1124 Sola kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste endring:
Dokumentdato: 12.09.2022

Detaljregulering av næringsområde på Tjora

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0623
Saksnummer: 20/2426

1. Planens hensikt

Intensjonen med planen er å legge til rette for etablering av havnerelatert virksomhet gjennom oppføring av industri- og lagerbebyggelse med tilhørende funksjoner, og arealer for adkomst og grønnstruktur. Planen skal videre sikre bevaring av gammel tunbebyggelse og legge til rette for bruk av denne.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Krav til byggesøknad (pbl. § 12-7 nr. 12)

Rekkefølgekrav

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for aktuelle rekkefølgebestemmelser, jf. kap 6.

Utomhusplan/situasjonsplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan/situasjonsplan for hver enkelt tomt i målestokk 1:200. Planen skal vise inndeling av tomter, avkjørsel med frisikt, interne veier, samt parkering for bil og sykkel. Den skal også vise øvrig disponering av utearealer, bearbeidelse av terreng og forstøtningsmurer med høyde over 1 meter, beplanting, løsninger for overvannshåndtering, gjerder med høyde over 1,8 m, avfallsoppbevaring, og andre innretninger som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

Dokumentasjon av fjern- og nærvirkning

Ved søknad om rammetillatelse skal det vises fjernvirkning av bebyggelse ved oppriss, perspektiv, fotomontasje eller tilsvarende dokumentasjon. Ved søknad om tiltak innenfor felt N1 skal det i tillegg foreligge dokumentasjon av nærvirkning og tilpasning til verneverdig bebyggelse.

Støy

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres tilfredsstillende støyforhold, jf. 2.4.1.

Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for vei, vann og avløp, lokal overvannshåndtering og flomveier, offentlig grønnstruktur, og skiltplan. Planene skal omfatte anleggsfasen og driftsfasen.

Energibehov

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det fremlegges utredning av energibehov og alternativer for energiforsyning.

Havnerelatert virksomhet

Det skal foreligge dokumentasjon om at virksomhet må, eller har en fordel av å, være lokalisert nær havneområdet og kai.

2.2 Verneverdier/Kulturmiljø (pbl. § 12-7 nr. 6)

2.2.1 Kulturminner

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak som berører kulturminner i felt N1 skal det foreligge uttalelse fra kulturminnemyndighetene, jf. 5.2.

2.3 Funksjons- og kvalitetskrav (pbl. § 12-7 nr. 4)

2.3.1 Universell utforming

Det stilles ikke krav til universell utforming i bevaringsverdig bebyggelse i felt N1.

2.3.2 Estetisk utforming

a. Det tillates ikke signalfarger på fasader som vender mot felt N1, friområder og LNF-området sør for planområdet.
b. Takoppbygg for tekniske installasjoner skal være en integrert del av byggets fasader.
c. Langs offentlig vei skal det etableres et parkmessig område med min. 3 meters bredde. Det tillates ikke lagring, parkering eller lignende i de grønne utearealene.
d. Utelagring skal skjermes mot boligbebyggelse, felt N1, friområder og LNF-områder sør for planområdet.

2.3.3 Håndtering av overvann

Overvann skal håndteres lokalt iht. til prinsipper i VA-rammeplan datert 24.11.2021. Overvann skal filtreres/fordrøyes via sedimenteringsbasseng/fordrøyningsmagasin før det slippes til kommunalt/felles overvannsanlegg i vegareal eller grønnstruktur.

2.4 Miljøkvalitet (pbl. § 12-7 nr. 3)

2.4.1 Støy

a. Total støyutbredelse fra planområdet skal tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinje for støy, T-1442, eller det til enhver tid gjeldende regelverk. Kravene for hver enkelt virksomhet skjerpes på grunn av flere støykilder. Alle bedrifter må tilfredsstille følgende grenser:

Støygrense ved nærmeste bolig/fritidsbolig		
Hverdager	**Lørdager og søn-/helligdager**	**Natt**
L_{den} = 48 dB $L_{evening}$ = 45 dB	Lørdag: L_{den} 45 dB Søndag: L_{den} 40 dB	L_{night} = 40 dB L_{AFmax} = 60 dB

Grensene på dag og kveld gjelder for det primære uteoppholdsareal for berørt boligbebyggelse. Grenseverdien for natt gjelder utenfor soverom.

b. Bedriftene skal ha et kontrollsystem for støyforhold.
c. Støy fra tekniske installasjoner, som f.eks. klima- og ventilasjonsanlegg, må ivaretas under prosjektering av bebyggelse. Krav i NS 8175 Lydforhold i bygninger – Lydklasser for ulike bygningstyper, eller til enhver tid gjeldende NS, skal da legges til grunn.
d. Støygrenser skal opprettholdes i bygge- og anleggsperioden.

2.4.2 Massehåndtering

Matjord skal fjernes før anleggsarbeidet påbegynnes og fraktes/legges ut på jordbruksareal der matjorda kan nyttes på en landbruksfaglig tilfredsstillende måte. Matjorda skal så langt det er mulig brukes på tilgrensende/lokale landbrukseiendommer.

2.4.3 Undersøkelser – Smitte

Før matjord fjernes fra planområdet skal det tas prøver for avdekking av eventuell forekomst av gul/hvit potetcystenematode (Potetål). Analyseresultatene sendes til kommunen og Mattilsynet i god tid før tiltaket påbegynnes. Redegjørelse skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for ny bebyggelse.

2.4.4 Grunnundersøkelser – Stabilitet

Før arbeid kan igangsettes skal det gjennomføres ytterligere grunnundersøkelser av byggeområdene med fokus på bæreevne og fare for utglidning.

2.4.5 Grunnundersøkelser – Forurensing

Før arbeid kan igangsettes skal det gjennomføres undersøkelser for å avdekke eventuell forurensing i grunnen. Dersom det påvises forurenset grunn skal det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av Sola kommune før aktuelle tiltak gjennomføres.

2.4.6 Helhetlig risikobetraktning

Det tillates ikke etablert virksomhet som innebærer ny eller vesentlig endret eller utvidet lagring av farlig stoff uten at det på forhånd er innhentet særskilt tillatelse fra kommunen til dette. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge en helhetlig risikobetraktning som kartlegger nærliggende bygninger med økt brannrisiko.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt N1 og IL1 – IL6

Adkomst

Det tillates to felles avkjørsler per felt til offentlig vei. Trafikksituasjon innenfor felt avklares i situasjonsplan ved søknad om tiltak. Maks bredde for avkjørsel til tomt er 7 meter. Der det er nødvendig med tilkomst for spesielle kjøretøy kan det opparbeides et overkjørbart areal som er bredere enn adkomsten. Et slikt areal skal opparbeides med grønt utrykk i form av gressarmering eller tilsvarende.

Parkering for bil

a. Det tillates etablert maks 0,5 parkeringsplasser per 100 m^2 BRA.
b. All parkering skal skje på egen tomt eller i felles anlegg.
c. Parkering på bakkeplan kan maks dekke inntil 30 % av netto tomt. Dersom parkering på bakkeplan vil dekke mer enn dette skal det oppføres lukket parkeringsanlegg.
d. Min. 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, med plassering nær hoved- og personalinnganger.
e. Minimum 20% av bilparkeringsplassene skal ha lademulighet.

Parkering for sykkel

a. Det skal etableres min. 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA.
b. Sykkelparkering skal etableres i tilknytning til inngangsparti/personalinngang.
c. Min. 30 % av sykkelparkeringsplassene skal ha lademulighet.

3.1.2 Industri/Lager, felt IL1 - IL6

Innenfor feltene tillates industri og lagerbebyggelse med tilhørende funksjoner og utearealer. Nødvendig kontorareal for drift av egen industri/lagervirksomhet tillates.

Plassering og utforming av bebyggelse og tiltak (pbl. § 12-7 nr. 1)

Bebyggelse kan oppføres innenfor byggegrenser og maks byggehøyde (MH) angitt på plankartet. Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Feltene tillates avtrappet med planeringshøyder som følger tilgrensende adkomstvei (o_V1 og o_V2) som angitt på plankartet. Enkeltelementer som kraner, piper, tårn og deler av bygninger kan tillates utover MH. Avfallshåndtering skal integreres i bebyggelsen.

I felt IL3 - IL6 skal bebyggelsens hovedvolum legges i byggegrense mot felt f_BGS7 og f_BGS8.

Mindre tiltak som lysmaster, frittstående skilt, innhegning/gjerde med høyde inntil 2,5 meter, forstøtningsmurer med høyde inntil 1 meter, støyskjerm/-voll med høyde inntil 4 m, teknisk infrastruktur og lignende tillates plassert uavhengig av byggegrenser.

Grad av utnytting

Tillatt maks utnyttelsesgrad er 140 % BRA. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i utnyttelsen.

Uteareal/ubebygde deler av tomten

Utearealer skal opparbeides med et grøntbelte med min. bredde 3 meter mot offentlige veiarealer. Private områder utenfor grøntbeltet som ikke brukes til adkomst, parkering eller lagerplass skal opparbeides parkmessig.

Ingen belysning skal rettes ut av tomten eller skape blendende effekt utenfor tomten.

Energianlegg

Det tillates satt opp nødvendige nettstasjoner innenfor hver enkelt felt. Nettstasjon skal ha direkte atkomst hele døgnet og ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Nettstasjon kan også kombineres med industribygg etter godkjenning av Lnett.

Anleggsperioden

Rigg- og deponiområder skal legges til allerede berørte arealer innenfor planområdet. Bebyggelse og trær i felt N1 må sikres i anleggsfasen.

3.1.3 Næring, felt N1

Innenfor feltet tillates næringsformål som kontor, bevertning, tjenesteyting, administrasjon eller forsamlingslokale. Eksisterende bebyggelse og tun angitt på plankartet skal bevares.

Ved byggetiltak på bevaringsverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier utvendig på bygningen skal bevares. Utvendige utbedringstiltak skal gjennomføres som reparasjoner og tilpassinger som ivaretar byggenes verneverdi.

Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk og dør- og vindusutforming skal bevares. Bygninger kan tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens eller tunets verneverdi. Eventuelle tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen og tunet med hensyn til plassering, utforming, størrelse, og material- og fargebruk.

Nye byggetiltak innenfor feltet skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes/tilpasses kulturminnet/kulturmiljøet med hensyn til volum, høyder, form, fargebruk og avstand.

Materialbruk

Ved istandsetting av bevaringsverdig bebyggelse skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takdekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor å skiftes ut.

Mindre tiltak; skilt og tekniske innretninger

Tekniske innretninger, herunder skilt, skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med tunets karakter og tradisjon. Slike innretninger kan ikke settes opp uten tillatelse.

Andre verneverdier

Eksisterende trær og steingarder skal bevares.

3.1.4 Energianlegg (o_E)

Innenfor feltet tillates oppført nettstasjon med tilhørende oppstillingsplass for driftskjøretøy. Netteier skal ha uhindret adkomst til feltet hele døgnet.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veianlegg skal opparbeides i henhold til gjeldende veinormer.

3.2.2 Kjørevei, felt –_KV1 - f_KV4 og o_KV5

Felt f_KV3 er felles adkomstvei for felt IL1 og N1.

Felt f_KV2 og f_KV4 er adkomst til felt K/I som ligger i tilgrensende plan 0416. f_KV4 er nødadkomst til dette feltet og skal kun benyttes ved særskilt behov. Adkomst til felt f_KV4 skal opparbeides ved nedsenkning mellom felt o_ AVG7 og o_AVG8 med utstrekning som angitt på plankart.

3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Innenfor annen veggrunn tillates det grøntanlegg, tiltak for håndtering av overvann, kommunaltekniske ledningsanlegg og kabler.

3.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur, felt o_F1- o_F5 og f_BGS1 – f_BGS8

Innenfor grønnstrukturen tillates tiltak knyttet til håndtering av overvann og flomvei, terrengbearbeiding og støttemurer.

3.3.2 Friområde, felt o_F1 – o_F5

Friområdet skal opparbeides parkmessig, med minst 1 gruppe med benker/sitteplasser.

Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter som friområde. Det skal tillates nødvendige tekniske anlegg som trykkreduksjonsstasjon, pumpestasjoner, nettstasjoner, gassledninger, el-kabler o.l. Rørgater, ledninger og andre anlegg for transport av produserte varer til havneområde kan tillates.

3.3.3 Blågrønnstruktur, felt f_BGS1 – f_BGS8

Felt f_BKS1 – f_BKS8 er felles for planområdet.

I felt f_BKS7 og f_BKS8 skal det etableres et belte med min. 5 meter bredde som beplantes med stedegen vegetasjon i form av trær og busker i varierende høydesjikt. Øvrig areal opparbeides med eng/gress.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelsesområde # 1

Forholdet til automatisk freda kulturminne må være avklart med Rogaland fylkeskommune ved tiltak innenfor bestemmelsesområde #1 – #5. Før det kan gis rammetillatelse til tiltak innenfor bestemmelsesområdene må det foreligge dispensasjon fra kulturminneloven § 8, fjerde ledd, jf. 6.1.

5. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6 og 11-8)

5.1 Sikringssone - Frisikt (pbl. § 11-8 a)

Innenfor frisiktsoner angitt på plankartet skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær og stolper tillates.

5.2 Hensynssone - Bevaring kulturmiljø, sone H570

I hensynssone bevaring kulturmiljø skal angitt bebyggelses kulturhistoriske og arkitektoniske verdier gjenopprettes. Bygninger skal ved ombygging og rehabilitering bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige eksteriør. Innvendig kan bygningene ombygges.

Alle tiltak som berører bebyggelsen i hensynssonen skal sendes til kulturminnemyndighetene for uttalelse.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak innenfor felt IL1 - IL6 skal grunnundersøkelser med hensyn til stabilitet, forurensning og smitte være gjennomført, jf. 2.4.3 - 2.4.5.

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak i felt N1 skal det foreligge uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak innenfor bestemmelsesområde #1 - #5 må det foreligge dispensasjon fra kulturminneloven § 8, fjerde ledd for inngrep i registrerte kulturminnefelt. Aktuell kulturminnemyndighet er Rogaland fylkeskommune.

6.2 Før igangsettingstillatelse, felt IL1 - IL6

Utbygging kan ikke skje før 2023.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt IL1 – IL6 skal følgende være gjennomført:

a. Tekniske planer skal være godkjent av Sola kommune, jf. 2.1
b. Plan for håndtering av masser og dokumentasjon på gjenbruk av matjord skal foreligge.
c. Behov for etablering av nettstasjon, samt plassering av denne skal være avklart.
d. Avstand fra eksisterende kabler til ny bebyggelse og plan for omlegging av eksisterende kabler skal være avklart med kommunen og kabeleier.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk, felt IL1 - IL6

Før det gis brukstillatelse innenfor planområde skal følge tiltak være ferdig etablert:

a. Adkomst til- og interne trafikkarealer i feltet.
b. Parkering for bil og sykkel.
c. Anlegg for håndtering av overvann innenfor feltet og flomveier.
d. Støyskjermende tiltak.
e. Offentlig veg, gang- og sykkelveg, annen veggrunn, friområde og felles blågrønnstruktur iht. til tabell:

	IL1	IL2	IL3	IL4	IL5	IL6	N1
o_V1	x	x	x	x	x	x	x
o_V2		x	x	x	x	x	
o_KV3	x						x
o_KV5					x	x	
o_GS1 – o_GS4	x	x	x	x	x	x	x
o_GS5 – o_GS6		x	x	x	x	x	
o_GS7				x	x		
o_F1 – o_F7	x	x	x	x	x	x	x
o_AVG1 – o_AVG4	x	x	x	x	x	x	x
o_AVG5 – o_AVG7		x	x	x	x	x	
o_AVG8 – o_AVG9				x	x		
f_BGS1 – f_BGS4	x	x	x	x	x	x	x
f_BGS5		x	x	x	x	x	
f_BGS7 – f_BGS8			x	x	x	x	

7. Vedlegg til bestemmelsene

VA-rammeplan datert 24.11.2021 for prinsipp for overvannshåndtering i 2.3.3.