyde 10 meter.

Flatt tak kan godkjennes. Spesielle konstruksjoner, som av tekniske grunner krever større høyde, kan godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Bygningene skal ha

fasader og tak med mørke, ikke reflekterende farger/materialer, og som går mest mulig i ett med naturen omkring.

4.5. Den ubebygde delen av tomta:

Sammen med søknad om byggetillatelse, skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomta. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, omriss av fremtidig bebyggelse, beplantning, veger, gangveger, parkeringsareal og gjerder. Inngjerding/sikring av høye fjellskjæringer skal vises særskilt.

Avkjørsel fra kommunal veg skal vises med stigning og kurvatur.

Hver bedrift skal på egen grunn vise parkeringsplasser tilsvarende en parkeringsplass pr. 200 m² BRA (Bruksareal) lager, en parkeringsplass pr. 100 m² BRA for industri, 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA kontorer, 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA for forretning.

Når det gjelder vegetasjon på tomta, skal det på tomter som er særlig eksponert vises etablering av høy vegetasjon/trær som demper denne eksponeringen. Ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.

§5

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE, PBL § 25.3

5.1. Kjøreveg:

På planen er vegene vist med bredde, kurvatur og stigning. I kryss er det vist sikttrekanter. Innenfor siktlinjene skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthinder som er høyere enn 0.5 meter over tilstøtende vegbane.

I vegskråninger skal det legges vekstlag og tilsås.

Der vegopparbeidelsen innebærer utsprenging av fjellskjæringer, skal skjæringene være sikret. Hyller som etableres skal tilføres jord og tilplantes. Tilplanting skal skje umiddelbart etter at utsprengingen av den enkelte skjæringen er ferdig. Toppen av fjellskjæringen skal avrundes mot tilstøtende terreng.

5.2. Gate med fortau:

Bestemmelsene for 5.1. gjelder.

5.3. Annen veggrunn:

Skråninger skal påføres jord og tilsås.

5.4. Parkeringsplass:

Parkeringsplassen skal være et tilbud til turgåere, se §6. Den skal opparbeides og merkes slik at privatisering unngås, når veg er bygget frem til parkeringsplassen.

§6

FRIOMRÅDER, PBL § 25.4, TURVEG

Turveger skal bygges som enkle stier/tråkk med ca. 2 meters bredde, og uten store terrenginngrep. Turvegene skal etableres fortløpende etter som næringsområdet bygges ut. Kommunen kan gi nærmere bestemmelser om rekkefølgen.

§7

FAREOMRÅDER, PBL § 25.6, HØYSPENNINGSANLEGG

Innenfor området tillates kraftlinje. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger innenfor området.

§8 SPESIALOMRÅDER, PBL § 25.6

8.1. Parkbelte i industristrøk:

Innen områdene skal eksisterende vegetasjon som hovedregel bevares.

Dersom det må gjøres inngrep i områdene i forbindelse med opparbeidelse av tomtene, skal det sendes søknad til kommunen med en plan for hvordan terrenget skal opparbeides og istandsettes. På planen skal vises hvilke arealer som skal ryddes for skog, og hvordan skjæringer og fyllinger skal opparbeides etter anleggsarbeidet.

Del av myra nord i planområdet og arealet rundt skal bevares med vannspeil/våtmark. Myra er regulert som del av parkbelte. Myra skal fungere som fordrøyningsbasseng for overflatevann fra næringsområdet. Myra vil ta opp de store svingningene i avrenning som følger av store harde flater når næringsområdet bygges ut. Bekken nordover fra myra og under Rv. 43 skal bevares som i dag.

Der det sprenges ut fjellskjæringer skal skjæringene være sikret. Der det oppstår hyller skal disse tilføres jord og tilplantes. Tilplanting skal skje umiddelbart etter at utsprengingen av den enkelte skjæringen er ferdig. Toppen av fjellskjæringen skal avrundes mot tilstøtende terreng.

Der det etableres fyllingsskråninger, skal disse ikke ha helning over 1:1.5, de skal tilføres jord og fyllingene skal beplantes. Tilplanting skal skje umiddelbart etter at fyllingen er lagt ut.

Parkbelte P5 tillates sprengt ned og opparbeidet med påføring av jordmasser med høyde min 24 langs midten. Arealet skal tilplantes med naturlig vegetasjon så snart det er planert.

8.2. Støyvoll:

I spesialområde P1 kan det ved behov oppføres støyvoll.

8.3. Kommunalteknisk virksomhet:

I området kan etableres kommunaltekniske anlegg som driftsstasjon, utelager m.m.

8.4. Frisiktsone ved veg:

I områdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0.5 meter over tilstøtende vegbane.

Revidert 2.6.2012

Revidert i tråd med søknad mindre endring 2.5.2022

Revidert 20.2.2025 etter søknad endring av 13.2.2025

Farsund den

Ordfører