

PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEPLAN FOR KVIAMARKA NÆRINGSOMRÅDE PLAN-ID 202104

Vedtatt i kommunestyret: dag. måned år, sak XX/ÅÅ
Forslag til høringsutgave

1 Planens hensikt

- a) Målet er at planen er at næringsområdet skal kunne være for virksomheter som driver med matforedling og næringsmiddelproduksjon.
- b) Formålet med planen er å legge til rette for:
 - 1. Næringsbebyggelse for allsidige virksomheter. Tillatte underformål til næringsbebyggelse er industri og lager. Kontor, forretnings- og tjenesteytende virksomhet tilknyttet hovedformålet kan tillates.
 - 2. Annen næring - drivhus/gartneri.
 - 3. Overnatting for ansatte/gjestearbeidere og parkeringsanlegg/-hus som er felles for næringsområdet.
 - 4. Annen næring – datasenter.
 - 5. Andre typer bebyggelse og anlegg innenfor underformålene energianlegg og renseanlegg. Dette gjelder kun når disse funksjonene er i tilknytning til næringsvirksomhet.
- c) Planen skal bidra til å sikre fjernvarmetrasé mellom Kviamarka næringsområde og Grødaland næringsområde.
- d) Planen skal også ta hensyn til Hanabergsmarka som friluftslivområde og kultur- og naturmangfoldverdiene som er der.

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, anlegg for å kontrollere grunnvannstanden o.a. tekniske anlegg kan plasseres i alle byggeområdene og på annen veggrunn utenfor siktsoner. 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 og kan fravikes for å sikre trygg avledning av overvann og god terrengtilpasning.
- b) Planert terreng skal ha god landskapstilpasning og ikke være dominerende i forhold til omgivelsene.

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. Fargebruken skal dempe bebyggelsen mot Hanabergsmarka.
- c) Takflater større enn 50 m² 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) Utendørs belysning skal skjermes mot himmelen og omkringliggende natur- og friluftslivsområder. 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 KBA1.

3. Innenfor hvert delfelt i byggeområdene (NÆ og KBA) 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 b og c ovenfor, må bilparkeringsplassene være innebygde og det samme arealet skal være over- eller underbygd med minst en etasje bruksareal næring.
 5. Minst 5% av bilparkeringsplassene skal være tilrettelagte for personer med funksjonsnedsettelse. 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 må være på egen tomt/delfelt.
 2. Parkeringsdekningen i KBA1 skal være minst en sykkel per overnattingsrom.
 3. Sykkelparkering i byggeområdene (NÆ og KBA) skal være overbygde og ligge nær inngangspartier på egen tomt. Alternativt kan de være innebygget sammen med bygget.
 4. Sykkelparkeringen skal være lett tilgjengelig og enkel å bruke.

2.7 OVERVANN, VANN- OG AVLØP, GRUNNVANN

- a) Overvannsinfrastruktur skal dimensjoneres for 200-årsflom med klimapåslag.
- b) Overvannshåndtering skal dokumenteres i VA-rammeplan. For delfeltene NÆ1-11 og KBA1 kan overvann ledes til felles overvannsbasseng OVT1. Delfeltene NÆ12 og -13 må fordrøye overvannet på egen tomt/område før utslipp til kommunalt nett.
- c) Gjeldende VA-norm for Hå kommune skal legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker. Brannvannskapasitet skal dokumenteres sammen med VA-rammeplan.
- d) Sanitærvann skal tilknyttes offentlig spillvannsledning. Statsforvalteren/kommunen vil, ved utslippssøknad, vurdere om prosessvann skal renses. Påkrevd rensing av prosessvann skal skje på egen eiendom før kommunen kan gi tillatelse til å knytte avløpet til offentlig nett med mindre bedrifter går sammen om felles rensetiltak eller gjenbruk av prosessvannet.
- e) Overflatevann fra utelager, veier og trafikkområder skal ledes gjennom sandfang før det slippes ut i det kommunale overvannsnettet. Sandfanget skal inspiseres regelmessig og tømmes etter behov.
- f) Grunneiere kan bruke grunnvann i egen produksjon hvis det er kapasitet på kommunalt spillvannsavløp og det blir dokumentert at uttaket ikke vil føre til setninger i grunnen.

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 5 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.
 - iv. Bygg som ligger opp mot jernbanespor skal skjermes for jernbanestøy og vibrasjoner.
- 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 hovedsakelig ikke overstige 1 ouE/m³, angitt som maksimal månedlig 99 prosent timefraktil (frekvens og midling). Luktemner skal heller ikke påvirke produksjonsprosesser ved nabobedrifter og luktimmisjonen ved omkringliggende virksomheter skal ikke overstige 2 ouE/m³.
 - ii. Luktutslipp fra transport, produksjonsprosess eller fra uteareal som kan føre til skade eller ulempe for miljøet, må reduseres mest mulig.
 - iii. Lukt skal i størst mulig grad 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

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. Overskuddsmasser skal leveres til godkjent massedeponi.

2.10 KULTURMINNER

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.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Innenfor områdene med formålet næringsbebyggelse (NÆ1-11) er det tillatt med underformålene i tråd med planens hensikt punkt 1 bokstav b punkt 1 og 5. For delfeltene NÆ1 og -2 gjelder også punkt 1 bokstav b punkt 4.
- b) Innenfor områdene med formålet næringsbebyggelse (NÆ12 og -13) er det tillatt med underformålene i tråd med planens hensikt punkt 1 bokstav b punkt 2. NÆ12 og -13 skal tilbakeføres til LNFR-formål, og dyrkes opp, innen 2 år etter avsluttet drift av veksthusvirksomheten.
- c) Innenfor området med formålet kombinert bebyggelse og anlegg (KBA1) er det tillatt med underformålene i tråd med planens hensikt punkt 1 bokstav b punkt 3.
- d) Innenfor utbyggingsområdene NÆ er det tillatt med tilhørende funksjoner som kontor, lager, parkering, vegetasjonsskjerm osv.
- e) På delfelt NÆ11 er det:
 - 1. ikke tillatt med byggkonstruksjoner, jf. pkt. 2.1 bokstav c.
 - 2. tillatt med tiltak som nevnt i pkt. 2.1. bokstav d.
 - 3. tillatt å etablere sidespor til jernbanen. Dersom det anlegges sidespor langs jernbanen skal det inngås avtale med Jernbaneverket om nødvendig sikring av eiendommen og ferdsel over eiendommen.

4. eier av grunnen som grenser til jernbanen som er ansvarlig for nødvendig sikring med gjerde.
- f) Delfelt som ligger inntil hverandre kan planlegges og opparbeides sammen.
- g) Delfelt eller tomter kan bygges ut trinnvis forutsatt at de oppfølger kravene til utnyttingsgrad på den delen av tomten/delfeltet som skal brukes.
- h) 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 60 %-BRA.
- i) Maksimalt tillatt byggehøyde er kote +70 for delfeltene NÆ2, NÆ3, NÆ4, NÆ6, NÆ7, NÆ8, NÆ10 og KBA1.
- j) Maksimalt tillatt byggehøyde er kote +60 for delfeltene NÆ1, NÆ5 og NÆ9.
- k) Maksimalt tillatt byggehøyde er kote +50 for delfeltene NÆ12 og NÆ13.
- l) Unntak fra høydebestemmelsene i delfeltene NÆ2, NÆ3, NÆ4, NÆ6, NÆ7, NÆ8, NÆ10, NÆ12, NÆ13 og KBA1:
 1. Tekniske installasjoner, mindre bygningskonstruksjoner og lignende på til sammen 20 %-BYA er tillatt oppført 3 meter over oppgitte byggehøyder for delfeltene.
 2. Skorstein, tårn, og kraner kan overstige angitt byggehøyde i punkt 1 ovenfor, men skal ikke utgjøre mer enn 10 % av byggearealet.
- m) Krav til byggesøknad: (senest ved søknad om rammetillatelse)
 1. Parkeringsløsning/-dekning skal vises på situasjonskartet/utomhusplan.
 2. Inn-/utkjørsler med frisiktsone skal vises på situasjonskartet/utomhusplan.
 3. Oppstillingsplass for brannbil skal vises på situasjonskart/utomhusplan.
 4. VA-rammeplan som dokumenterer håndtering av vann, avløp, overvann og brannvannskapasitet.
 5. 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.
 6. 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.
 7. Grunnundersøkelser i forbindelse med lokalstabilitet for utgravinger og oppfyllinger på tomten.
Geotekniske beregninger for dimensjonering av fundamenter med større belastninger.
 8. Dokumentasjon på at tiltaket ikke kommer i konflikt med eksisterende VA-nett og gassledninger og/eller at disse blir lagt om.
 9. For datasenter skal det dokumenteres at næringsområdet (eksisterende og framtidige anlegg) har tilstrekkelig elkraftkapasitet, og at datasenteret har redundant elkraftforsyning og tele-/kommunikasjonslinjer.

10. Driftsplan ved anleggsfase som beskriver tiltak mot foruresning (støy, støv, m.m.) og hvordan den ivaretar miljøkrav.

- n) Krav til byggesøknad: (senest ved søknad om igangsettingstillatelse)
 - 1. Plan for håndtering av masser og matjord ved tiltak på NÆ1, NÆ2, NÆ3, NÆ4 og NÆ13 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 ivarettatt.
- 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_FO6 og -7. 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.
- h) Annen veggrunn – grøntareal (AVG) kan brukes til eventuelt ytterligere behov for overkjørbart areal til modulvogntog.
- i) o_GS14 (fra Dysjalsvegen) kan brukes som adkomst- og landbruksveg for landbrukseiendommene som ligger langs strekningen.

3.2.2 Fortau o_FO6 og -7

- a) I arealene er det tillatt med fortau, busslomme, busskur og vegetasjon.
- b) På områdene skal det etableres fortau på minst 2 meter bredde.
- c) FO7 skal opparbeides med busslomme.
- d) FO6 er tillatt opparbeidet som gang- og sykkelveg.

3.3 GRØNNSTRUKTUR

3.3.1 Friområde (FRI1-3)

- a) Områdene skal fungere som buffersoner mot Hanabergsmarka.

3.3.2 Vegetasjonsskjem (VS1-3)

- a) Områdene skal fungere som buffersoner mot Hanabergsmarka og bidra til å dempe virkningen av industrianleggene mot omgivelsene.
- b) Det skal etableres jordvoll på minst 4 meters høyde innenfor VS1-3.
- c) Vegetasjonen skal være stedstilpasset.

- d) Områdene skal opprettholdes og skjøttes av eier/bruker av tilgrensende industrivirksomhet, og muligheten til ferdsel gjennom området skal opprettholdes.

3.3.3 Overvannstiltak (OVT1)

- a) Arealet i feltet OVT1 er til felles fordrøyningsmagasin for overvann fra delfeltene NÆ1-NÆ11 og KBA1.

3.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

- a) Områdene regulert til LNFR er areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
- b) Innenfor LNFR2 er det tillatt å fjerne veg og dyrke opp arealet, forutsatt at vegene V1, V2 og KV1 er etablerte.

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 FLOM (H320)

- a) All bygningsmasse, veg og infrastruktur innenfor faresone for flom (innenfor sikkerhetsklasse F2) må dimensjoneres for 200-årsflom.
- b) 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.

4.3 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.

4.4 BEVARING AV KULTURMILJØ/-MINNE (H730)

Område er fredet etter lov om kulturminner. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep jf. lov om kulturminne § 3. Tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet skal avklares med ansvarlig kulturminnemyndighet.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 MIDLERTIDIGE BYGGE- OG ANLEGGSSOMRÅDER #1-3

- a) Midlertidige bygge- og anleggsområder (#1-4) 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 (#1-4) oppheves. Områdene istandsettes/tilbakeføres med samme landbruksmessige kvalitet som de hadde før anleggsperioden eller bedre, senest ett halvt år etter at tiltak er ferdigstilt.

5.2 #4

Ved nye bygg og/eller tiltak i sonen skal infrastrukturen (VA-nett) flyttes til offentlig veg-/samferdselsareal.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 FØR RAMMETILLATELSE

- a) Datasenter skal ha avklart at elkraftkapasiteten ikke går utover eksisterende og framtidige næringsvirksomheter etter at datasenteret er satt i drift.
- b) Datasenter skal ha sikret redundant elkraftforsyning.

6.2 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE

- a) Vegetasjonsskjerm VS1 skal være etablert før nye tiltak i NÆ1 og NÆ2.
- b) Vann- og avløpskapasitet skal være sikret før nye tiltak i KBA1, NÆ1-13.

6.3 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK

- a) Offentlige kjøreveger o_KV1-3, fortau o_FO2, -3 og -4, og gang- og sykkelveg o_GS2-3 skal være opparbeidet før nye tiltak i NÆ1, NÆ2, NÆ3 og NÆ4.
- b) Infrastruktur i bakken innenfor #4 skal være lagt om før nye tiltak i NÆ3.
- c) FO7 skal være etablert før nye tiltak i KBA1.

- d) Fordrøyningsmagasinet i OVT1 skal være utvidet slik at det kan fordrøye overvann fra delfeltene NÆ1-11 og KBA1 før nye tiltak i NÆ1, NÆ2, NÆ3, NÆ4 og KBA1.
- e) Fordrøyningsmagasin som håndterer overvann fra NÆ13 skal være etablert før nye tiltak i NÆ13.
- f) Datasenter skal være forberedt slik at det kan dele overskuddsvarme til fjernvarmenett. Dersom det blir etablert fjernvarmenett i Kviamarka er det tilknytningsplikt for datasenter.