

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Krusemarka øst, PlanID 202109

1. Planens hensikt

- a) Formålet med planen er å legge til rette for:
 - Allsidige virksomheter som har middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet.
 - Forretninger som har plasskrevende handel.
 - Parkeringsanlegg/-hus som er felles for forretnings- og industriområdet.
 - Omkjøringsveg og ny rundkjøring.
- b) Planen skal ta hensyn til natur- og miljøtilstanden i Bøbekken, kulturminne og friluftsområdene Jernbaneskogen og Pyttaskogen.
- c) Planen skal også ta hensyn til nærliggende boligbebyggelse og jernbanen.

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, sykkelparkeringsplasser, 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) Dokumentasjon av behovet for parkeringsplasser til kunder som er nødvendig for forretninger skal fremgå av byggesøknad.
- f) Det skal vurderes gangforbindelser fra det enkelte delfelt til nærliggende gang- og sykkelveg.
- g) Det må dokumenteres at støy fra enkeltbedriftene tilfredsstiller grenseverdiene satt i reguleringsplanen.

2.2 Tomteinndeling

Innenfor F/I1 – F/I4 kan arealet oppdeles og utformes etter den enkelte bedrifts behov. Slike justeringer skal gjennomføres i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

2.3 Byggegrense

- a) Ved samlet planlegging av PH (parkeringsanlegg) og tilgrensende delfelt F/I1 gjelder ikke byggegrensene mellom feltene.
- b) Utenfor byggegrensen er det tillatt med tiltak som støttemur, planering, gjerde, oppstillingsplass for varer og biler, ledninger i bakken osv. Dette unntaket gjelder

likevel ikke for tiltak utenfor byggegrensen på 30 meter fra spormidtnærbane med mindre det foreligger tillatelse fra BaneNOR i henhold til jernbaneloven § 10.

- c) Utenfor byggegrensene er det ikke tillatt å oppføre byggkonstruksjoner.

2.4 Støy

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

- a) Støynivå fra hvert delfelt F/I skal tilfredsstille grenseverdier for "Øvrig Industri" som gitt i tabell 2 i T-1442:2021 ved boliger, men med skjerping 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) I delfelt F/II skal bebyggelse plasseres mot sør, langs Bøvegen og utendørs aktivitet skal foregå på nordsiden av bygget. Porter skal ikke plasseres mot sør.
- d) Grenseverdien for L_{den} og $L_{evening}$ bør, som angitt i T-1442, vurderes skjerpet med 5 dB dersom støyen har impulskarakt eller består av rentoner.
- e) 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.
- f) Støynivået fra ny vei skal ikke overskride $L_{den} = 55$ dB ved støyfølsom bebyggelse. Ved detaljprosjektering av ny omkjøringsvei må det utføres en vurdering av støy og kartlegging av eventuelt tiltaksbehov for følgende boliger:
- Torlandsvegen 102
 - Torlandsvegen 106
 - Torlandsvegen 110
 - Torlandsvegen 112

Tiltak kan være støyskjerm langs vei og/eller lokale tiltak ved bolig. Støynivå fra veitrafikk på uteplass skal etter tiltak være $L_{den} \leq 52$ dB.

- g) For øvrige boliger langs Torlandsvegen og eksisterende del av Bjorlandsringen skal avbøtende skjermingstiltak vurderes dersom disse får økt støynivå med > 3 dB over grenseverdi ($L_{den} = 55$ dB).

2.5 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.

2.6 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) Planert terreng skal ha god landskapstilpasning og ikke være dominerende i forhold til omgivelsene.

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

2.7 Automatisk freda 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 bestemmelse.

2.8 Overvann

Hver tomt/delfelt skal ha en maksimal avrenningsfaktor på 0,25. Det er tomteeier sitt ansvar å dokumentere at krav til avrenningsfaktor er oppfylt for tomten før utbygging. Overvann håndteres lokalt på egen tomt ved infiltrasjon og fordrøyning, i henhold til tretrinnsstrategien. Som infiltrasjons- og fordrøyningsløsninger kan det f.eks. velges permeable flater, som infiltrasjonsgrøfter langs veger, infiltrerende belegningsstein, grus og armert gress. Til fordrøyning kan det f.eks. benyttes åpne fordrøyningsarealer eller regnbed. Det anbefales også å vurdere bruk av blågrønne-løsninger på tak, som kan redusere og forsinke avrenning til nedstrøms overvannsledninger.

2.9 Parkering

- a) Krav til bilparkering:
 - 1. Parkeringsdekningen for bil skal være maksimalt 0,9 per 100m² bruksareal (BRA) av forretnings- og industribebyggelse.
 - 2. Parkeringsplasser for bil skal hovedsakelig etableres i felles anlegg i felt PH.
 - 3. Innenfor byggeområdene (F/I) er det tillatt med 5 p-plasser per tomt. Parkeringsplassene skal kun benyttes til kjøretøy nødvendig for næringens drift.
 - 4. Parkeringsplasser til kunder som er nødvendig for forretninger tillates innenfor byggeområdene (F/I) og skal være maksimalt 0,9 per 100m² bruksareal (BRA) av forretnings- og industribebyggelse.
 - 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 1 parkeringsplass per 100m² bruksareal (BRA) av forretnings- og industribebyggelse.
 - 2. Sykkelparkering i byggeområdene (F/I) 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.

2.10 Anleggsfasen

- a) Før anleggsstart skal det utarbeides en miljørisikovurdering hvor konkrete avbøtende tiltak og rensemetoder skal foreligge. Det skal samtidig fremlegges en overvåkningsplan med oppgitte grenseverdier i tråd med forurensningsforskriften. Miljørisikovurderingen med overvåkningsplanen skal sendes til forurensningsmyndighetene for vurdering etter forurensningsloven.
- b) Oppstart av anleggsarbeid skal skje utenom hekketid (ikke mellom 1.april-30.juni).
- c) Ved byggesøknad skal det utarbeides en driftsplan ved anleggsfase som beskriver tiltak mot forurensning (avrenning til Bøbekken) og hvordan den ivaretar miljøkrav.

- d) Utslippene under anleggsfasen skal overvåkes i henhold til miljørisikovurderingen. Ved overskridelsen av grenseverdier gitt i miljørisikovurderingen må avbøtende tiltak iverksettes.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Energianlegg (EA1)

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

3.1.2 Forretning/industri (F/I1-4)

- a) Det tillates allsidige virksomheter som har middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet, inkludert forretninger med plasskrevende handel.
- b) Utnyttingsgraden for tomtene og del av tomten som tas i bruk, må følge kravene under:
 - Største tillatte bebygde areal (BYA): 80 %-BYA.
 - Minste tillatte bruksareal (BRA), skal regnes med tenkte plan: 80 %-BRA.
- c) Hver bedrift må avsette tilstrekkelig trafikkareal (atkomstveg og manøvreringsareal) som er nødvendig for driften på eget område.
- d) Tomtene skal ha adkomst fra kjøreveg o_KV4 eller o_KV5.

3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Tekniske tegninger for alle tiltak langs fylkesvegnettet, må sende Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Håndbok R110 Modellgrunnlag må legges til grunn.

3.2.2 Kjøreveg (o_KV)

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

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

3.2.4 Gang- og sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelveger o_GS er offentlige og skal opparbeides i fast underlag.

3.2.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)

- a) Områdene o_AVT1, AVT4 og AVT5 skal opparbeides som overkjørbart areal.
- b) Områdene o_AVT2 og o_AVT3 er avsatt til eventuelle støyttiltak, mur og/eller skråning.

3.2.6 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

- a) Innenfor annen veggrunn tillates det fyllinger/skjæringer, belysning, rekkverk, murer, grøfter og grøntområde. Terrenget/anlegg må ikke komme i konflikt med frisiktsoner.
- b) Sideareal skal tilpasses omkringliggende terreng og tilsåes før ferdigstillelse av anlegget. Det tillates med beplantning som gatetrær, trerekker og alleer.
- c) Kan brukes til eventuelt ytterligere behov for overkjørbart areal til modulvogntog.

- d) Det tillates å etablere gangforbindelse mellom F/13 og o_GS6, samt mellom F/4 og o_GS5.

3.2.7 Parkeringshus/-anlegg (PH)

- Felles parkeringsanlegg for F/I.
- Skal ha et variert og estetisk uttrykk som reduserer inntrykket av et parkeringshus. Det oppfordres til bruk av farger og ulike materialer.
- Parkeringsetasjer skal ikke være synlige ut mot gatenivå.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (o_FRI1 – o_FRI3)

Områdene skal opparbeides parkmessig.

3.3.2 Vegetasjonsskjerm (o_VS1, VS2 – VS5)

- Det er ikke tiltatt å oppføre bygg eller andre anlegg innenfor feltene VS.
- Områdene f_VS2 – f_VS5 skal fungere som buffersoner og bidra til å dempe virkningen av industrianleggene mot omgivelsene. Vegetasjonen skal være stedstilpasset og inkludere allergivennlige trær og busker. Området kan benyttes til å ta opp høydeforskjell.
- Områdene f_VS2 – f_VS5 skal opprettholdes og skjøttes av eier/bruker av tilgrensende industrivirksomhet eller parkeringshus/-anlegg (PH).
- Innenfor felt f_VS4 er det tillatt med én gang- og sykkelveg med maksimal bredde på 3,5 meter fra PH til o_GS3.
- Innenfor felt f_VS5 er det tillatt med gang- og sykkelveger med maksimal bredde på 3,5 meter fra bedrift/-er i F/12 til o_GS3.
- Innenfor felt o_VS1:
 - For å bevare tilstrekkelig sikkerhet mot erosjon fra Bøbekken skal det være en sikkerhetssone fra kantsonen til bekkeløpet.
 - Tiltak som forbedrer naturmangfoldet i bekken og hindrer flom- og erosjonsfare er tillatt.
 - Vegetasjonsetablering i kantsonen tillates.
 - Vedlikehold av vegetasjonen skal skje på en skånsom måte. Det må tas vare på kantsonen sin økologiske funksjon ved vedlikehold. Eventuelt uttak av vegetasjon må skje utenom hekketid (ikke mellom 1.april-30.juni).

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (felt LNFR)

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

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV).

Tiltak som forbedrer naturmangfoldet i bekken og forbedrer flomsituasjon er tillatt. Bekkeløpet kan avvike fra formålsgrænse.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssone friskt (§ 11-8 a) (sone H140)

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

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde #1

Tiltak i henhold til planen kan gjennomføres. Kulturminnet 304094 er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

5.2 Bestemmelsesområde #2

Før iverksettingen av tiltak i henhold til planen, skal Arkeologisk museum, UiS foreta en arkeologisk gransking/analyse av tre makrofossilprøver som er hentet ut fra stakketuften. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget kan fastsettes.

5.3 Midlertidig bygge- og anleggsområder #3 og #4

- Midlertidig bygge- og anleggsområder skal sikre de nødvendige arealene som trengs ved bygging av tiltaket.
- Områdene kan benyttes til oppstilling av maskiner/utstyr og lignende i anleggsperioden.
- Formålet midlertidig bygge- og anleggsområde skal oppheves og områdene skal tilbakeføres til regulert arealbruk når anleggsarbeidet er avsluttet. Område regulert til LNFR skal 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

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt F/I1 – F/I4 og PH skal følgende være gjennomført:

- En plan for håndtering av masser innenfor planområdet/delfeltet.
- 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 produksjonspotensiale.
- Plan for opprettholdelse og skjøtsel av vegetasjonsskjerm for den tilgrensende industrivirksomhet og parkeringshus/-anlegg (PH). Denne skal være godkjent av kommunen.
- Det skal vurderes om det er behov for etablering av nettstasjon, samt eventuell plassering av denne.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse til forretning og industriformål innenfor felt F/I1 – F/I4 skal følgende være gjennomført:

- Før F/I1 og F/I2 tas i bruk skal gang- og sykkelveg o_GS3, o_GS4, vegetasjonsskjerm o_VS1, kjøreveg o_KV4 med tilhørende fortau være opparbeidet.
- Kjøreveg o_KV5 med tilhørende fortau skal være opparbeidet før F/I3 og F/I4 tas i bruk.
- Det skal være etablert ett opphøyd gangfelt i o_KV3 som forbinder o_GS3 og o_GS5.
- Nødvendige tiltak knyttet til overvannshåndtering for bedriften skal være gjennomført.
- Vegetasjonsskjerm for den tilgrensende industrivirksomhet og parkeringshus/-anlegg (PH) skal være etablert i tråd med punkt 3.3.2.
- Forholdsmessig andel i felles parkeringshus/-anlegg (PH) skal være sikret opparbeidet.

- g) Før I/F1 er ferdigstilt skal rundkjøring o_KV2 med tilhørende kryssing, gang- og sykkelveger o_GS7 til o_GS11, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn - grøntareal i plankartet, være opparbeidet eller sikret opparbeidet i samsvar med planen.
- h) Før I/F1 er ferdigstilt skal kjøreveg o_KV1, gang- og sykkelveg o_GS12 og tilhørende sideanlegg annen veggrunn- grøntareal i plankart, være opparbeidet eller sikret opparbeidet i samsvar med planen.

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.