|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Revisjonsdato:  Vedtatt dato:  Dato for siste mindre endring: | 18-10-2022  13-12-2022 03-05-2023 |
| **Plannummer 0535.01** |
| **DETALJREGULERING FOR NÆRINGSOMRÅDE NB4, HÅLAND** | | |
| REGULERINGSBESTEMMELSER  DETALJREGULERING | | |
| PlanID 1121.0535.01 | | |
| Saksnummer: 20/1831 / 23/1622 | | |

1. **PLANENS HENSIKT**

Formålet med planen er å legge til rette for nytt næringsområde innenfor NB4 avsatt i kommuneplanen og utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet i området.

1. **FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**
2. **Krav til byggesøknad**
   * 1. **Utomhusplan**

Rammesøknad skal inneholde en utomhusplan for hele utbyggingsområdet som skal vise plassering og utforming av bebyggelsen, terrengbearbeiding, murer, atkomst og parkering, materialbruk, beplantning, renovasjon og andre søknadspliktige tiltak. Det skal redegjøres for atkomst og tilgjengelighet inkludert universell utforming, atkomst for utrykningskjøretøy, estetikk og materialbruk, avfallshåndtering, fjernvirkning og håndtering av overvann.

* + 1. **Miljøoppfølgingsplan**
       1. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan som gjør rede for trafikkavvikling, masse­transport, støvreduserende tiltak, driftstider og rensing av overvann. Det skal gjennomføres støyvurderinger og eventuelle avbøtende tiltak vurderes iht. § 2.5.
       2. I planen skal det fremgå tiltak for å utvise nødvendig aktsomhet for å sikre forsvarlig håndtering av artsregistrert flora, fauna og fremmede arter, og for å unngå fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere ved masseutskifting.
       3. I planen skal det fremgå nødvendige tiltak mot vannforurensning for å hindre avrenning av finstoff og annen eventuell forurensning til vann i anleggs- og driftsfasen. For permanente anlegg skal nødvendig drift og vedlikehold sikres for å opprettholde tiltakenes rensefunksjon.
       4. Planen gjelder både anleggs- og byggefasen.

1. **Kulturminner**
   * 1. Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages automatisk freda kulturminner, som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Den som utfører arbeidet skal være kjent med dette.
     2. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.
2. **Vann og klimatilpasning**
   * 1. Gjeldende veileder for vann og klimatilpasning i kommunen skal legges til grunn for vurderinger ved utarbeidelse av teknisk plan for VA.
     2. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom og gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier. Dammer skal opparbeides med slake kanter og sikres permanent vannspeil for biologisk funksjon. Eksisterende myrområde brukes som en del av overvannshåndteringen der hvor det er mulig.
     3. Ved en trinnvis utbygging av næringsområdet skal det til enhver tid minst en relativ del av LOD tiltak og flomveier være opparbeidet, dimensjonert tilstrekkelig for å dekke utbygd areal.
     4. Minste vannføring i kanalen Salteåna skal ivaretas i sammenheng med fordrøynings­anlegg. Maksimal tillatt vannføring i kanalen etter utbygging skal ikke overstige dagens tilsvarende vannføring.
     5. Innenfor planområdet skal det tilstrebes blågrønn faktor på 0,7 – 0,8.
     6. For å oppnå høyest mulig blågrønn faktor skal det etableres sedum på tak, flater og/eller andre tiltak tilknyttet ny bebyggelse.
3. **Støy**
   * 1. Krav fastsatt i NS8175 er gjeldende for innendørs støyforhold og skal legges til grunn for støygrenser innenfor planområdet.
     2. T-1442 legges til grunn for støygrenser ved bygge- og anleggsstøy.
4. **Fv 4444 Brøytveien**
   * 1. Alle tekniske planer for tiltak som berører fv 4444 skal sendes Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn og godkjenning.
   1. **Nettstasjon** 
      1. Det tillates nettstasjon innenfor planområdet.
5. **BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

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

* + 1. **Næringsbebyggelse**
       1. Det tillates næringsvirksomhet med underformålene industri og lager, og nødvendige kontorer tilknyttet samlet virksomhet.
       2. Maksimal tillatt byggehøyde er vist med påført kotehøyde (BH) i plankartet.
       3. På tilbygg mot sør, med regulert høyde c+ 46,0, tillates ett teknisk påbygg på inntil 115 m2 med maksimal høyde c+ 50,0.
       4. På tilbygg mot sør, med regulert høyde c+ 46,0, tillates trapperom oppført over regulert byggehøyde. Denne delen kan være på inntil 50 m2 med maksimal høyde c+ 50.
       5. Det tillates solcellepanel på hele takflaten.
       6. Ferdig gulv 1. etasje må ligge over flomsikker høyde.
       7. Min/ maks utnyttelse er vist med påført %-BRA av regulert arealformål i plankart. Nødvendig parkeringsareal regnes med i arealet ved beregning av min/ maks %-BRA. BRA beregnes uten fiktive plan/ arealer.
       8. All bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Byggegrensen er sammenfallende med formålsgrenser der annet ikke er vist. Innenfor areal som omfattes av byggegrense mot fv. 4444, tillates ikke tiltak som parkering, interne atkomstveier, tekniske installasjoner, og lignende.
       9. Forstøtningsmurer tillates for å ta opp terrengforskjeller, med en høyde på inntil 8 meter, og en sammenhengende lengde på 200 meter.
       10. Visuelle fjernvirkninger skal søkes begrenset i den arkitektoniske og estetiske utformingen av bygninger og anlegg.
       11. Det tillates etablering av alternativ energi som solceller, batterilagring, gjenvinning av energi og/eller varme-/ kuldebrønner.
       12. For å oppnå gjeldende energikrav skal:

1. Bygningsmaterialer være miljøvennlige
2. Gjenvunnet/ ombrukt bygningsmaterialer søkes benyttet
3. Fornybare energikilder benyttes på ny bebyggelse, som for eksempel solceller og/eller solfangeranlegg
4. Fornybare energikilder søkes etablert på etablert bygg.
   * 1. **Parkering**
        1. Det skal etableres 0,8 parkeringsplasser per påbegynte 100 m2 BRA næring.
        2. Bilparkering skal løses i fellesanlegg.
        3. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
        4. Minst 5% av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelseshemmede.
        5. Det skal etableres minst 0,5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m2 BRA næring. Parkering for sykler skal etableres nær inngangsparti og under tak, med ladepunkt for el-sykler.

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

* + 1. **Kjørevei**
       1. Kjørevei o\_SKV1 er regulert til offentlig kjørevei.
       2. Ny avkjørsel til næringsområdet BN fra rundkjøring kan etableres som en egen arm med deleøy.

## Fortau

* + - 1. Fortau o\_SF er regulert til offentlig fortau og skal opparbeides som vist på plankart.

## Annen veigrunn – Tekniske anlegg

* + - 1. Annen veigrunn o\_SVT1-4 omfatter eksisterende sentraløy og deleøy i rundkjøring.
      2. Ny deleøy o\_SVT5 bygges i forbindelse med etablering av ny avkjørsel.

## Annen veigrunn – Grøntareal

* + - 1. Annen veigrunn grøntareal omfatter sideareal til vei herunder grøfter, skjæring/ fylling, teknisk infrastruktur, snølagring mv.
      2. Arealene skal tilføres vekstmasse og tilsås når de er etablert der dette er hensiktsmessig.

## Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

## Turdrag

* + - 1. Innenfor området skal det etableres sti- og turdrag.
      2. Området kan brukes som en del av blågrønn infrastruktur og til etablering av og avrenning til fordrøyningsanlegg.
      3. Sti skal opparbeides med permeabelt dekke i form av grus.
      4. Fordrøyningsanlegg skal ha tilkomst med bredde på minimum 3,5 meter for kommunale kjøretøy. Tilkomst sikres via opparbeidet sti eller fra næringsareal.
      5. Etter ferdigstillelse av fordrøyningsanlegg skal området benyttes til turdragsformål.
      6. Det tillates etablert åpne fordrøyningsanlegg i form av grøfter, bekkeløp, dammer o.l.
      7. Det tillates etablert vegetasjonsskjermer med stedegne busker og trær.

1. **BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

## Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

* + 1. **Sikringssone (H140)**
       1. Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veibaner.
    2. **Flomfare (H230)**
       1. Tiltak innenfor hensynssone flom (H320) skal plasseres over flomsikker høyde på kote +18,0 inkl. klimapåslag.
       2. Tiltak under flomsikker høyde kan kun tillates dersom det kan dokumenteres at hensynet til flom er ivaretatt.
       3. Ved tiltak under flomsikker høyde skal det tas hensyn til beregnet flomvannstand ved 200-års flom inkludert 0,3 m sikkerhetsmargin.

## Båndlegging (§ 11-8 d)

* + 1. **Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)**
       1. Hensynssone H730 er avsatt rundt automatisk fredet kulturminne (gårdsanlegg) ID 44828.
       2. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området.
       3. Ved etablering av tursti innenfor området skal dette avklares på forhånd med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.
       4. Gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende i nærheten av hensynssonen skal skje iht. §2.2.

1. **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

* 1. **Før rammetillatelse**
     1. **Utomhusplan**
        1. Det skal utarbeides utomhusplan.
        2. Tiltak som skal etableres i Grønnstrukturen, jf. § 3.3.1, skal fremgå.
     2. **Miljøoppfølgingsplan**
        1. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan.
  2. **Før igangsettelsestillatelse**
     1. **Teknisk plan for VA**
        1. Teknisk plan for VA skal være godkjent av Time kommune.
     2. **Teknisk plan for fv 4444**
        1. For tiltak som berører fv 4444 skal det foreligge teknisk plan som er godkjent av Rogaland fylkeskommune.
     3. **Håndtering av overvann**
        1. Tiltak for håndtering av overvann, samt flomveier for utbyggingsområdet skal være satt i stand eller opparbeidet før annet byggearbeid kan igangsettes.
     4. **Midlertidig inngjerding av H730**
        1. Del av gårdsanlegg innenfor H730 i planområdet skal inngjerdes før det gis igangsettelsestillatelse for annet byggearbeid.
        2. Inngjerding gjelder kun for anleggsperioden.
  3. **Før bebyggelse tas i bruk**
     1. Før det gis brukstillatelse skal regulert avkjørsel fra fv. 4444 være opparbeidet.
     2. Før det gis brukstillatelse skal permanent brannvannsdekning være etablert. Løsninger skal være godkjent av brannmyndighet.
     3. Før det gis brukstillatelse skal behov for utslippstillatelse avklares og eventuell utslippstillatelse skal foreligge.
     4. Før det gis brukstillatelse skal tiltak mot vannforurensning være godkjent av ansvarlig myndighet.
     5. Før det gis brukstillatelse skal tursti-/turdrag være opparbeidet.

**DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE**

1. ROS-analyse datert 15.12.2021
2. Miljøoppfølgingsplan i h.h.t § 2.1.2
3. VA-Rammeplan og prinsippskisse datert 04.02.2022 og 08.12.2021, revidert 04.08.2022
4. Overvannsberegning datert 15.12.2021
5. Massedisponeringsplan datert den 15.12.2021