

# REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRIOMRÅDE TINE SA, KLEPP STASJON PLAN-ID 4300

Dato: 24.05.2018

Justert 05.10.2018

Vedtatt i kommunestyret den 19.11.2018 i sak 75/18.

## § 1 FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Tine SA industri- og lagerlokaler. Bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Området er regulert med følgende arealformål (pbl. § 12-5):

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

- Kontor/industri

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

- Parkering
- Fortau
- Kjørevei

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 pkt. 3)

- Grønnstruktur

Planen inneholder følgende hensynssoner (pbl. § 12-6)

- Fristikt

Planen inneholder følgende bestemmelsesområder (pbl. §12-7 )

- 1 - Nytt varemottak
- 2 - Bebyggelse mot Industriveien

## § 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

2.1 Dokumentasjon ved søknad om tillatelse til tiltak

Ved byggesøknad skal det fremlegges plan-, snitt og fasadetegninger av bygninger og anlegg, med høydeplassering og angivelse av byggehøyder som dokumenterer nær- og fjernvirkning av ny bebyggelse. Det skal i tillegg fremlegges dokumentasjon av fasader, material- og fargebruk.

2.2 Utomhusplan

Utomhusanlegg skal opparbeides i samsvar med kommunenes gjeldende norm.

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for eiendommens ubebygde arealer.

Planen skal vise adkomst, trafikkarealer og grønnstruktur sammen med løsninger for parkering for sykkel og bil, beplantning, terrengbearbeiding, belysning, overvannshåndtering, utelager og oppstillingsplasser for avfallsbeholdere, inngjerding, støttemurer og andre faste elementer. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

2.3 Overvannshåndtering

Håndtering av overvann skal inngå i tekniske planer. Det skal redegjøres for hvordan funksjon og kvalitet for overvannstiltak oppfyller krav til lokal overvannsdisponering i byggteknisk forskrift.

Overvann skal håndteres lokalt gjennom infiltrasjon og fordøyning og det tillates ikke anlegging av nye taknedløp til overvannsledning eller spillvannsledning.

2.4 Tekniske detaljplaner for vann, avløp og samferdselsanlegg (VVA)

Det det må utarbeides tekniske planer for VVA-anlegg for hele planområdet som skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis.

#### 2.5 Støyforhold

Total støyutbredelse fra planområdet skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442, eller det til enhver tid gjeldende regelverk for de ulike bedriftene.

Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges dokumentasjon for støyutbredelse som følge av tiltaket samt nødvendige avbøtende tiltak i samsvar med rapport 10879600-1-R02 Sinus AS.

### § 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Det tillates at området kan bygges ut trinnvis. Før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis skal tilhørende uteområder være ferdig opparbeidet.
- Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.
- I anleggsperioden skal området sikres mot partikkelavrenning til Frøylandsvatnet. Maksimalt partikkelutslipp til overvannsledning er fastsatt til 50 mg SS/liter.
- Nødvendige nettstasjoner og tilhørende kabelnett må være satt i drift før ferdigattest kan gis.
- Støyreducerende tiltak (støyskjerm) beskrevet i kapittel 5.4 i rapport 10879600-1-R02 må gjennomføres innen første søknadspålytende tiltak, etter plan- og bygningsloven.

### § 4 FELLESBESTEMMELSER

#### 4.1 Smittefare jordmasser

Før tiltak kan påbegynnes på gnr. 14 bnr. 292 må mulig forekomst av gul/hvit potetecystenematode (potetål) kartlegges. Dersom det påvises forekomst av potetål må det gjennomføres tiltak for å hindre spredning. Eventuelle planer for håndtering av smittede jordmasser må godkjennes av mattilsynet.

#### 4.2 Kulturminner

Dersom det under bygge og gravearbeid skulle fremkomme automatisk fredet kulturminner må arbeidet straks stanses og Rogaland fylkeskommune, som kulturmyndighet, må varsles. jf. Kulturminneloven § 8.2.

#### 4.3 Utforming av bygninger og anlegg og andre faste elementer

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Fasader skal være oppdelt i flere volumer, med variasjon i byggehøyde og materialbruk. Hensynet til landskap, solforhold og siktelinjer for omkringliggende bebyggelse og omgivelser skal i varetas. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

Utforming av gjerder, forstøtningsmurer, skilt, lamper, lysmaster ol.l. skal samordnes og tilpasses tilsvarende elementer i naboområdene. Lagring innenfor planområdet skal i størst mulig grad skje innendørs. Der dette ikke kan gjennomføres skal det legges spesiell vekt på å avskjerme lagerplass i nødvendig grad.

#### 4.4 Parkering

Innenfor delfelt K11, P1 og P2 tillates det etablert inntil 1 parkeringsplass pr 100 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 5 % av plassene skal være for bevegelsehemmede, og 5 % skal kunne ha ladestasjon for el-biler. Det skal etableres minimum 1 sykkelparkingsplass pr ansatt. Plassene skal være overbygget, opplyst og sykler skal kunne låses fast.

#### 4.5 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp for uterom og bygninger som skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

#### 4.6 Tekniske anlegg

Tekniske anlegg skal i størst mulig grad bygges inn i bygningene, eller skjermes med vegger, murer eller på annen hensiktsmessig måte tilpasses anlegg eller bygning. Det skal sikres forsvarlig tilkomst til nettstasjoner hele døgnet.

#### 4.7 Sikkerhet

Delområde KI1 tillates inngjerdet med flettverksgjerde, eller tilsvarende, med høyde inntil 2 m. Parkeringsarealer innenfor P og FKI\_2 tillates også inngjerdet med flettverksgjerde eller tilsvarende med høyde inntil 2 m. Gjerde kan plasseres inntil 0,5 m fra fortauskant med unntak av i frisktsoner.

#### 4.8 Anleggsperiode

I anleggsperioden skal området sikres mot partikkelavrenning til Frøylandsvatnet. Maksimalt partikkelutslipp til overvannsledning fastsettes ved utarbeidelse av tekniske planer.

Delfelt KI1 kan benyttes som midlertidig rigg- og anleggsområde under utbyggingsfasen.

Områdene kan benyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsområde, mellomlagring av masser, samt parkering av anleggsmaskiner.

Etter avsluttet anlegg opphører det midlertidige formålet. Området skal ryddes, settes i stand og området går over til formål som vist i reguleringsplanen, senest innen 1 år etter at anlegget er ferdigstilt.

### § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 5.1 Kontor/industri – KI1 og KI2

Felt KI omfatter eksisterende industri/lagerbygning. Området kan brukes til produserende industri og lagervirksomhet. Bygninger skal i hovedsak utformes med flate tak, eventuelt i kombinasjon med saltak.

Største byggehøyde innenfor:

- delfelt KI1 er 8 m gesimshøyde/ 9 m mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng, inntil kote + 37 (gesims)/ kote + 38 (møne)  
delfelt KI2 er 18 m over gjennomsnittlig planert terreng, inntil kote + 46.0.
- bestemmelseområde 1 er inntil kote 33.5.
- bestemmelseområde 2 er inntil kote 35.0

Grad av utnytting innenfor KI1 og KI2: BYA 100 %

Det tillates etablert nødvendig trafokiosk innenfor delfelt KI1. Plassering avklares i teknisk plan. Adkomst til trafokiosk skal være tilgjengelig hele døgnet.

### § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plb. §12-5, nr. 23)

Trafikkanlegg skal opparbeides i henhold til godkjente tekniske planer. I offentlige trafikkområder kan det anlegges kjørevei, gangveg, kollektivholdeplass etc. Her inngår også annet nødvendig trafikkareal som fylling, skjæring, grøfter for drenering av overvann, murer, stabiliserende tiltak o.l.

#### 6.1 Kjøreveg og avkjørsel

f\_KV1 er felles adkomstveg for gnr/bnr: 10/33, 14/11, 14/15 og 14/21.

f\_KV2 – f\_KV3 er områder for varemottak og varelevering i forbindelse til delfelt KI1. Avkjørsler i tilknytning til varemottak/varelevering tilpasses store kjøretøy. Nødvendig støyskjerm kan oppføres i eiendomsgrense.

#### 6.2 Fortau

o\_F1 er offentlig fortau.

#### 6.3 Parkering

f\_P1 og f\_P2 er felles for KI1 og KI2. Innenfor arealet tillates det etablert parkeringsplasser sammen med interne gangveier, kjøreveier og grøntarealer.

### § 7 GRØNSTRUKTUR

#### 7.1 Grøntareal f\_G1

Området inneholder naturlig vegetasjon og tillates opparbeidet parkmessig. Området tillates inngjerdet. Det tillates ikke byggverk innenfor området.

7.2 Øvrige Grøntarealer

f\_G2 – f\_G4 er felles for K11 og K12 og skal opparbeides parkmessig.

## **§ 8 HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)**

8.1 H\_180 Frisiktsone

Det skal være fritt for sikthinder høyere enn 0,5 meter over tilhørende veges/avkjørslers nivå. Forutsatt at krav til frisikt er ivaretatt, kan enkeltrær, stolper o.l. stå i frisiktsoner.

## **§ 9 BESTEMMELSESONRÅDE (pbl. § 12-7)**

9.1 Bestemmelsesområde 1 – mot Industrivegen

Tillatt byggehøyde innenfor bestemmelsesområde nr. 1 er inntil kote 33.50.

9.2 Bestemmelsesområde 2 – Nytt varemottak

Tillatt byggehøyde innenfor bestemmelsesområde nr 2 er inntil kote 35.00.