



REGULERINGSBESTEMMELSER

OMRÅDEREGULERING FOR TJEMSLANDSMARKA INDUSTRIOMRÅDE

Godkjent 07.05.2015

§ 1 – GENERELT

1.1. 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.

1.2. Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging, dvs. at utearealer, offentlig veg, og adkomst mellom områdene blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig.

1.3 Felles bestemmelser

1.3.1 Nedslagsområde for overvann øst for planen må beregnes for dimensjonering av ledningsnett. Det må vurderes om overvann fra deler av industriområdene kan føres til vestre Tjemsland.

1.4 Støy

Innenfor industriområdene tillates ikke virksomhet som skaper vesentlige ulemper for omgivelsene i form av støy, støv eller lukt.

Grenseverdier for støy gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 gjøres gjeldende for planen.

Ved utbyggingstiltak av industrivirksomhet innenfor planområdet det skal det sikres at støynivå for tiltaket ikke overskrider grenseverdier for støy i T-1442, målt fra tilgrensende bebyggelses fasader og uteoppholdsareal. Ved overskridelse skal det etableres nødvendige støyskjermingstiltak før det gis brukstillatelse for tiltak.

§ 2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (plbl § 12-5, 1)

2.1 Fellesbestemmelser for Ind 3,4, F/K/I 1,2 og K/I 1.

2.1.1 Fradeling av tomter

Fradeling av tomter kan bare skje etter delingsplan godkjent av kommunen.

Delingsplanen skal vise plassering av bygg, grøntareal, avkjøring og parkering. Planen skal inneholde og vise fellesveger innenfor planområdet og hvordan resten av planområdet kan disponeres.

Dersom kommunen er i tvil om at området får en god utnytting, kan kommunen stille krav om detaljregulering.

2.1.2 Byggesøknad

Søknad om tillatelse for tiltak skal inneholde:

Detaljerte etasjeplaner, snitt og fasader. Perspektiv og evt. modell som illustrerer form, volum, høyde og materialbruk på bygget i forhold til omgivelsene. Utomhusplan i målestokk 1:500 som viser avkjøring, parkering, tilkomst, av- og pålasting, lagerareal, støyvoller/-skjermer, beplantning, eventuelle murer, trapper og gjerde. Planen skal vise bygg og bruk av uteområdet, samt bygning ift tilstøtende industribygninger.



Utomhusplanen skal være med terrengsnitt som viser anleggene i forhold til nåværende og framtidig terreng. Fasadetegninger skal også vise tilstøtende bebyggelse og angi høyder på bebyggelsen. Fasadetegninger skal påføres terrenglinjer for nåværende og framtidig terreng.

2.1.3 Redegjørelse

Det skal redegjøres for hvordan skule- og nærliggende boliger blir utsatt for støy, lys, støv og lukt i byggesøknad. Hvis kommunen finner det nødvendig kan de kreve at det blir utarbeidet en støyrapport som dokumenterer støynivået. Virksomheter kan pålegges rense- og skjermingstiltak slik at tilliggende områder ikke unødig forstyrres av støy, rystelser, støv, lukt, lys etc.

2.1.4 Parkering

All parkering tilknyttet virksomheten skal dekkes på eget areal. Parkeringsnorm for Hå kommune gjøres gjeldende for planen. Det skal anlegges minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100m² BRA eller 1 sykkelparkeringsplass per 3 ansatte. Sykkelparkering for ansatte skal være lukket eller overdekket, opplyst og plassert sentralt i forhold til hoved- og personalinngang og sykkelvegnett.

2.1.5 Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad er 200 % BRA, minimum utnyttelsesgrad for områdene F/K/I 1 og 2 og K/I 1 er 60% BRA.

2.1.6 Vedlikehold av uteområder på industriområde

Tomteareal som ikke er tatt i bruk i samsvar med reguleringsformålet, skal etter byggeperioden ikke nyttes til lagring av materialer eller jordmasser. Dette gjelder ikke oppsamling av produksjonsrester for borttransportering. Tomteareal som ikke er tatt i bruk skal vedlikeholdes i en parkmessig standard.

2.1.7 Byggehøyde

Byggehøyder er avsatt på plankartet, konstruksjoner som kraner, piper, tårn og mindre deler av bygninger kan tillates over denne høyden.

2.1.8 Internvei i industriområdet

Skråningsutslag fra kjøre- og gangveier skal legges inn på tilliggende industriareal.

2.1.9 Inngjerding

Hå kommune kan kreve inngjerding/skjerming av utelager dersom disse er skjemmende for omgivelsene. Industriområdet eller enkelte industritomter kan tillates inngjerdet og/eller skjermet etter planer godkjent av kommunen. Eventuell inngjerding mot fv. 504 skal godkjennes av Statens vegvesen.

2.1.10 Nettstasjoner

Det kan tillates etablert nettstasjoner integrert i industribebyggelsen. Eksisterende og eventuelle nye nettstasjoner skal ha tilfredsstillende og sikker direkte atkomst fra bakkenivå og mulighet for naturlig ventilasjon. Plassering av nettstasjon i strid med byggegrense mot fv. 504 skal godkjennes av Statens vegvesen.

2.2 Industri.

I områdene Ind. 3 og 4 kan det tillates industri for bedrifter i industriområde Tjemslandsmarka med stort lagerbehov.

2.3 Kombinert formål kontor og industri.

Kan det tillates industri- og kontorvirksomhet.

2.4 Kombinert formål forretning, kontor og industri

I områdene F/K/I 1 og 2 kan det tillates kontor, industri og forretningsvirksomhet. Eventuell forretningsvirksomhet skal være innenfor følgende varegrupper: Biler, båter, landbruksmaskiner og trelast og andre større byggevarer, i samsvar med regionalplan for Jæren.



2.5 Institusjon

Arealet langs Varhaug ungdomsskole på gnr. 51 og bnr. 11 skal benyttes til uteareal og utvidelse av skolen. Det tillates maks 3 etasjers skolebygg, kotehøyde er vist på plankartet.

§ 3 – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plbl § 12-5, 2)

3.1 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for områder regulert til kjøreveg, gang- og sykkelveg og annen veggrunn, dette inkluderer og kryss og avkjørsler. Planene skal godkjennes av Statens vegvesen og kommunen.

3.2 Gang- og sykkelveg

Regulert bredde på gang- og sykkelveg er 3 meter, inkludert 0,25 meter skulder på hver side.

3.2 Kjøreveg

I områder for kjøreveg inngår areal til kjørebane og vegskulder.

3.3 Annen veggrunn grøntareal

I området for annen veggrunn inngår skjæringsskråninger, grøft, grøntområder, murer og lignende. Plassering av murer i strid med byggegrense mot fv. 504 skal godkjennes av Statens vegvesen.

3.4 Landskap og estetikk

Skråninger og andre tiltak i terrenget i tilknytning til veganlegget skal ha en god landskapsmessig utforming.

3.5. Anlegg- og riggområde

Anlegg- og riggområde er midlertidig og skal så raskt som mulig, og senest innen ett år etter veganlegget er ferdig, istandsettes og tilbakeføres til underliggende formål.

Området regulert til anlegg- og riggområde langs ny gang- og sykkelveg brukes til midlertidig anleggsbelte (plbl 12 – 7, 1). Anleggsbeltet er regulert 5,5 meter bredt. Området skal, så langt som mulig, tilbakeføres til opprinnelig stand etter anleggslett. Under anleggsarbeidet må det heller ikke foretas fysiske inngrep ned i dagens markoverflate. Etter avsluttet anleggsperiode opphører det midlertidige reguleringsformålet og området tilbakeføres til underliggende formål.

§ 4 – GRØNNSTRUKTUR (plbl § 12-5, 3)

4.1 Turveg

Grusveg skal kobles opp mot naturlige koblingspunkter/turveger ved idrettsanlegget og Varhaug ungdomsskole.

4.2 Angitt grønnsstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

For felt GH1 og GH2 skal det etableres voll eller vegetasjonsskjerm, avhengig av hvilke støytiltak må gjennomføres av virksomheter som etablerer seg på industriområdet.

For felt GH3 og GH4 skal det anlegges voll over terreng for å styre overvann og eventuelt flomvann innenfor planområdet.

Samtlige felter skal ha en enhetlig utforming. Det skal brukes stedegen vegetasjon, som krever lite skjøtsel med minimum høyde på 3 meter. Innenfor feltene kan det plasseres trafo, samt legges tekniske anlegg for vann, avløp, fjernvarme og gass samt kabler.



§ 5 – HENSYNSSONER (plbl § 12-6)

5.1 Frisikt

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs vei/ kryss/ avkjørsel i en høyde av 0,5 - 2,5 meter over planum på tilstøtende vegbane. Busker trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 6 – UTFORMING, HERUNDER ESTETISKE KRAV, OG BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG I PLANOMRÅDET (plbl § 12-7, 1)

6.1 Takoppbygg for tekniske installasjoner skal være en integrert del av byggets fasader. Fasade mot fv. 504 skal gis spesiell oppmerksomhet.

§ 7 KRAV OM SÆRSKILT REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK ETTER PLANEN (plbl § 12-7, 10)

7.1 Rekkefølgekrav

Før det kan gis brukstillatelse for nye bygg/tilbygg innenfor planområdet, skal følgende være gjort:

7.1.1. Industriveg mellom Ind. 1 og Ind. 2 (plan 1071) og ind. 3 skal stenges for gjennomkjøring. Snuhammer inn på ind. 1 skal samtidig opparbeides.

7.1.2. Voll/skjerming (GH1 og GH2) mellom industriområdet og skule-, idretts- og boligområde skal opparbeides.

7.1.3. Overvann fra ubebygde industriområde som ledes til Reiestadbekken, skal føres via rense- og fordrøyningsmagasin. Byggearbeider kan ikke startes opp før magasin er etablert.

7.1.4. Gs-veg langs fv.504 og tursti opp til idrettsanlegget og til Varhaug ungdomsskole skal opparbeides.

7.1.5. Voll mellom F/KI 1, Ind. 4 og Ind. 3 (Felt GH3 og GH4) skal opparbeides.