



HÅ KOMMUNE

Plannummer 1180

## DETALJREGULERING FOR NJØLSTAD

### REGULERINGSBESTEMMELSER

---

Vedtatt dato: dd-mm-2021

Dato for siste mindre endring: dd-mm-2021

PlanID 1180

Saksnummer <yy/xxxx>

## 1 PLANENS HENSIKT

---

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nye næringsområder innenfor planområdet og tilbakeføre deler av området til jordbruk.

## 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

---

### 2.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen/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 fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i marken, skal gjøres kjent med denne bestemmelse.

### 2.2 Parkering

Det skal legges til rette for min. 1,5 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA industri.

### 2.3 Tekniske anlegg

Tekniske anlegg skal opparbeides etter tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk veinorm for Sør-Rogaland og være godkjent av kommunen før tiltak igangsettes.

### 2.4 Støy

Følgende immisjonskrav (ekvivalentnivå) skal tilfredsstilles ved nærmeste bolighus:

Dagtid kl. 07-19: 55 dB(A)

Kveldstid kl. 19-23: 50 dB(A)

Dersom støyen omfatter tydelige enkelttoner og/eller impulslyd, skal grenseverdien for ekvivalentnivået reduseres med 5 dB.

Høyeste lydnivå skal ikke overskride grenseverdien for ekvivalentnivået med mer enn 10 dB for enkelttoner og/eller impulslyd.

Opparbeidelsen av området i sør og øst vil kreve at det tas ut masse. Mobilknuser skal plasseres inntil bruddkant for å skjerme omgivelsene mot støy fra denne.

## 2.5 Støvforurensning

Ved drift av anlegg/virksomhet, skal det sikres støvdempende tiltak i tråd med Forurensningsforskriftens § 30-4 – for produksjon av puk, grus, sand og singel.

I forbindelse med elementfabrikk skal det benyttes automatisk vannpåsprøytingsanlegg med hensiktsmessig plasserte dyser beregnet til bruk ned til -10 C.

I tørre perioder skal deler av planområdet og veier vannes for å redusere støvflukt.

## 2.6 Massehåndtering

Massedisponeringsplanen utformes i tråd med prinsippene i «Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 – 2040».

## 2.7 Naturmangfold

Innenfor planområdet finnes to hekkelokaliteter for Sandsvale. Disse skal ikke forstyrres med sprengningsarbeider og rystelser i hekketiden. Dersom en lokalitet planlegges fjernet eller blir skadet som følge av uttak av masser, skal det av en fuglekyndig, etableres «Sandsvalehotell» eller annet egnet habitat som kompenserende tiltak. Fuglekyndig skal konsulteres for å kvalitetssikre tiltaket.

## 2.8 Overvann

Håndteringen av overvann skal skje ved en kombinasjon av sedimenteringsbasseng, lokal infiltrasjon og fordrøyning. Hvor det er mulig, skal det i hovedsak benyttes infiltrasjon av overvann.

# 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

---

## 3.1 Fellesbestemmelser

Eventuell utendørs lagring og produksjon må skjermes og sikres. Eventuell lagringstillatelse for farlige produkter må innhentes fra aktuelle myndigheter.

## 3.2 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

### 3.2.1 Næringsbebyggelse - BN

Ved endt masseuttak skal BN benyttes til videreføring av eksisterende næring.

Bygg oppføres med maks byggehøyde 15 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Næringsaktivitet skal ikke være arbeidsplassintensiv eller generere trafikkintensiv aktivitet.

Maksimal utnyttelsesgrad = 30 % BYA.

## 3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

Det må tilrettelegges med nødvendig adkomst og slokkevann for brannredningspersonell til alle deler av næringsområdet.

### 3.3.1 Veger – f\_SV

Veg f\_SV, er felles for virksomhetene i området.

## 3.4 LNF-områder (§12-5 nr. 5)

Ved avslutning av masseuttaket skal det revegeteres som fulldyrket jordbruksareal i henhold til plankart og med tilpasning til eksisterende terreng i kantene. Revegetering

skal gjøres etappevis og senest innen 1 år etter avsluttet drift i vedkommende etappe. Arealene fylles opp med reine løsmasser og påføres matjord i minimum 0,4 m tykkelse.

#### **3.4.1 Jordbruk - LJO**

Det skal ikke oppføres bygg innenfor formål LJO.

Ved endt masseuttak skal LJO tilbakeføres til jordbruk.

#### **3.4.2 Sedimenteringsbasseng – IFA**

Sedimenteringsbasseng innenfor arealformål IFA skal beholdes for å håndtere overvann. Sedimenteringsanlegg skal til enhver tid oppfylle myndighetenes krav til utslipp av finstoff i vassdrag, kfr. forurensingsforskriften. Prøvetaking/analyse av utslipp fra sedimenteringsanlegg skal utføres minimum hvert kvartal og tiltak iverksettes dersom aktuelle grenseverdier overskrides.

#### **3.5 Grønnstruktur - GV**

Iht. forurensningsforskriftens § 30-3 skal det etableres vegetasjonsskjerm i 3 meters bredde for å redusere støy- og luftforurensing, samt hindre direkte innsyn fra naboer. Planter plantes i 3 rekker. Landbruksveg tillates etablert innenfor GV i sørvest.

## **4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER**

---

### **4.1 Sikringszone, frisikt (§ 11-8 a)**

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

### **4.2 Hensynssone, flomfare H320\_1**

Bygg som oppføres innenfor hensynssonen for flom skal etableres på en kotehøyde minimum +50, eller så skal flomverk/voll etableres med hensiktsmessig utforming.

## **5 BESTEMMELSESOMRÅDER**

---

### **5.1 Bestemmelsesområde 1**

Innenfor bestemmelsesområde 1 er det spesiell fare for ustabil grunn ettersom det er tidligere benyttet til sedimenteringsbasseng. En sakkyndig må gjøre en særskilt vurdering av grunnforhold før området kan bebygges.

### **5.2 Bestemmelsesområde 2**

Innenfor bestemmelsesområde 2 skal eksisterende grøftesystem bevares for å hindre avrenning til planområdet. Dersom det skal gjøres tiltak/endringer innenfor bestemmelsesområdet, skal det etableres nytt grøfteanlegg som sikrer at avrenning fra ovenforliggende områder ikke renner ned i sedimenteringsbasseng.

## **6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

---

### **6.1 Før igangsettingstillatelse**

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge dokumentasjon på / redegjørelse av at overflødig matjord gjenbrukes som topplag. Matjord skal gjenbrukes i jordbruksområder, og på en agronomisk god måte som gir bedre arealkvalitet og økt produksjonspotensial.

Tiltak for å ivareta overvann/avrenning fra området i anleggsfasen skal være etablert og godkjent før igangsettingstillatelse kan gis for masseutskifting, grunn- og anleggsarbeider.

Før arbeider igangsettes, skal tekniske infrastruktur som kabler, trekkerør m.m. være avklart og hensyntas.

### **6.2 Før byggetillatelse**

En fagkyndig må utarbeide geoteknisk vurdering av grunnstabilitet før det kan gis byggetillatelse til tiltak innenfor arealformål BN.

### **6.3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Vegetasjonsskjerm og landbruksveg i GV skal være etablert før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg kan gis.