

# PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEPLAN FOR GRØDALAND NÆRINGSOMRÅDE PLAN-ID 202105

Vedtatt i kommunestyret: 5. september 2024, sak 81/24  
Planendring etter forenklet prosess - sak 24/5974 – vedtatt 27.02.2025.

## 1 Planens hensikt

- a) Formålet med planen er å legge til rette for plasskrevende næringsbebyggelse for virksomheter som driver med avfallshåndtering, behandling av avfallsprodukter, mottaksanlegg for matavfall, energigjenvinningsanlegg og forbrenningsanlegg.
- b) Formålet er også å legge til rette for øvrig kommunalteknisk anlegg for rense-/avløpsanlegg for overvann og spillvann.
- c) Dessuten er planen for tilhørende funksjoner som kontor (administrasjon), parkering og overnattingsfunksjon.
- d) Planen skal bidra til å sikre fjernvarmetrasé opp til Kviamarka næringsområde.
- e) Det er også et viktig mål å tilrettelegge for friluftslivet med nye forbindelser mellom Jærstrendene og Grødalandsstemmen.
- f) Dessuten skal planen vie hensyn til Jærstrendene som viktig kultur- og landskapsområde og naturvernområde.
- g) Planen skal bidra til bedre natur- og miljøtilstand i Grødalandsbekken ved omlegging.

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 BYGGEGRENSER

- a) Der det ikke er vist byggegrense i plankartet gjelder formålsgrense som byggegrense.
- b) Ved samlet planlegging av delfelt som ligger inntil hverandre gjelder ikke byggegrensene mellom delfeltene.
- c) Utenfor byggegrensene er det ikke tillatt å oppføre byggkonstruksjoner.

- d) Utenfor byggegrensen er det tillatt med tiltak som støttemur, planering, gjerde, oppstillingsplass for varer og biler, ledninger i bakken osv.

## 2.2 PLASSERING AV OFFENTLIGE- OG FELLESELEMENTER

Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, støyvoller, energisentral, nettstasjoner, ledninger o.a. tekniske anlegg kan plasseres i alle byggeområdene. Offentlig VA-nett skal hovedsakelig plasseres i offentlig veg. Støyskjermer, andre fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes.

## 2.3 TERRENGBEHANDLING

- a) Gjennomsnittlig planeringshøyde (PH) og maks byggehøyde (MB) er vist i plankartet. Gjennomsnittlig planeringshøyde (PH) er retningsgivende. Oppgitte planeringshøyder (PH) kan fravikes for å sikre trygg avledning av overvann, sikre areal fra flom og/eller terrengtilpasning.
- b) Planert terreng skal ha god landskapstilpasning og ikke være dominerende i forhold til omgivelsene. Høyden på terrenget kan planlegges slik at det er trygt mot flom med sikkerhetsmargin, men skal ikke være mer enn nødvendig.

## 2.4 ESTETISK UTFORMING

- a) Bygninger i planområdet skal ha en god utforming i samsvar med tiltakets funksjon.
- b) Material- og fargevalg på bygninger og andre anlegg skal ta hensyn til nærvirkning og fjernvirkning. Det skal velges farger som demper bebyggelsen mot Jærstrendene og Grødalandsstemmen. Store flater skal holdes i farger som ikke har framtrædende fjernvirkning. Reflekterende materialer skal unngås utenom glassflater.
- c) Takflater større enn 50 m<sup>2</sup> skal legges til rette for biologisk mangfold eller energiproduksjon (solcelleanlegg).
- d) Ubrukt del av tomt/delfelt skal opparbeides med vegetasjon.
- e) Ny vegetasjon skal være stedstilpasset. Tiltak innenfor planområdet skal gjennomføres slik at man unngår spredning av fremmede eller skadelige arter i området.
- f) Dersom det er behov for mer grøntareal enn avsatt i plankart ved omlegging av Grødalandsbekken eller mer plass til tiltak som skjermer industrianlegget mot kultur- og landskapsverdier, må deler av utbyggingsområdenes arealer brukes til dette formålet.
- g) Utendørs belysning skal skjermes mot himmelen og omkringliggende natur- og friluftslivområder. Belysningen skal ikke lyse opp et område/objekt utenfor bygge- og samferdselsområdene.

## 2.5 UNIVERSELL UTFORMING

Planlegging og utbygging skal bruke prinsippet om universell utforming. Alle uteområder, offentlige veier og tilkomst mellom dem skal være tilgjengelige, oversiktlige, trafiksikre og enkle å navigere for alle.

## 2.6 PARKERING

a) Krav til bilparkering:

1. Parkeringsdekningen for bil skal være i tråd med enhver tids gjeldende kommuneplan.
2. Parkeringsplasser for bil skal hovedsakelig etableres i felles anlegg i felt P1.
3. Innenfor hvert delfelt i byggeområdene (NÆ) er det tillatt med inntil 10 p-plasser på overflaten. Ved oppdeling av delfeltene i tomter til forskjellige virksomheter, er det tillatt med 5 p-plasser per tomt på overflaten.
4. For å kunne etablere flere bilparkeringsplasser på egen tomt, og få unntak fra punkt 2 og 3 ovenfor, må bilparkeringene være innebygde og det samme arealet skal være over- eller underbygd med minst en etasje bruksareal næring.
5. NÆ1, NÆ6, ØK1 og -2 er unntatt kravene i punkt 2, 3 og 4 ovenfor. Overflateparkering for ansatte og gjester skal likevel være så kompakt som mulig og hovedsakelig samlet på ett sted.
6. Minst 5% av bilparkeringsplassene skal være tilrettelagte for personer med funksjonsnedsetting. I byggeområdene skal disse ligge nær inngangspartier.

b) Krav til sykkelparkering:

1. Parkeringsdekningen for sykkel være minst 20 % av antall bilparkeringsplasser for næringsbebyggelsen (NÆ) og øvrig kommunaltekniske anlegg (ØK), og må være på egen tomt/delfelt.
2. Sykkelparkering i byggeområdene (NÆ og ØK) skal være overbygde og ligge nær inngangspartier på egen tomt. Alternativt kan de være innebygget sammen med bygget.
3. Sykkelparkeringen skal være lett tilgjengelig og enkel å bruke.

## 2.7 OVERVANN, VANN- OG AVLØP

- a) Overvann fra planområdet skal ledes åpent i grøfter der det er mulig. Overvann kan slippes ut i Grødalandsbekken.
- b) Overvannsinfrastruktur skal dimensjoneres for 200-årsflom med klimapåslag.
- c) Overvannshåndtering skal dokumenteres i VA-rammeplan.
- d) Gjeldende VA-norm for Hå kommune skal legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker. Brannvannskapasitet skal dokumenteres sammen med VA-rammeplan.
- e) Overflatevann fra veier og trafikkområder skal ledes gjennom sandfang før det slippes ut i det kommunale overvannsnettet. Sandfanget skal inspiseres regelmessig og tømmes etter behov.

## 2.8 FORURENSING

- a) Forurensingsforskriften skal til enhver tid følges.
- b) For å redusere støyforurensning gjelder i tillegg følgende:
  - i. Støyskjerming skal sikres.

- ii. Miljøverndepartementets enhver tids gjeldende grenseverdier i retningslinje for støy T-1442, skal følges for behandling av støyutbredelse fra planområdet. Inkludert ved innlevering av byggesøknad, jf. plan- og bygningsloven § 11-9, pkt. 6. For hver enkelt virksomhet gjelder et skjerpet krav på 5 dB til ekvivalentnivå, for å begrense samlet total støy fra området. Alle bedrifter må som et minimum tilfredsstille grensene ved bolig/fritidsbolig som er satt i Tabell 2 i T-1442. Grensene på dag og kveld gjelder for hoveduteplass. Grenseverdien for natt gjelder utenfor soverom.
  - iii. Støy fra tekniske installasjoner skal ivaretas på nye bygg og følge krav i NS 8175 Lydforhold i bygninger. Lydklasser for ulike bygningstyper skal da legges til grunn.
- c) For å redusere grunn- og vannforurensning gjelder i tillegg følgende:
- i. Overflatevann og spylevann fra utendørsområder, rengjøring av lokaler, utstyr og kjøretøy skal behandles på en slik måte at det ikke forårsaker skade eller ulempe for miljøet. Aktiviteter og lagring som kan føre til avrenning skal ikke forekomme i områder som drenerer til vassdrag.
  - ii. Ved utførelse av operasjoner som omlasting eller lignende, hvor det kan være risiko for lekkasjer, skal det være mulighet for å stenge overvannsledningen for å samle opp eventuelle lekkasjer.
- d) For å redusere luft- og luftforurensning gjelder i tillegg følgende:
- i. Luktimmisjonen ved omkringliggende boliger eller friluftsområder skal ikke overstige 1 ouE/m<sup>3</sup>, angitt som maksimal månedlig 99 prosent timefraktal (frekvens og midling). Luktemner skal heller ikke påvirke produksjonsprosesser ved nabobedrifter og luktimmisjonen ved omkringliggende virksomheter skal ikke overstige 2 ouE/m<sup>3</sup>.
  - ii. Luktutslipp fra transport, produksjonsprosess eller fra uteareal som kan føre til skade eller ulempe for miljøet, må reduseres mest mulig.
  - iii. Lukt skal samles opp i ventilasjonssystemet og ledes til renseanlegg.

## 2.9 PLAN FOR HÅNDTERING AV MASSER OG MATJORD

- a) For all massehåndtering skal ressurspyramidens prinsipper, i tråd med regionaplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040, om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følges. For deretter utfylling og avfallsdeponering.
- b) Plan for håndtering av masser skal beskrive:
  - i. mengde og type masse
  - ii. massebalanse
  - iii. hva behovet er for mellomlagring
  - iv. hvordan anleggsarbeidet med masser skal foregå i tid og omfang
  - v. hvilke tiltak skal brukes for å hindre spredning av fremmede arter og planteskadegjørere
- c) Ved håndtering av matjord gjelder følgende:  
For arealer med dyrket mark som midlertidig eller permanent beslaglegges skal A-sjiktet (matjordlaget) og B-sjiktet (forvitret jord med strukturutvikling) tas vare på. Ressursen skal kun benyttes til å opparbeide annen dyrket mark

innenfor planområdet. Om det ikke er behov innenfor planområdet skal det søkes kommunen om ressursen kan benyttes andre steder i kommunen for å etablere eller forbedre dyrket mark. Jordmassene (A-sjiktet og B-sjiktet) skal tas av og lagres hver for seg. Ved bruk til opparbeidelse av ny dyrket mark skal jordmassene brukes slik at jordsmonnet oppnår en tilfredsstillende kvalitet som matproduserende areal. For å unngå jordpakking skal jordmassene legges ut med gravemaskin. Det skal ikke brukes bulldoser. Under anleggsarbeidet skal det påses at det ikke skjer avrenning til Grødalandsbekken. Overskuddsmasser skal leveres til godkjent massedeponi.

## 2.10 KULTURMINNER

- a) Dersom det i forbindelse med utbygging/gravearbeidet oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes til kulturavdelingen i Rogaland fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8, 2.ledd. De som utfører arbeid i marken, skal gjøres kjent med denne bestemmelsen.
- b) Ved tiltak nær kulturminnene med id 14383 og 171903 skal kulturminnene og tilhørende sikringssone fysisk avgrenses med gjerder i anleggsperioden for å hindre skade(-r) på kulturminnene. Anleggsgjerdet skal fjernes når arbeidet er ferdigstilt. Rogaland fylkeskommune ved seksjon for kulturarv skal kontaktes i god tid før anleggsarbeidet skal starte, for å fastsette plassering av gjerdet.

# 3 Bestemmelser til arealformål

## 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Innenfor områdene med formålet næringsbebyggelse (NÆ1-5) er det tillatt med underformålene i tråd med planens hensikt pkt. 1 bokstav a. Innenfor felt NÆ6 er det tillatt med underformålet lager/verksted.
- b) Innenfor områdene med formålet øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK1-2) er det tillatt med funksjoner knyttet til rensing av vann og avløp, inkludert servicefunksjoner og oppholdsrom for driftspersonell. Bygg, basseng og andre konstruksjoner med relevans for renseanlegget er tillatt. Jf. planens hensikt bokstav b.
- c) Innenfor utbyggingsområdene NÆ og ØK er det tillatt med tilhørende funksjoner som kontor, lager, parkering, overnattingsmulighet, vegetasjonsskjerm osv.
- d) Delfelt som ligger inntil hverandre kan planlegges og opparbeides sammen.
- e) Delfelt eller tomter kan bygges ut trinnvis forutsatt at de oppfølger kravene til utnyttingsgrad på den delen av tomten/delfeltet som skal brukes.
- f) Utnyttingsgraden for tomtene og del av tomten som tas i bruk, må følge kravene under:

1. Største tillatte bebygde areal (BYA) er 70 %-BYA.
  2. Minste tillatte bruksareal (BRA) er 40 %-BRA.
- g) Unntak fra høydebestemmelsene i delfeltene:
1. Tekniske installasjoner, mindre bygningskonstruksjoner og lignende på til sammen 20 %-BYA er tillatt oppført 3 meter over oppgitte byggehøyder for delfeltene.
  2. Skorstein tillates oppført til kote +55.
  3. LBG-tanker i NÆ5 tillates oppført til kote +53
  4. Råtnetanker i NÆ5 tillates oppført til kote +43.
- h) Langs ytterkanten (formålgrensen) av delfeltene NÆ4-5 skal det være etablert vegetasjonsskjerm der delfeltene vender mot KV2, KV3 og mot landbruksområder mot sør, øst og vest. Unntak fra vegetasjonsskjerm gjelder ved NÆ6 og ved inn-/utkjørsler og frisiktsoner.
- i) Krav til byggesøknad: (senest ved søknad om rammetillatelse)
1. Parkeringsløsning/-dekning skal vises på situasjonskartet/utomhusplan.
  2. Inn-/utkjørsler med frisiktzone skal vises på situasjonskartet/utomhusplan.
  3. VA-rammeplan som dokumenterer håndtering av vann, avløp og overvann.
  4. Forurensningstillatelse skal dokumenteres dersom virksomheten krever dette, med redegjørelse for hvilken virksomhet som skal etablere seg. Avbøtende tiltak skal være skissert og godkjent av forurensningsmyndighet. Jf. forurensningslovens § 11 og pbl § 12-7 nr. 3.
  5. Redegjørelse for hvordan nærliggende bebyggelse blir utsatt for støy, lys, støv og lukt i forhold til planlagt aktivitet. Virksomheter kan bli pålagt til å etablere rense- og skjermingstiltak. Utforming av skjermingstiltak skal ikke hindre trygg avledning av overvann.
  6. Oppdatert flomrapport for utbygging av arealer i flomsone H320, i tråd med planlagt og eksisterende bebyggelse som dokumenterer hvilke tiltak som blir gjort mot flom.
  7. Eventuelle jordvoller mot flom eller for å dempe landskapspåvirkningen eller andre tiltak skal vises på situasjonsplan.
  8. Grunnundersøkelser i forbindelse med lokalstabilitet for utgravinger og oppfyllinger på tomten.
  9. Dokumentasjon på at tiltaket ikke kommer i konflikt med eksisterende VA-nett og gassledninger og/eller at disse blir lagt om.
  10. Driftsplan ved anleggsfase som beskriver tiltak mot foruresning (støy, støv, m.m.) og hvordan den ivaretar miljøkrav.
- j) Krav til byggesøknad: (senest ved søknad om igangsettingstillatelse)
1. Plan for håndtering av masser og matjord ved tiltak på ØK2 og NÆ4-5 i tråd med punkt 2.9.

## 3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 3.2.1 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Offentlige/felles veger, gang- og sykkelveger og fortau skal ha bredde, kurvatur og kotehøyder som vist i plankart. Ved utarbeidelse av vegtekniske planer kan høyder vist i plankartet fravikes dersom det er nødvendig, så lenge håndtering av overvann og flom er ivaretatt.
- b) Arealene skal ha fast dekke/underlag.
- c) Det skal være senket kantstein ved inn- og utkjørsler og overgangsfelt.
- d) Fotgjengerfelt skal være godt opplyste/oppmerket og skiltet.
- e) Det er tillatt å etablere nye inn- og utkjørsler fra tilgrensende utbyggingsfelt, med unntak over o\_FO4. Inn- og utkjørsel skal være i tråd med gjeldende krav til vegutforming. Delfeltene kan ha flere inn-/utkjørsler.
- f) Vegen skal ha vegbelysning etter gjeldende håndbok for veg- og gatebelysning.
- g) Det tillates ikke kantparkering langs kjørevegene.

### 3.2.2 Veg V1, V2 og V3 (Nødveg)

- a) Arealer må opparbeides slik at nødeter kan bruke vegen som nødadkomstveg. Dekket skal ha et naturlig og/eller grønt preg. Asfaltert dekke er ikke tillatt.
- b) I V3 eller i bestemmelsesområde #1 skal det etableres bom som sperrer inn- og utkjøring av næringsområdet. Bommen skal kunne åpnes for nødeter.

### 3.2.3 Fortau o\_FO3 og -4

- a) På områdene skal det etableres fortau på minst 2 meter bredde.
- b) Det er tillatt å etablere busslomme og busskur på.
- c) FO4 skal opparbeides med busslomme. Det er tillatt med nedsenket kantstein på fortau FO3 for sporadisk atkomst fra o\_KV2 til porter på lagerbygg på NÆ6.

### 3.2.4 Parkering (P1)

- a) P1 er til parkering for bil og sykkel. Området er felles for feltene NÆ2-5 og for besøkende av friluftslivområdet Grødalalandsskogen.
- b) Det er tillatt å dele inn parkeringsområdet P1 i lukket område for næringsområdet og åpent område for besøkende av friluftslivområdet Grødalalandsskogen.
- c) P1 skal opparbeides slik busser kan bruke området som snuplass fra o\_KV2.
- d) P1 skal opparbeides med minst 10 p-plasser for bil og 20 p-plasser for sykkel, som er allment tilgjengelige hovedsakelig for besøkende av friluftslivområdet Grødalalandsskogen.
- e) Det er tillatt å etablere parkeringshus på P1 med største tillatte byggehøyde på kote +24.

## 3.3 GRØNNSTRUKTUR

### 3.3.1 Blå/grønnstruktur (BG)

- a) Hensikten med arealet er å sikre plass til Grødalandsbekken, kunne legge om Grødalandsbekken, og hindre avrenning til bekken, sikre nødvendig areal til kantvegetasjon langs begge sider av bekkedanten. Arealet skal ivareta stedlig vegetasjon og dyreliv. Ny vegetasjon må være stedstilpasset. Området er ikke ment som park/oppholdsområde for mennesker.
- b) Arbeid som omfatter omlegging av bekken skal prosjekteres og kvalitetssikres i felt på stedet av personer med elveøkologisk kompetanse, samt hydrologisk og vassdragshydrologisk kompetanse. Bekken skal ha en naturlig utforming, bestående av bunnsubat fra morene- eller elveavsetninger. Ved behov for erosjonssikring langs bekken skal denne også bestå av ru steinsetting av morenemasser, slik at den ikke fremstår som en rett og glatt plastring.
- c) Tiltak som forbedrer naturmangfoldet i bekken og hindrer flom- og erosjonsfare er tillatt. Det skal også etableres vegetasjon med trerekke langs Grødalandsbekken for å minimere erosjonsfaren.
- d) Ved omlegging og utviding av Grødalandsbekken er det krav til brede soner til kantvegetasjon (for å hindre avrenning til bekken) i tråd med NVE sin veileder for kantvegetasjon langs vassdrag. Deler av disse buffersonene må være nedsenket til flomvann. Kantene på bekken bør ikke ha en helningsgrad på mer enn 1:5 for å kunne få vegetasjon langs kanten i ettertid. Tiltak for å unngå tørrlegging av bekken er tillatt og skal være vurdert ved omlegging.
- e) Bekken må være utformet slik at vannhastigheten ikke blir for lav på grunn av gjengroing og at vannmengde/dybde på bekken må være gunstig for fisk.
- f) Flytting av Grødalandsbekken bør gjøres i perioder med liten vannføring, for å minimere skadene på den delen av bekken som ikke blir direkte berørt.
- g) Når bekken er ferdigstilt skal det ikke foretas tiltak innenfor bekkeområdet.

### 3.3.2 Vegetasjonsskjem (VS1-5)

- a) Områdene VS1-4 skal fungere som buffersoner. Vegetasjonen skal bevares eller være stedstilpasset.
- b) Områdene VS1-4 skal opprettholdes og skjøttes av eier/bruker av tilgrensende industrivirksomhet, og muligheten til ferdsel gjennom området skal opprettholdes.
- c) Innenfor arealet er det tillatt med voll for å dempe virkningen av industrianleggene mot omgivelsene eller for å hindre flom fra Grødalandsbekken på utbyggingsområdet. Eventuell voll skal vises på situasjonsplan i byggesøknad med påførte høyder.
- d) Det kan etableres en voll på 1,5-3,5 meter innenfor VS1.



## 3.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

### 3.4.1 L1 – Traktorveg

Innenfor arealet er det tillatt med landbruks-/traktorveg.

### 3.4.2 Vern av kulturmiljø eller kulturminne

Innenfor arealet gjelder de samme kravene som for H730.

### 3.4.3 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)

Områdene regulert til LNFR er areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Området skal vegeteres med stedegen vegetasjon og med en slik kvalitet at området sikres et naturlig preg.

## 4 Bestemmelser til hensynssoner

### 4.1 FRISIKTSONE (H140)

I friksiktsone skal det ikke plasseres tiltak eller vegetasjon med høyde over 0,5 meter over tilgrensende veg sitt plan.

### 4.2 ANNEN SIKRINGSSONE (H190)

Ved utførelse av tiltak innenfor dette område må det tas spesielle hensyn til infrastruktur (kommunaltekniske innretninger) som finnes under bakkeplan.

Ved nye bygg i sonen, skal infrastrukturen flyttes, helst til H410-soner.

### 4.3 FLOM (H320)

- a) Faresoneområde for flom i Grødalandsbekken er vist som hensynssone i plankartet.
- b) All bygningsmasse og infrastruktur innenfor faresone for flom innenfor sikkerhetsklasse F2 må dimensjoneres for 200-årsflom. Utredning av fare for flom skal følge NVE sin til enhver tids gjeldende veileder: «Sikkerhet mot flom». Kritiske punkter (kulverter) skal måles inn og inkluderes i de hydrologiske beregningene.
- c) Installasjoner under vannstands nivå langs bekken må tåle vannføring fra Grødalandsbekken.
- d) Dersom det etableres bebyggelse innenfor faresonen må det utføres risikoreduserende tiltak før det kan gis byggetillatelse til tiltak.

Sikkerhetsmargin på minimum 0,3 meter i tillegg til beregnet flomvannstand legges til grunn.

#### 4.4 INFRASTRUKTURSONE (H410)

Avsatt sone skal sikre plass til offentlig og felles infrastruktur i bakken og tilgjengelighet til denne. I sonen tillates ikke inngrep eller tiltak som kan skade infrastruktur som ligger under bakken. Tiltak i sonen skal varsles og avklares med ledningseieren.

#### 4.5 BEVARING AV KULTURMILJØ/-MINNE (H570)

- a) Alle tiltak innenfor områder avsatt som H570-soner må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner § 3.
- b) Hensynssonen H570\_1 skal ivareta omgivelsene til det automatisk freda kulturminnet id. 14383.

#### 4.6 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER (H730)

Innenfor området avsatt til hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner finnes det en automatisk freda hustuft, id 14383. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep i området, jf. kulturminnelovens § 3 og 8.

## 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 5.1 BESTEMMELSESONRÅDE #1 (NØDVEG)

- a) Innenfor arealet er det tillatt å anlegge veg for nødetater. Nødvegen skal ha bom som sperrer ved grensen mellom næringsområdet og Grødalalandsskogen (NÆ1 og V3), eller i V3. Nødvegen kan alternativt tilknyttes skogsveg.
- b) Nødvegsområdet skal til enhver tid være ryddet slik at nødetater har adkomstmulighet gjennom. Det skal ikke lagres gjenstander i området som hindrer ferdsel for nødetater. Dersom det skal plasseres gjenstander i sonen, må disse avklares med Hå brannvesen slik at adkomstmuligheten for nødetater fortsatt er ivaretatt.

### 5.2 MIDLERTIDIGE BYGGE- OG ANLEGGSONRÅDER #2 OG #3

- a) Midlertidige bygge- og anleggsområder (#2-3) kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsperioden for etablering av tiltak innenfor plankartet.
- b) Områdene kan benyttes til riggplass, lagerplass for masser, mellomlagring av masser, samt parkering av anleggsmaskiner.

- c) Etter avsluttet anlegg for tiltak innenfor plankartet skal midlertidige bygge- og anleggsområder (#2-3) oppheves. Områdene istandsettes/tilbakeføres med samme landbruksmessige kvalitet som de hadde før anleggsperioden eller bedre, senest ett halvt år etter at tiltak er ferdigstilt.

## 6 Rekkefølgebestemmelser

### 6.1 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE

- a) Krysset Nordsjøvegen x fylkesveg 44 i plan 1052A skal være etablert. Tiltak i ØK1, ØK2 og NÆ6 er unntatt dette kravet.
- b) Omlegging av Grødalandsbekken i BG1, BG2, BG3 og traktorveg i L1 skal være etablert før nye tiltak i NÆ4-5.  
Omlegging av Grødalandsbekken i BG1 og BG2 skal være etablert før nye tiltak i ØK2.  
Dokumentasjon på tillatelse fra annen myndighet for omlegging av bekk og miljøplan eller lignende skal legges ved byggesøknad.
- c) Plan for opprettholdelse og skjøtsel av tilstøtende område for blå/grønnstruktur og vegetasjonsskjerm for det aktuelle delfeltet skal foreligge før nye tiltak i NÆ1-5 og ØK1-2. Denne skal være godkjent av kommunen.
- d) Tekniske planer for offentlig samferdselsanlegg skal godkjennes av Hå kommune før byggesøknad.

### 6.2 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK

- a) Vegetasjonsskjerm på omsøkt tomt skal være etablert på i tråd med punkt 3.1.1 bokstav h).
- b) Offentlige kjøreveger o\_KV2, o\_KV3, fortau o\_FO4 og o\_GS1-2 skal være opparbeidet før nye tiltak i NÆ4 og -5.
- c) Forholdsmessig andel i felles parkering P1 skal være sikret opparbeidet før nye tiltak i NÆ2, NÆ3, NÆ4 og NÆ5. Nye parkeringsplasser for bil skal først være etablert i felles anlegg før nye plasser kan etableres på egen tomt/delfelt.
- d) Adkomstveg til NÆ4 skal være sikret via NÆ3 eller NÆ5 før nye tiltak i NÆ4 og NÆ5.
- e) Nødveg i bestemmelsesområdet #1, felt V1 og V3 skal være etablert før nye tiltak i ØK1, ØK2, NÆ1, NÆ2, NÆ3, NÆ4 og NÆ5. Alternativt kan nødveg gå via #1, V2, V3 og skogsveg i Grødalandskogen.