

Reguleringsføresegner

Områderegulering for Tjemslandsmarka industriområde, PlanID 1151

Vedtatt sak 042/23 dato: 15.06.2023

Revisjon A sak 685/24 dato: 10.12.2024

Revisjon B sak 583/25 dato: 16.09.2025

Planendring (forenklet prosess) – delegert vedtak: 22.04.2026, sak 26/1105

Føremål med planen

Føremålet med planen er å legge til rette for forretning, industri og lager, med tilhørende kontorplassar som naturleg del av drifta. Den legger også til rette for overvasstiltak, teknisk anlegg og veginfrastruktur.

Følgjande arealføremål og omsynssoner vert regulerte i planen:

AREALFØREMÅL , JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 12-5			
Hovudføremål	Underføremål/innhald	Feltnamn i plankartet	SOSI-kode
Bygg og anlegg, jf. plan- og bygningslova § 12-5, anna ledd, nr.1	Industri	IND	1340
	Bensinstasjon/vegservice	BV	1360
	Energianlegg	EA	1510
	Forretning/industri	F/K	1810
Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur, jf. plan- og bygningslova § 12-5, anna ledd, nr.2	Køyreveg	KV	2082
	Fortau	FO	2014
	Gang-/sykkelveg	GS	2015
	Annan veggrunn -teknisk anlegg	AVT	2018
	Annan veggrunn -grøntareal	AVG	2019
Grønnstruktur, jf. plan- og bygningslova § 12-5, anna ledd, nr.3	Vegetasjonsskjerm	VS	3060
	Overvasstiltak	OVT	3100
	Infiltrasjon/fordrøyning/avleiing	INF	3110
Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift, jf. plan- og bygningslova § 12-5, anna ledd, nr.5	Landbruk	L	5110
OMSYNSSONE, JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 12-6			
Rpsikringssone	Frisikt	H140	140
Rpsikringssone	Kabel-, avlaup- og vassleidning	H190	190

1. Fellesføresegner for heile planområdet

1.1 Kulturminne

Dersom det i samband med utbygginga/gravearbeidet vert oppdaga automatisk freda kulturminne som tidlegare ikkje er kjent, skal arbeida stansast i den utstrekning det råker kulturminnet eller sikringssona på 5 meter. Melding om funn skal straks sendast fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminne § 8-2. Dei som utfører arbeid i grunnen skal gjerast kjent med denne føresegna.

1.2 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn for planlegging og utbygging. Det vil seie at uteareal, offentleg veg og tilkomst mellom områda i så stor utstrekning som mogleg blir utforma slik at dei kan brukast av alle menneske på like vilkår. Det skal leggjast til rette for oversiktleg, trafiksikker og lett orienterbar framkome for gåande.

1.3 Estetikk

Bygningar innanfor planområdet skal gjevast ei tidsriktig og god estetisk utforming i samsvar med tiltaket sin funksjon. Byggverk skal fremje samanhengar med den nærliggjande bygningsmassen. Ubygde areal som ikkje vert opparbeidde med fast dekke skal framstå grøne.

Nye byggjetiltak skal utformast og plasserast slik at dei hindrar vindtunnelar mellom bygg. Reflekterande fasadematerialar skal unngåast.

1.4 Overvatn

Overvatn skal handterast ope og lokalt. Det skal avsettast areal slik at overvatn skal kunne infiltrerast og leiast gjennom opne flaumvegar og overvassleidningar mot fordrøyningsbasseng, og vidare via hovud OV-leidning til resipient. Bortleiing av overvatn og dreinsvatn skal skje slik at det ikkje oppstår overfløyming eller andre ulemper ved dimensjonerande regnintensitet eller ved snøsmelting. Avleiing av overvatn skal skje utan skade på bygg eller infrastruktur.

Ved kraftig og ekstrem nedbør skal overvatn frå industriområdet avleiast mot grøfter og fordrøyningsbassenget i tråd med godkjent VA-plan. Dimensjonering av fordrøyningsbassenget og grøfter skal avklarast i VA-planen.

Innanfor planområdet skal det etablerast fordrøyningsanlegg o_OVT med tilhøyrande oppsamlingsgrøftar o_INF for reinsing, fordrøying og bortleiing av overflatevatn frå bygningar, vegar, parkeringsareal og uteområda. Fordrøyningsanlegget skal koplast til OV-leidning. Det er ikkje tillate å gjennomføre tiltak som kan hindre eller endre planlagt overvassavleiing. Avleiing av overvatn skal utførast i høve gjeldande føringar for overvasshandtering i Hå kommune si VA-norm.

1.5 Frisiktsoner til veg og gang- og sykkelveg

Frisiktsonene og frisiktlinene er vist i plankartet. Innanfor frisiktsonene skal det ikkje plasserast konstruksjonar og/eller vegetasjon med høgde over 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan.

1.6 Anleggsarbeid i hekketid

Anleggsarbeid skal ikkje foregå innanfor hekketid for Vipe, 1 april til 31 juli.

2. Bygningar og anlegg (pbl § 12-5, nr.1)

2.1 IND – Industri

I områda IND1, IND2 og IND3 vert det tillate industriverksemd med stort lagerbehov. Min. utnyttingsgrad er 50 % bygd areal (BYA) eller 100% (BRA) ekskludert P-plassar.

Gjennomsnittleg planeringshøgde (PH) og maksimal byggjehøgde (MB) er vist i plankartet. Gjennomsnittleg planeringshøgde (PH) er retningsgivande. Det kan vikast frå oppgjeve gjennomsnittleg planeringshøgde (PH) i plankartet for å sikre trygg avleiing av overvatn og terrengtilpassing. Byggjehøgda skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget. Konstruksjonar som kraner og piper kan tillatast over denne høgda.

All parkering tilknytt verksemda skal dekkjast på eiga areal. Det skal anleggjast minimum 1 sykkelparkering per 100 m² bruksareal (BRA). I tillegg skal det anleggjast maksimum 0,5 bilparkering per 100 m² bruksareal (BRA). Det skal etablerast minst 1 parkeringsplass for personar med nedsett funksjonsevner. Plassering skal vere nær inngangsparti.

Det må sikrast tilkomst til området IND1 gjennom området IND2.

Parkeringsarealet og uteområda må ha eit fall på minst 5 promille mot o_INF (infiltrasjon/fordrøyning/avleiing).

Utanfor byggegrensene er det ikkje tillate å oppføre byggjekonstruksjonar. Byggegrensa gjeld ikkje for tiltak som støttemur, planering, gjerde, oppstillingsplass for varer og bilar etc.

Innanfor områda kan det leggjast til rette med kommunaltekniske anlegg for vatn, avlaup og overvatn.

Ingen fysiske inngrep i terreng skal hindre at overflatevatn drenerer mot overvasstiltak. Alle vasstilsig til overvasstiltak skal oppretthaldast for å sikre vassføring.

Tomteareal som ikkje er teke i bruk skal ikkje nyttast til lagring av jordmassar.

I byggjesøknaden skal det gjerast greie for korleis skule- og nærliggande bustadar vert utsett for støy, lys, støv og lukt i høve til planlagt aktivitet. Kartlegging av støy og støvnedfall kan krevjast ved byggjesøknad.

Verksemder kan bli pålagt å etablere reinse- og skjermingstiltak. Utforming av skjermingstiltak kan ikkje hindre trygg avleiing av overvatn.

Det skal holdast alminneleg god orden i området. Uønskt/skjemmande lagring/deponering av diverse utstyr / varer, kan krevjast fjerna av kommunen.

Kommunen kan krevje at det etablerast egne slam-, fett-, oljeavskiljar etc.

Områda IND1 og IND2 kan delast opp etter søknad. Ved frådeling må tinglyste rettar for tilkomst og anna teknisk infrastruktur vere sikra, der det er aktuelt. Tomtene skal ha mest mogleg regelmessig form.

Seinast ved søknad om igangsetjingsløyve skal følgjande dokumenterast:

- Mengde- og type masse, massebalanse, kva behovet er for mellomlagring - seinast ved søknad om igangsetjingsløyve.
- Korleis anleggsarbeidet med masser skal gå føre seg i tid og omfang - seinast ved søknad om igangsetjingsløyve.
- Tiltak for å hindre spreiding av fremmande artar (ved søknad om igangsetjingsløyve).
- Det skal gjerast greie for støytilhøve (ved søknad om igangsetjingsløyve).

Seinast ved søknad om rammeløyve skal følgjande dokumenterast:

- Eit terrengsnitt for utforming av planeringshøgde med trygt fall mot o_INF. Dette kravet gjeld berre IND1-området. Ved utarbeiding eit terrengsnitt skal det takast omsyn til terrenghøgdar på nærliggjande eigedommar ved utforming av endeleg planeringshøgde og trygt terrengfall på eigedomen.
- Omtale funksjon og kvalitet for overvasstiltak oppfyller krav til trygg avleiing av overvatn.
- Estetisk utgreiing av byggutforming skal leggjast ved søknad om løyve til tiltak.
- Parkeringsdekning skal visast i situasjonskartet.
- Det må dokumenterast tilkomstrett for eigedommar innanfor IND1 gjennom IND2.

Kapittel 3. i planføresegner til reguleringsplan for Tjemslandsmarka, med plan-ID: 1071, gjer seg gjeldande for område IND3.

2.2 BV – Bensinstasjon

Området skal nyttast til bensinstasjon med tilhøyrande anlegg for drivstoffpåfylling, drivstofflager og servicebygg.

I området kan det oppførast byggekonstruksjonar for bensinstasjon. Maksimalt tillate utnyttingsgrad er 30% bygd areal (BYA). Maksimal byggjehøgde er 9 meter målt frå oppgjeve gjennomsnittleg planeringshøgde i plankartet. Det kan vikast frå oppgjeve gjennomsnittleg planeringshøgde (PH) i plankartet for å sikre trygg avleiing av overvatn og terrengtilpassing. Trygt terrengfall for avleiing av overvatn frå 200 års-nedbør mot o_INF (infiltrasjon/fordrøyning/avleiing) og o_OVT (overvasstiltak/fordrøyningsbasseng) skal dokumenterast i form av terrengsnitt ved byggjesøknad.

Ved utarbeiding eit terrengsnitt skal det takast omsyn til terrenghøgdar på nærliggjande eigedommar ved utforming av endeleg planeringshøgde og trygt fall på omsøkt eigedom.

Utanfor byggegrensene kan det etablerast rasteplass med sitjegrupper og setjast opp eit prisskilt.

Det vert stilt krav til forskriftsmessig handtering av drivstoff. Forureina avlaup frå bensinstasjonsområdet skal handterast på forskriftsmessig vis.

2.3 EA – Energianlegg

Innanfor energianleggområdet skal det plasserast transformatorstasjon med tilhøyrande P-plass/avkøyring. Maks %BYA = 70 %. Maksimal mønehøgde 4,5 meter.

2.4 F/I – Forretning/industri

I områda F/I 1 til 9 skal det tillatast industri og forretningsverksemd. Forretningsverksemd skal være innanfor følgjande varegrupper: biler, båtar, landbruksmaskiner og trelast, og andre større byggevarer, i samsvar med Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Min. utnyttingsgrad er 60 % bygd areal (BYA) eller 100 % (BRA) ekskludert P-plassar. Gjennomsnittleg planeringshøgde (PH) og maksimal byggjehøgde (MB) er vist i plankartet.

Gjennomsnittleg planeringshøgde (PH) er retningsgivande. Det kan vikast frå oppgjeve gjennomsnittleg planeringshøgde (PH) i plankartet for å sikre trygg avleiing av overvatn og terrengtilpassing.

Byggjehøgda skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget. Trygt terrengfall for avleiing av overvatn frå 200 års-nedbør mot o_INF (infiltrasjon/fordrøyning/avleiing) og o_OVT (overvasstiltak/fordrøyningsbasseng) skal dokumenterast i form av terrengsnitt ved byggjesøknad.

Konstruksjonar som kraner og piper kan tillatast over denne høgda.

All parkering tilknytt verksemda skal dekkjast på eiga areal. Det skal anleggjast minimum 1 sykkelparkering per 100 m² bruksareal (BRA). I tillegg skal det anleggjast maksimum 0,5 bilparkering per 100 m² bruksareal (BRA). Det skal etablerast minst 1 parkeringsplass for personar med nedsett funksjonsevner. Plassering skal vere nær inngangsparti.

Parkeringsarealet og uteområda må ha eit fall på minst 5 promille o_INF (infiltrasjon/fordrøyning/avleiing) og o_OVT (overvasstiltak/fordrøyningssasseng) for å ha tilfredsstillande overvassavrenning.

Innanfor områda kan det leggjast til rette med kommunaltekniske anlegg for vatn, avlaup og overvatn.

Utanfor byggegrensene er det ikkje tillate å oppføre byggjekonstruksjonar. Byggegrensa gjeld ikkje for tiltak som støttemur, planering, gjerde, oppstillingsplass for varer og bilar etc.

Ingen fysiske inngrep i terreng skal hindre at overflatevatn drenerer mot overvasstiltak. Alle vasstilsig til overvasstiltak skal oppretthaldast for å sikre vassføring.

Tomteareal som ikkje er teke i bruk skal ikkje nyttast til lagring av jordmassar.

I byggjesøknaden skal det gjerast greie for korleis skule- og nærliggande bustadar vert utsett for støy, lys, støv og lukt i høve til planlagt aktivitet. Verksemder kan bli pålagt å etablere reinse- og skjermingstiltak eller andre avbøtande tiltak. Utforming av skjermingstiltak kan ikkje hindre trygg avleiing av overvatn.

Det skal holdast alminneleg god orden i området. Uønskt/skjemmande lagring/deponering av diverse utstyr / varer, kan krevjast fjerna av kommunen.

Kommunen kan krevje at det skal etablerast egne slam-, fett-, oljeavskiljar etc.

Områda F/I kan delast opp etter søknad. Tomtene skal ha mest mogeleg regelmessig form.

Seinast ved søknad om igangsetjingsløyve skal følgjande dokumenterast:

- Mengde- og type masse, massebalanse, kva behovet er for mellomlagring - seinast ved søknad om igangsetjingsløyve.
- Korleis anleggsarbeidet med masser skal gå føre seg i tid og omfang - seinast ved søknad om igangsetjingsløyve.
- Tiltak for å hindre spreiding av fremmande artar (ved søknad om igangsetjingsløyve).
- Det skal gjerast greie for støytilhøve (ved søknad om igangsetjingsløyve).

Seinast ved søknad om rammeløyve skal følgjande dokumenterast:

- Eit terrengsnitt for utforming av planeringshøgde med trygt fall mot o_INF. Dette kravet gjeld berre IND1-området. Ved utarbeiding eit terrengsnitt skal det takast omsyn til terrenghøgdar på nærliggjande eigedommar ved utforming av endeleg planeringshøgde og trygt terrengfall på eigedomen.
- Omtale funksjon og kvalitet for overvasstiltak oppfyller krav til trygg avleiing av overvatn.
- Estetisk utgreiing av byggutforming skal leggjast ved søknad om løyve til tiltak.
- Parkeringsdekning skal visast i situasjonskartet.

Innanfor felt F/I9-1 er det tillate med anlegg knytte til kommunal drift og vedlikehald. For kommunaltekniske anlegg er feltet unnateke frå minimumskravet om 60 %-BYA (utnyttingsgrad).

3. Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr.2)

3.1 o_KV – Køyreveg

Området omfattar areal for offentleg veg. Anlegget skal utførast i samsvar med gjeldande statlege vegnormer avhengig av dimensjonerings klasse.

Vegane o_KV1, o_KV2 og o_KV3 skal vere offentlege.

3.2 o_FO – Fortau

Området skal nyttast til privat fortau. Fortaua skal utformast på mjuke trafikantar sine premissar og ha fast dekke.

Fortauet o_FO skal vere offentleg.

3.3 o_GS – Gang- /sykkelveg

Gang- og sykkelveggar skal følgje prinsippa om universell utforming, jf. Statens vegvesen si handbok V129 Universell utforming av vegar og gater. Følgjande krav gjeld gang-/sykkelfelt inkludert lyssetjing, ledelinjer og stigningstilhøve:

Gang- og sykkelveg skal òg kunne fungere som tilkomstveg for servicekøyretøy. I ferdslssoa skal det vere fritt for hindringar i minimum 3,5 m samanhengande breidde. Oppbygging må skje på ein måte som sikrar området tilfredsstillande stigning, akseltrykk og høgdeforskjellar.

Det skal etablerast lyssetjing langs Gang- /sykkelvegen o_GS1. Gang- /sykkelvegane o_GS1, o_GS2 og o_GS3 skal vere offentleg.

3.4 o_AVT - Anna veggrunn – teknisk anlegg

Annen veggrunn o_AVT omfatter eksisterende deleøyar og sideareal.

Innanfor føremålet er det høve til å setje opp tekniske innretningar tilhøyrande vegen. Desse skal ikkje vere til hinder for siktkrav i fri siktsonea.

Arealet o_AVT skal vere offentleg.

3.5 o_AVG - Anna veggrunn – grøntareal

Områda o_AVG skal nyttast til grøfter og infiltrasjon, reinsing og avleiing av overvatn.

Innanfor føremålet er det høve til å setje opp tekniske innretningar tilhøyrande vegen. Desse skal ikkje vere til hinder for siktkrav i fri siktsonea. Rabattar i trafikkarealet skal gjevast ei tiltalende utforming.

Det er ikkje løyve til å gjere inngrep i desse areala som skadar eller endrar det offentlege vegarealet.

Arealet o_AVG skal vere offentleg.

4. Grunnstruktur (pbl § 12-5, nr.3)

4.1 o_VS – Vegetasjonsskjerm

Det skal etablerast vegetasjonsbelte mot skule- og idrettsområde. Vegetasjonsetablering kan skje gjennom innplanting av stadseigna planteartar. Tilfredsstillande grunntilhøve for etablering sikrast. Ved planting av buskar/tre skal det lagast plantegroper/plantekasser som stikk ned i steinskråninga dersom jordtopplaget er for tynt.

Vegetasjonsskjermen skal ha ei høgd som gjev tilfredsstillande visuell dempende effekt. Det skal setjast opp gjerde mot skule- og idrettsområdet.

Vegetasjonsskjermen mellom Tjemslandsmarka industriområde og skuleområdet inkludert idrettsområdet skal bestå av allergivennlege tre kombinert med buskar.

Vedlikehald av vegetasjonen skal skje på ein skånsam måte. Det må takast vare på kantsona sin økologiske funksjon ved vedlikehald. Eventuelt uttak av vegetasjon må skje utanom hekketid (ikkje mellom 1.apil-30.juli).

Vegetasjonsskjerm kombinert med voll og overvasstiltak er tillate.

4.2 o_OVT – overvasstiltak

Innanfor området o_OVT skal det etablerast fordrøyningsanlegg knytt til offentleg OV-leidning.

Fordrøyningsanlegget skal ha tilstrekkeleg volum for å kunne ta i mot overvatn frå 200-års nedbørshendingar, og vidare avleie overvatnet på trygg måte via OV-leidning mot Brattlandsåna.

Det må utarbeidast teknisk plan for utforming og tryggleik i VA-plan.

4.3 o_INF – Infiltrasjon/fordrøyning/avleiing

Området skal brukast som flaumveg, infiltrasjons- og reinsingsone. Områda skal utformast i form av ein grøft med fall mot o_OVT-området. Grøftene skal vere dimensjonert for 200-års nedbørshendingar. Det må utarbeidast teknisk plan for utforming og tryggleiki VA-plan.

Kantaene skal jordkledast og plantast.

5. Landbruks-, natur og friluftsføremål samt reindrifft (pbl § 12-5, nr.4)

5.1 L – Landbruk

Området skal brukast til stadbunden næring i høve kommuneplanens føresegner.

6. Omsynssoner (pbl § 12-6)

6.1 Frisikt – sikringssone – H140

Sikringssone H140 skal sikre fri sikt i kryssområde. Terrenget i frisiktsoner må planerast ned/utformast slik at terreng vil liggje i nivå med tilstøytande vegar.

Høgde på hekk, gjerde, støttemur eller andre innretningar og gjenstandar innanfor siktsonene må ikkje overstige 0,5 m over vegane. I frisiktsone skal vegetasjonen haldast nede.

6.2 VA - leidningar i grunnen– H190

Sikringssona omfattar ei sone på minst 4 m til kvar side for nedlagde hovudleidningar. Det vert ikkje tillate nokon form for tiltak utan godkjenning frå leidningseigaren.

7. Rekkjefølgjekrav (pbl § 12-7, 10)

7.1 Før byggjeløyve

7.1.1 Overvasstiltak

Før det kan gjevast byggjeløyve for tiltak tilknytt områda F/I 1, F/I 2, F/I 3, F/I 4, F/I 5, F/I 6, F/I 7, F/I 8 F/I 9, BV, BE, IND1, IND2, o_GS1 og o_KV1 skal det utarbeidast VA-plan for heile planområde.

7.1.2 Tilkomst til F/I 1-9, BE og BV

Før det kan gjevast byggjeløyve for tiltak tilknytt områda F/I 1, F/I 2, F/I 3, F/I 4, F/I 5, F/I 6, F/I 7, F/I 8 F/I 9, BV og BE skal det opparbeidast køyreveg o_KV1 og gang- og sykkelveg o_GS1 i samsvar med plankartet.

Kommunaltekniske anlegg skal vere overført til kommunen etter opparbeiding.

7.1.3 Lyssetjing langs o_GS1

Før det kan gjevast byggjeløyve for tiltak tilknytt områda F/I 1, F/I 2, F/I 3, F/I 4, F/I 5, F/I 6, F/I 7, F/I 8 F/I 9, BV og BE skal det etablerast lyssetjing langs Gang- /sykkelvegen o_GS1.

7.1.4 VA-plan

Før det kan gjevast byggjeløyve til tiltak innanfor planområdet skal det utarbeidast detaljert sakkunnig plan over VA-anlegg inklusiv tekniske planar for overvassanlegg o_OVT og flaumvegar o_INF. VA- planen skal vere i samsvar med kommuneplanen og kommunen sin VA-norm ekskludert klimapåslag. Det skal brukast 1.5 klimapåslag.

7.1.5 Overvassløyving

Overvassløyving inkl. overvasstiltak innanfor o_INF og o_OVT skal vere opparbeidde i samsvar med godkjent VA-plan og i tråd med denne reguleringsplanen. Dette skal skje før byggjeløyve vert gjeve.

7.1.6 Inngjering

Før byggjeløyve blir gjeve må det settjast opp inngjering mot skole- og idrettsråd.

7.2 Før ferdigattest

7.2.1 Vegetasjonsskjerm

Før ferdigattest kan gjevast innanfor F/I- og IND-områda skal det opparbeidast vegetasjonsskjerm mot skoleområde. Det skal opparbeidast heile strekninga samstundes.

7.2.2 Sikringsgjerde mot skule- og industriområde

Før ferdigattest kan gjevast innanfor F/I- og IND-områda skal det settjast opp eit sikringsgjerde i o_VS- området mot skule- og industriområde.

7.2.3 Tilknytning til offentleg vassforsyning og avlaup

Bygg skal vere tilknytt offentleg vassforsyning og avlaup før det kan gjevast ferdigattest. Det må vere dokumentert tilstrekkeleg kapasitet brannvatn før ferdigattest kan gjevast.

7.2.4 Tilkomst til IND1 til IND2

Det skal opparbeidast industrikøyreveg med bredde på 7 meter til IND1 gjennom IND2 før ferdigattest vert gjeve innanfor IND1 og IND2.



8. Vilkår til gjennomføring

Etter avslutta anleggsperiode, og seinast i løpet av sommaren etter ferdigstilling av veg eller bygg, skal alle råka område istandsetjast og/eller revegeterast. Områda skal tilbakeførast og brukast til det føremålet som er vist i plankartet.