

# PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR SKOGA NORD NÆRINGSOMRÅDE PLAN-ID 202403

Vedtatt i kommunestyret: dag. måned år, sak XX/ÅÅ  
Høringsutgave – versjon 1

## 1 Planens hensikt

- a) Formålet med planen er å tilrettelegge for arealkrevende virksomheter i tråd med arealdelen av kommuneplanen.
- b) Formålet med planen er å legge til rette for:
  - Arealkrevende virksomheter som har lav arbeidsplass- og/eller besøksintensitet.
  - Næringsbebyggelse for arealkrevende virksomheter. Tillatte underformål til næringsbebyggelse er industri og lager. Biogassanlegg/energigjenvinningsanlegg og forbrenningsanlegg kan også etableres.
  - Parkeringsanlegg/-hus som er felles for industriområdet.
  - Masseuttak før området bygges ut.

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 KRAV TIL BYGGESØKNAD

- a) Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser avkjørselsforhold, parkering, sykkelparkering, oppstillingsplass for brannbil, terrengbehandling, beplantning, gjerder over 1,5 meter høyde, plassering av søppeloppbevaring og innretninger som er søknadspliktige iht. Plan- og bygningsloven. Det skal utarbeides fasadetegninger som angir høyder og som viser tilstøtende bebyggelse og terreng.
- b) VA-rammeplan som dokumenterer håndtering av vann, avløp, overvann og brannvannskapasitet.
- c) Ved søknad om byggetillatelse skal fasader, snitt og planer vises i målestokk 1:100. Det skal vises fjernvirkning av bebyggelse.
- d) Tekniske anlegg skal skjermes av bygningsdeler eller innhegning som harmonerer med bygningen ellers.
- e) Det skal vurderes gangforbindelser fra det enkelte delfelt til nærliggende gang- og sykkelveg.

- f) Det må dokumenteres at støy fra enkeltbedriftene tilfredsstiller grenseverdiene satt i reguleringsplanen.
- g) 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.
- h) Parkeringsløsning/-dekning skal vises på situasjonsplan.
- i) Inn-/utkjørsler med frisisone skal vises på situasjonsplan.
- j) Utarbeide driftsplan ved anleggsfase som beskriver tiltak mot forurensing (støy, støv, m.m.) og hvordan den ivaretar gjeldende miljøkrav.

## 2.2 TOMTEINDELING

Innenfor NÆ1 – NÆ10 kan arealet oppdeles og utformes etter den enkelte bedrifts behov. Slike justeringer skal gjennomføres i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

## 2.3 BYGGEGRENSER

- a) Utenfor byggegrensene er det tillatt med mindre tiltak som støttemur, planering, gjerde, oppstillingsplass for varer og biler, ledninger i bakken osv. Dette unntaket gjelder likevel ikke for tiltak utenfor byggegrensene på 30 meter fra vegmidt på fylkesvei 44.
- b) Utenfor byggegrensene er det ikke tillatt å oppføre byggkonstruksjoner.

## 2.4 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.

## 2.5 TERRENGBEHANDLING OG BYGGEHØYDE

- 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) Tekniske installasjoner, mindre bygningskonstruksjoner og lignende på til sammen 20 %- BYA er tillatt oppført 3 meter over oppgitte byggehøyder for delfeltene.
- c) Skorstein, tårn, og kraner kan overstige angitt byggehøyde i punkt c ovenfor, men skal ikke utgjøre mer enn 10 % av byggearealet.

## 2.6 UNIVERSELL UTFORMING

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

## 2.7 KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages automatisk fredete kulturminner, skal Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i grunnen skal gjøres kjent med denne bestemmelsen.

## 2.8 PARKERING

### a) Krav til bilparkering:

1. Parkeringsdekningen for bil skal være maksimalt 0,5 per 100m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) av næringsbebyggelsen.
2. Parkeringsplasser for personbil skal hovedsakelig etableres i felles anlegg i felt PH.
3. Innenfor hvert delfelt/tomt i byggeområdene (NÆ) er det tillatt med inntil 5 p-plasser på bakkeplan. Parkeringsplassene skal kun benyttes til kjøretøy nødvendig for næringens drift.
4. For å kunne etablere flere bilparkeringsplasser på egen tomt, og få unntak fra punkt 2 og 3 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 funksjonsnedsetting. I byggeområdene skal disse ligge nær inngangspartier.

### b) Krav til sykkelparkering:

1. Parkeringsdekningen for sykkel skal være minst 20 % av antall bilparkeringsplasser for næringsbebyggelsen.
2. Sykkelparkering i byggeområdene NÆ1-NÆ10 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.

## 2.9 OVERVANN

- a) Overvann skal håndteres lokalt etter prinsippene i VAO-rammeplan datert 27.05.2026. Overvann fra planområdet skal ledes til blågrønnstruktur der det er mulig.
- 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 overvannsnett. Sandfanget skal inspiseres regelmessig og tømmes etter behov.

## 2.10 STØY

Total støyutbredelse fra planområdet må tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinje for støy, T-1442/2021 tabell 2, med følgende presiseringer:

- a) Støynivå fra hvert delfelt NÆ skal tilfredsstille grenseverdier for "Øvrig Industri" som gitt i tabell 2 i T-1442:2021 ved boliger, men med skjerpingen til ekvivalentnivå på grunn av støybidrag fra andre delfelt, jernbane og veitrafikk. Det vil si følgende grenseverdier:
  - 1. Hverdager:  $L_{den} \leq 50$  dB,  $L_{evening} \leq 45$  dB
  - 2. Lørdager:  $L_{den} \leq 45$  dB
  - 3. Søn-/helligdag:  $L_{den} \leq 40$  dB
  - 4. Natt:  $L_{night} \leq 40$  dB og  $L_{AFmax} \leq 60$  dB
- b) Næringsbygg bør etableres slik at de skjermer omkringliggende boligbebyggelse mot støy.
- c) Grenseverdien for  $L_{den}$  og  $L_{evening}$  bør, som angitt i T-1442, vurderes skjerpet med 5 dB dersom støyen har impulskarakter eller består av rentoner.
- d) Støy fra bygge- og anleggsarbeid skal vurderes. Ved forventede overskridelser av støygrensene i T-1442, skal det gjennomføres støyberegninger. Dersom beregningene viser overskridelser av støygrensene, skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

## 2.11 FORURENSING

- a) Forurensingsforskriften skal til enhver tid følges.
- b) For å redusere grunn- og vannforurensning gjelder i tillegg følgende:
  - 1. 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.
  - 2. 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.
  - 3. Det skal tas vannprøver ved bekk til Ognaelva og ved utløp til Ognaelva før anleggsarbeidet starter for å få referansemålinger, samt underveis og etter anleggsfasen.

4. Prøvetaking og analyse av utslipp skal utføres hvert kvartal og tiltak iverksettes dersom aktuelle grenseverdier overskrides, jf. forurensingsforskriften.
- c) For å redusere luft- og luftforurensning gjelder i tillegg følgende:
  1. Luktimmisjonen ved omkringliggende boliger eller friluftsområder skal ikke overstige  $1 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$ , angitt som maksimal månedlig 99 prosent timefraktil (frekvens og midling). Kravet gjelder per virksomhet. Hver virksomhet har ansvaret for å kartlegge og dokumentere sin forurensning i tråd med kravet. Ved avvik skal virksomheten beskrive avbøtende tiltak som skal redusere forurensningen framover. Dokumentasjon skal sendes til kommunen årlig.
  2. Luktutslipp fra transport, produksjonsprosess eller fra uteareal som kan føre til skade eller ulempe for miljøet, må reduseres mest mulig.
  3. Lukt skal samles opp i ventilasjonssystemet og ledes til renseanlegg

## 2.12 PLAN FOR HÅNDTERING AV MASSER OG MATJORD

- a) For all massehåndtering skal ressurspyramidens prinsipper, i tråd med regionalplan 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:
  1. mengde og type masse
  2. massebalanse
  3. hva behovet er for mellomlagring
  4. hvordan anleggsarbeidet med masser skal foregå i tid og omfang
  5. 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. 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.

## 2.13 ANLEGGSPHASE/MASSEUTTAK

- a) Uttaket er konsesjonspliktig etter mineralloven. Det skal foreligge godkjent driftskonsesjon og driftsplan i tråd med Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) sine krav før uttak kan igangsettes. Driftsplanen skal til enhver tid være oppdatert og godkjent av DMF.

- b) Før anleggsstart skal det utarbeides en miljørisikovurdering som beskriver aktuelle avbøtende tiltak og rensemetoder. Det skal også utarbeides en overvåkningsplan med grenseverdier i tråd med forurensningsforskriften. Dokumentene skal sendes til forurensningsmyndighetene for vurdering etter forurensningsloven.
- c) Utslippene under anleggsfasen skal overvåkes i henhold til miljørisikovurderingen. Ved overskridelsen av fastsatt grenseverdier skal avbøtende tiltak iverksettes.
- d) Tillat driftstid er mandag til fredag kl. 07.00-18.00. Sprengning skal varsles i samsvar med gjeldende sikkerhetsbestemmelser og tillates i tidsrommet mandag til fredag kl. 07.00–16.00.
- e) Under driftsperioden skal områder som kan utgjøre en fare for mennesker eller husdyr, holdes forsvarlig avstengt for allmenheten. Området skal også sikres mot av uvedkommende benytter det til tipp-plass.
- f) Det skal etableres sedimenteringsbasseng for rensing av overvann fra planområdet. Plan for basseng og rutiner for tømning skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av kommunen.
  - i. Bassenget skal ha tilstrekkelig kapasitet og oppholdstid til å forhindre sedimentavrenning til nærliggende vassdrag.
  - ii. Det skal foretas regelmessige kontrollmålinger av vann ved utløp av bassenget, og det tillates ikke utslipp av mer enn 50 mg suspendert stoff/liter vann. Målinger skal utføres minimum en gang per måned i første driftsår, deretter minimum en gang per år. Ved overskridelser skal tiltak iverksettes umiddelbart i henhold til miljøoppfølgingsplanen. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde sikkerhetsrutiner som iverksettes ved fare for sedimentavrenning f.eks. ved ekstremnedbør.
- g) Støvutslipp skal ikke overstige 5 g/m<sup>2</sup> nedfallsstøv per 30 dager, målt ved nærmeste nabo. Ved behov skal støvbindende tiltak gjennomføres.
- h) Ved behov for graving eller sprengning i hekketiden skal området kartlegges av fagkyndig. Arbeidet skal ikke gjennomføres dersom det kan fortrenge hekkende fugl.

### 3 Bestemmelser til arealformål

#### 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### 3.1.1 ENERGIANLEGG (EA)

- a) Innenfor området skal det plasseres nettstasjon med tilhørende P-plass/avkjøring. Formålsgrense er byggegrense.

##### 3.1.2 NÆRING (NÆ)

- b) Det tillates allsidige virksomheter som har lav arbeidsplass- og/eller besøksintensitet, herunder industri og lager.
- c) Utnyttingsgraden for tomtene og del av tomten som tas i bruk, må følge kravene under:
  - Største tillatte bebygde areal (BYA): 80 %-BYA.
  - Største tillatte bruksareal (BRA), skal regnes uten tenkte plan: 100 %-BRA.
  - Minste tillatte bruksareal (BRA), skal regnes med tenkte plan: 40 %-BRA.
- d) Hver bedrift må avsette tilstrekkelig trafikkareal (atkomstveg og manøvreringsareal) som er nødvendig for driften på eget område.
- 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) Spesielt støyende virksomheter tillates ikke etablert på NÆ1-NÆ3 og NÆ9-NÆ10.
- g) Biogassanlegg/energigjenvinningsanlegg og forbrenningsanlegg er tillatt på feltene NÆ5-NÆ7.

#### 3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

##### 3.2.1 FELLESBESTEMMELSER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a) Inn- og utkjørsel skal være i tråd med gjeldende krav til vegutforming. Delfeltene kan ha flere inn-/utkjørsler.
- b) Vegen skal ha vegbelysning etter gjeldende håndbok for veg- og gatebelysning.
- c) Det tillates ikke kantparkering langs kjørevegen.

##### 3.2.2 KJØREVEG (O\_KV)

- a) Området omfatter areal for offentlig veg. Anlegget skal utføres i samsvar med gjeldende statlige vegnormer avhengig av dimensjonerings klasse.



- b) Ved utarbeidelse av vegtekniske planer kan høyder vist i plankartet fravikes dersom det er nødvendig, så lenge håndtering av overvann og flom er ivarettatt. Det er også tillatt med justeringer av samferdselsanleggene rundt kryss for å bedre framkomsten til modulvogntog.

### 3.2.3 VEG (O\_V, NØDVEG)

- a) Arealet må opparbeides slik at nødetater kan bruke vegen som nødadkomstveg.
- b) Innenfor o\_V skal det etableres bom som sperrer inn- og utkjøring av næringsområdet. Bommen skal kunne åpnes for nødetater.
- c) Vegen kan brukes som midlertidig anleggsvei i anleggsfasen/masseuttaksfasen.

### 3.2.4 FORTAU (FO)

Det skal være senket kantstein ved inn- og utkjørsler og tilrettelagte krysningspunkter. Fortauene skal utformes på myke trafikanter sine premisser og ha fast underlag.

### 3.2.5 GANG- OG SYKKELVEG (GS)

Gang- og sykkelveger o\_GS er offentlige og skal opparbeides i fast underlag.

### 3.2.6 PARKERINGSBUSKUS/-ANLEGG (PH)

- a) Felles parkeringsanlegg for personbiler for NÆ feltene.
- b) Skal ha et variert og estetisk uttrykk som reduserer inntrykket av et parkeringsbusk. Det oppfordres til bruk av farger og ulike materialer.

## 3.3 GRØNNSTRUKTUR

### 3.3.1 FRIOMRÅDE (FRI)

Området skal ligge urørt, mindre terrengtilpassinger kan likevel gjøres dersom dette er formålstjenlig i forhold til omkringliggende areal.

### 3.3.2 BLÅGRØNNSTRUKTUR (BG)

Området skal brukes som flomvei for å sikre tilstrekkelig sikkerhet mot overvannsflom.



### **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)**

Områdene regulert til LNFR er areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

## **4 Bestemmelser til hensynssone**

### **4.1 FRISIKTSONE (H140)**

Frisiktsonene og frisiktlinjene er vist i plankartet. Innenfor frisiktsonene skal det ikke plasseres konstruksjoner og/eller vegetasjon med høyde over 0,5 m over tilgrensende vegs nivå.

### **4.2 BEVARING AV KULTURMILJØ/-MINNE (H570)**

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 MIDLERTIDIG BYGGE- OG ANLEGGSSOMRÅDE #1**

- a) Midlertidig bygge- og anleggsområder skal sikre de nødvendige arealene som trengs ved bygging av tiltaket.
- b) Områdene kan benyttes til oppstilling av maskiner/utstyr og lignende i anleggsperioden.
- c) Formålet midlertidig bygge- og anleggsområde skal oppheves og området skal tilbakeføres/istandsettes til LNFR med samme landbruksmessige kvalitet som det hadde før anleggsperioden eller bedre, senest ett halvt år etter at tiltak er ferdigstilt.

### **5.2 VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNING OG ANLEGG #2**

Arealet er avsatt til potensiell avkjørsel til fylkesveien.

## 5.3 VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNING OG ANLEGG #3

Arealet er avsatt til VA-infrastruktur.

# 6 Rekkefølgebestemmesler

## 6.1 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt NÆ1 – NÆ10 og PH skal følgende være gjennomført:

- a) En plan for håndtering av masser innenfor planområdet/delfeltet.
- b) Det skal foreligge dokumentasjon på at overflødig matjord sikres forsvarlig gjenbruk. Matjord skal gjenbrukes i jordbruksområder, og på en agronomisk god måte som gir bedre arealkvalitet og økt produksjonspotensialet.
- c) VA-infrastruktur og lignende under bakken som krysser planområdet må legges om.
- d) Ved etablering av ny virksomhet eller endring/utvidelse av eksisterende virksomhet innenfor planområdet, skal det gjennomføres en samlet vurdering av risiko for brann, eksplosjon og håndtering av farlige stoffer. Vurderingen skal ta hensyn til både den enkelte virksomhets risikopotensial og samvirkende effekter mellom flere virksomheter i området.

## 6.2 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK

Før det gis brukstillatelse til næringsformål innenfor felt NÆ1 - NÆ10 skal følgende være gjennomført:

- a) Før NÆ1-NÆ10 tas i bruk skal kjørevegen O\_KV1 og fortau O\_FO1 være opparbeidet.
- b) Nødvendige tiltak knyttet til overvannshåndtering for bedriften skal være gjennomført.
- c) Forholdsmessig andel i felles parkeringshus/-anlegg (PH) skal være sikret opparbeidet.
- d) Nødveg (o\_V) skal være etablert før bebyggelse på område NÆ1- NÆ10 tas i bruk.

## **7 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.