

Høring juni 2026

Detaljregulering for deler av gnr 51, bnr 41

Reguleringsbestemmelser

PlanID 202507

Saksnummer 013/26

1 Planens hensikt

Planen legger til rette for eksisterende virksomhet som produserer kritisk utstyr til olje- og gassindustrien, og som har behov for lagring av eksplosiver med å regulere området til næringsformål.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser. Der byggegrense ikke er vist i plankartet gjelder formåls grensen som byggegrense.

2.2 Utendørs lagring

Utstyr og materialer skal lagres innendørs, og dette gjelder spesielt for brennbart/ lett antennelig materiale.

2.3 Utomhusplan

Ved søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse, skal det utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 i henhold til gjeldende norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland, versjon 2.1, datert 19.09.2017. Planen skal bl.a. vise plassering av bygg, byggegrenser, oppstillingsplass for renovasjon, parkering inkludert HC-parkering, sykkelparkering, kotehøyder, beleggtypen, beplantning og andre faste elementer. Det tillates ikke at det foretas større terrengbearbeidinger.

2.4 Renovasjon

Renovasjon skal løses med en miljøstasjon med sortering av papp, tre, plast, metall og restavfall og hvor avfallet hentes av renovasjonsfirma.

2.5 Overvann

Ved etablering av nye bygg innenfor planområdet, skal det ikke gjennomføres tiltak som medfører økt avrenning til vassdraget, hverken i anleggs- eller i driftsfase og prinsipløsninger i VA-rammeplan må følges.

2.6 Bilparkering

Det tillates maksimalt 5 biloppstillingsplasser på eiendommen, inkludert 1 HC-parkering. Det skal tilrettelegges for en av parkeringsplassene skal være for ladbare kjøretøy. Lokalisering av parkering skal ikke være til hinder for fremkommelighet rundt bygget eller anlegget

2.7 Sykkelparkering

Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering skal plasseres i nærheten av inngangsparti, være låsbar, godt belyst og oversiktlig. Lokalisering av sykkelparkering skal ikke være til hinder for fremkommelighet rundt bygget eller anlegget.

Høring juni 2026

Det skal være ladepunkter for el-sykkel.

2.8 Flom, erosjon – tiltak langs vassdrag

Eventuelle flomsikringstiltak må godkjennes av kommunen.

Det skal ikke gjennomføres tiltak mot Steinsvatnet med eksisterende kantvegetasjon, og den må ikke bli skadelidende av eventuelle tiltak innenfor næringsområdet.

Det tillates ikke forurensende utslipp til Steinsvatnet, heller ikke partikkelutslipp i forbindelse med eventuelle gravearbeider på eiendommen.

2.9 Gjennomføringsperiode nye tiltak

For å unngå at spesielt storspove og tjeld, men også andre arter, ikke blir forstyrret under hekking anbefales det at oppstart av anleggsarbeidet langs vei ikke settes i gang i perioden fra 1. april til og med 15. juni.

Anleggs- og byggearbeider bør unngås i perioder hvor det kan være økte aktiviteter med friluftsliv i helger, ferier og på ettermiddags- og kveldstid.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**3.1.1 Veg, felt V**

Kjørevegen er en privat vei. Mindre justeringer kan tillates ved opparbeidelse av veien og krysset ved Buevegen Fv. 504. Krysset skal opparbeides iht. veinormal N100, og tekniske planer som skal ha vært til gjennomsyn hos Fylkeskommunen.

3.1.2 Kjøreveg, felt o_KV

Krysset skal opparbeides iht. veinormal N100, og tekniske planer som skal ha vært til gjennomsyn hos Fylkeskommunen.

3.1.3 Annen veggrunn, grøntareal, o_AVG1 og o_AVG2

Arealet innenfor området skal opparbeides med lav vegetasjon.

3.2 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Innenfor LNFR området tillates arealet brukt av eksisterende virksomhet fram til denne opphører.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Hensynssone sikringssone, H 190, (Andre sikringssoner)

Sikringssone på 400-470 meter rundt lager for eksplosiver. Alle tiltak innenfor hensynssone H190 må avklares med aktuelle myndigheter jf. Forskrift om sivil håndtering av eksplosjonsfarlige stoffer (eksplosivforskriften). Lagringstillatelse for eksplosiver skal innhentes fra aktuelle myndigheter.

4.2 Sikringssone frisikt – H140

I områder vist med frisiktssone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veiens nivå.

Høring juni 2026

5 Bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområdene #1 tillates det lagring av eksplosiver.

5.2 Bestemmelsesområde #2

5.2.1 Formål og utnyttelse

Det tillates industrivirksomhet i form av produksjon av utstyr til olje- og gassindustrien og lagring av eksplosiver iht. lagringstillatelse fra DSB, materiell, utstyr og ferdige produkter. Nødvendig kontorbygg med garderobefasiliteter tilknyttet virksomheten tillates oppført.

Maksimalt tillatt utnyttelse er BYA 25 %. Dette inkluderer bilparkering.

5.2.2 Utforming og estetikk

Bebyggelsens visuelle utforming må være avdempet og ta hensyn til naturlandskapet det ligger i når det gjelder material- og fargebruk. Det er ikke tillatt med sterke farger eller reflekterende materialer. Fargene skal fortrinnsvis være naturfarger som brunt og mørk grønn. Nye bygg skal oppføres med lite brennbar/sedum vegetasjon på tak. Nye bygg skal ikke ha vegetasjon på tak.

5.2.3 Takform og høyder

Eksisterende bebyggelse med saltak skal beholdes. Tillatt gesims- og mønehøyde for eksisterende bygg settes til henholdsvis 5,0 og 8,5 meter.

Ved oppføring av ny bebyggelse, er maksimalt tillatt gesimshøyde satt til 5,0 meter. Ny bebyggelse skal oppføres med flate tak.

5.2.4 Universell utforming

Inngangsparti til bebyggelse skal tilfredsstille krav i teknisk forskrift og være trinnfri.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse ny bebyggelse felt LNFR

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor #2, skal følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Tekniske planer for kryss ved Buevegen.
- Detaljert utomhusplan.
- Ved behov for tiltak knyttet til flomsikring og avrenning, må de konkrete løsningene forelegges og godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

6.2 Før brukstillatelse ny bebyggelse felt LNFR

Før brukstillatelse innenfor #2 kan gis, skal følgende være utført:

- Adkomst, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, renovasjon etc. innenfor #2 med tilhørende anlegg skal være opparbeidet iht. godkjent utenomhusplan.
- o_KV, V og o_AVG1 og o_AVG2 skal være opparbeidet iht. godkjente trafikktekniske planer før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse.

6.3 Ved opphør av virksomhet felt LNFR

Ved opphør av virksomheten skal all bebyggelse og installasjoner fjernes og området skal tilbakeføres til naturbeite med stedefegen vegetasjon.