



Detaljregulering for Nerheim næringsområde, Ølen

Føresegner

Planid 1160-15-09

1. Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for allsidig næring og industri med tilhørende anlegg og infrastruktur.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Universell utforming

Tiltak skal utformast universelt i samsvar med krav sett i plan- og bygningslova og byggt teknisk forskrift. Det skal leggast spesiell vekt på god organisering og at området skal vere lett å orientere seg i. Hovudtilkomst for alle verksemd skal vere synlig eller tydeleg skilta frå tilkomstveg.

2.2 Overvatn

Overvatn frå planområdet har avrenning til Eideelva og bekkeløp i nordvest. Ved utbygging skal overvatn fordrøyast innanfor planområdet gjennom ein kombinasjon av infiltrasjon og fordrøyning av tak- og overflatevatn.

Løysingar for handtering av overvatn skal inngå i teknisk plan, både for anleggsperioden og for ferdig opparbeida areal. Tilstrekkeleg store avskjerande grøfter, fordrøyingsareal, nødvendige sandfang og fangdammar skal etablerast for å unngå auka tilførsel av partiklar til vassdraga, for å hindre forureining i anleggs- og i driftsfase og ikkje auka flaumfare i vassdrag.

Utslepp til vassdrag skal ikkje påverke vasskvaliteten slik at tilstandsklassen for resipienten endrast negativt.

Tiltak for handtering av overvatn skal dimensjonerast og prosjekterast i høve til VA-norm for Vindafjord kommune og skal vere del av søknad om byggeløyve eller teknisk plan. Dimensjonering av anlegg for overvatn må ta omsyn til areala oppstrams og nedstrams, både regulerte og uregulerte. Tiltaka skal godkjennast av Vindafjord kommune.

2.3 Massehandtering

Massar

Det skal utarbeidast ein samla massedisponeringsplan for områda IND og NF1-NF3. Mellomlagring og uttak av massar er tillate inntil alle areala er bygde ut. Planen skal ha som utgangspunkt at massar er ein ressurs som skal sikrast ei god samfunnstenleg utnytting.

Mellomlagring av massar skal sikrast mot avrenning til vassdrag, i tråd med punkt 2.2.

Matjord

Overskot av matjord skal tas vare på og brukast til jordforbetring/dyrkingstiltak i jordbruksområde lokalt. Handtering av matjorda skal dokumenterast i byggesøknad.

2.4 Frådeling

Areala innanfor byggeområda kan delast opp etter kvar enkelt verksemd sine behov. Nye tomtegrenser skal godkjennast av Vindafjord kommune. Ved frådeling skal det sikrast tinglyste rettar for tilkomst og anna teknisk infrastruktur. Ved frådeling skal nye og tilstøytande parsellar sikrast formålstenleg form og storleik.

2.5 Støy

Miljødirektoratet si retningslinje i T-1442 skal leggest til grunn for rammeløyve for bygging i området. Grenseverdiane for støy, jf. tab. 3 i retningslinjene, skal leggest til grunn. Kommunen kan krevje dokumentasjon av støy frå verksemda og ved behov kan det bli kravd etablering av støydempande tiltak innanfor område regulert til industri, næring og kombinert formål.

Ved bustadar utanfor planområdet skal samla støybidrag frå planområdet ikkje overstige retningslinje T-1442, gul sone for industri med heilkontinuerleg drift.

2.6 Landskapsomsyn

Bygg og andre innretningar si landskapstilpassing (både nær- og fjernverknad i form av illustrasjonar og perspektivteikningar) skal dokumenterast i byggesøknaden. I tilknytning til etablering av bygg skal det vere opparbeidd grøntareal med beplanting. Så langt råd er skal ein søke å unngå skjeringar og fyllingar. Der dette likevel blir naudsynt, skal ein nytte avbøtande tiltak i form av vegetasjon og/eller plassering av bygg.

2.7 Miljø

Det er tillate med opplyst reklame, men ikkje tillate med blinkande reklameinnretningar. Skilt og reklameinnretningar skal tilpassast utforming av bygg og vere retta mot veg.

2.8 Kulturminne

Dersom det i samband med anleggsarbeid eller anna verksemd i planområdet blir gjort funn av automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stansast, og kulturminnemynde varslast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

3. Føresegner for arealformål

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

3.1.1 Bygningar og anlegg

Næringsformål, (1300) N1

Område kan nyttast til industri-, nærings-, handverks- og lagerverksemd. Det vil seie verksemder innanfor transport/distribusjon, anlegg, lettare industri, reparasjon, lager og engros.

Industriformål, (1340) IND

Område kan nyttast til industri, under dette; biogassanlegg, industri-, nærings-, handverks- og lagerverksemd. Det vil seie verksemder innanfor industri, transport/distribusjon, anlegg, reparasjon, lager og engros.

Det skal etablerast barrierar som forhindrar lekkasje til terreng, det kan etablerast andre barrierar som motverker fare ved uønskt hending, ved bruk av formålet til industri/biogassanlegg. Barrierar/forseinkingar tillatast å avvika frå høgde på ferdig planert terreng som kjem fram av plankartet.

Det skal etablerast sikringstiltak i form av sikringsgjerde/annan sikring ved bruk av formålet til industri/biogassanlegg. Sikring kan etablerast i formålsgrensa, tilkomst kan sikrast med port/inngangskontroll. Sikring kan tillatast på inntil skal være 2 til 3 m høgde frå ferdig planert terreng.

Det skal utarbeidast ein miljøoppfølgingsplan (MOP), som eit sentralt styringsverktøy for miljøleing av anlegget. Planen skal beskrive kordan miljømessige forhold skal overvakast, kontrollerast og rapporterast gjennom anleggets anleggs- og driftsfase. Planen skal vera eit «levande» dokument og skal brukast for å førebu, overvaka og handtera miljøpåverknadar på ein systematisk og dokumenterbar måte.

Luktutslepp skal regulerast i løyver gitt etter forurensningsloven (TA-3019).

Støynivå frå IND skal tilfredsstillere grenseverdier for industri med heilkontinuerleg drift i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, men med følgjande spesifisering for støy i ulike periodar av døgnet:

- a. $L_{\text{day}} \leq 50$ dB
- b. $L_{\text{evening}} \leq 45$ dB
- c. $L_{\text{night}} \leq 40$ dB

Seinast ved søknad om igangsetjing må det dokumenterast at støy frå bedrifta tilfredsstillere grenseverdier.

Støynivå frå IND skal tilfredsstillere grenseverdier gitt i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.

DSB sin temarettleiar *Temaveiledning om tilvirkning og behandling av farlig stoff*, kapittel 2 Biogassanlegg, skal leggjast til grunn for sikkerheitstiltak for biogassanlegg. For sikkerheitsavstandar er tabell pkt. 15.7 *Sikkerhetsavstander* i temarettleiar veileidande;

Anleggsdel	Avstand til nærliggende objekt	Anmerking
Fyringsanlegg/generatorrom	6-10 m	
Gassbeholder/gassklokke/gassflasker	15-30 m	Avhengig av volum og trykk. (15 m for 50 m ³ gassklokke)
Gassfakkel	6-20 m	Avhengig av fakkelens høyde
Råtnetank	10-20 m	
Avlastningsflater	6-10 m	Avstand fra avlastningsflaten (utvendig)
Gassrørledning, nedgravd eller over grunn	2 m	Til hver side
Gassbrønner	3 m	
Drenskummer	3 m	

Kombinererte formål, (1900) NF1- NF3

Område kan nyttast til industri-, nærings-, handverks- og lagerverksemd. Det vil seie verksemdar innanfor transport/distribusjon, anlegg, lettare industri, reparasjon, lager og engros.

Det kan etablerast plasskrevjande næring innanfor C-segmentet, jf. Regionalplan for areal- og

transport på Haugalandet. Omfanget av handel med plasskrevjande varegrupper må avgrensast til maksimalt 20% av det totale arealet som er sett av til næring og kombinert formål. Berre handel innanfor varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer er tillate. Ikkje plasskrevjande varer som naturleg høyrer til dei nemnte plasskrevjande varegruppene, er tillate selt på maksimalt 15% av salsarealet, avgrensa oppover til 500 m² BRA.

3.1.2 Fellesføresegn for N1, IND, NF1, NF2 og NF3

Ved etablering av industri eller næring som er spesielt vasskrevjande, må den aktuelle verksemda avklare vilkår for tilknytning og vasslevering med Vindafjord kommune og Ølen Vassverk SA. Innanfor N1, IND, NF1, NF2 og NF3 kan det etablerast ein ny nettstasjon dersom energibehov kan dokumenterast. Tilkomst og plassering skal godkjennast av netteigar og kommunen. Ved spesielt energikrevjande verksemd må ein sjå på tilpassa løysingar.

3.1.3 Utnyttingsgrad og byggehøgder

Tillatt utnyttingsgrad er minimum 20%-BRA og maksimalt 100 %-BRA.

Høgder skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng. Tenkte plan for kvar 3. meter skal ikkje reknast med i berekning av BRA.

Område	Maks. BRA (100 %)	Min. BRA (20 %)	Maks. høgde
N1	10 400	2 100	10 m
IND	19 800	3 950	15 m *
NF1	8 200	1 650	10 m
NF2	20 300	4 050	10 m
NF3	50 900	10 200	15 m
Sum	127 900	25 600	

Enkeltelement, t.d. kraner, piper, tårn og tekniske rom, kan overskride maksimale byggehøgder ved søknad om tiltak.

* Ved særskilte behov kan det opnast for byggehøgde inntil 26 meter på mindre deler av bygning eller anlegg. I slike tilfelle skal nær- og fjernverknad dokumenterast i byggesøknad og material- og fargeval skal nyttast for å dempe nær- og fjernverknad av tiltaket.

3.1.4 Parkering

Parkering skal dekkast på eiga tomt. Det er tillate å etablere felles parkeringsanlegg for fleire verksemdar.

	Parkeringsplass pr. 100 m ² BRA	
	Bil	Sykkel
N1, IND, NF1 – NF3	Min. 0,5	Min. 0,5

For den del av område som gjeld arealkrevjande varehandel skal parkeringsplassar avgrensast til maks 1,5 p-plass pr. 100 m² BRA.

Minst 50 % av sykkelparkeringsplassane skal ha overbygg og vere plassert nært inngangsparti.

Minst 5 % av parkeringsplassane skal settast av til rørslehemma og plasserast nær hovud- og personalinngangar.

Dersom parkeringsplassar blir etablert under bakkenivå, så skal dette ikkje reknast med i BRA.

3.1.5 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):

Det skal nyttast byggematerial som held seg godt over tid. Vedlikehaldsfrie og miljøvennlege materialar skal prioriterast. Det skal nyttast naturlege fargar og ikkje-reflekterande overflater ved utbygging.

Tekniske anlegg skal skjermast av bygningsdelar eller inngjerding som harmonerer med bygningen.

Inngangsparti, rabattar og restareal skal vere opparbeidd grønstruktur med beplanting. Areal for utelagring og tilsvarande, skal skjermast i den grad dette er praktisk mogleg.

Bygg og andre innretningar skal plasserast slik at skjeringar og fyllingar i området blir minst mogleg synlege, jf. punkt 2.6.

Høgdesprang skal tas opp med terrassering og murar. Forstøtningsmurar skal ikkje overstige 3 m høgde. Murar og skrentar over 1,5 m høgde skal sikrast med rekkverk. Det er berre tillate med fjellskjering ved område N1.

Vegetasjon (buskar og tre) skal brukast aktivt for å redusere synlege skjeringar og markere tilkomst, tomtegrenser, skjermeparkering, utelagring mm.

Avkjøring til tilkomstveg, f_KV2, skal gis ei tydelig utforming for å hindre utflytande vegareal. Fleire verksemdar kan nytte same avkjøring.

3.1.6 Krav til byggeløyve

For å hindre spreidd utbygging i planområdet skal ein tilstrebe å bygge ut eit og eit delområde, innanfor NF1-NF3, før nye område blir opna for etablering.

Søknad om byggeløyve skal omfatte situasjonsplan og tekniske planar som viser både omsøkt tomt og tilgrensande tomter/delområde. Situasjonsplan og teknisk plan skal vise detaljert byggeplan med utomhusareal, avkøyringar til kvar parsell og kvart delområde med frisikt, (felles-) parkering, terrengtilpassing mot tilgrensande tomter, planerte høgder og avrenning, handtering av overvatn, tilknytning til vatn og avløp, omsøkte tomtegrenser, område for utandørs lagring, lysarmatur, skilting, handtering av avfall, gjerde og murar over 0,7 meters høgde, eventuelle støyskjermande tiltak og andre innretningar som er søknadspliktige etter plan- og bygningslova.

Byggesøknaden skal vidare dokumentere landskapstilpassing, både nær- og fjernverknaden i form av illustrasjonar og perspektivteikningar. For næringsområde N1 blir det stilt særskilt krav om landskapsplan for å sikre ei god tilpassing til omkringliggende landskap.

Søknaden skal vise snitt-teikningar med høgder for omsøkt parsell og tilgrensande bygg, veg og terreng. Det skal gjerast greie for material og fargebruk. Høgdesprang som kan medføre fare for menneske eller husdyr, skal sikrast forsvarleg.

Ved utarbeiding av tekniske planar kan regulerte høgder justerast inntil + 0,75 m +/- 0,75 m, dersom handtering av overvatn gjer det påkravd kan regulerte høgder justerast yttarlegare. Regulerte høgder nærast Njordvegen kan justerast med +/- 0,5 m. Planeringshøgder er fastsett i plankartet. Alle tekniske planar skal godkjennast av Vindafjord kommune.

Søknad om byggeløyve skal avklare energibehov.

For alle verksemder skal det liggje føre ein plan for avfallshandtering.

Gjeldande grenseverdiar og retningslinjer, med heimel i lov om forureining med tilhøyrande forskrifter, er gjeldande for støy-, støv-, lys- og luftforureining.

3.2 Energianlegg (1510) , E1 og E2

Innanfor område er det opparbeidd eksisterande nettstasjon. Areal skal ha tilfredsstillande tilkomst frå Løkjelsmyrvegen og Heiabøvegen.

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

3.3.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2010, 2011, 2012), V, KV, F

Samferdselsanlegg skal utformast i samsvar med vegnormalane. Tekniske planar for opparbeiding skal godkjennast av kommunen.

Tilkomstveg med tilhøyrande anlegg (o_KV1) er planlagt offentleg fram til kryss med Heiabøvegen. Tilkomstveg med tilhøyrande anlegg frå Heiabøvegen og fram til enden i sør, skal vere felles. Ved etappevis utbygging av tilkomstveg, f_KV2, kan midlertidig snuhammar eller tilsvarande løysing godkjennast.

Kryss FV 514 Sandeidvegen x Njordvegen skal utformast slik at «annan veggrunn» blir overkøyrbart areal som gir framkommelegheit for tunge køyretøy. Det skal utbetrast kryss mellom FV 514 og Njordvegen. Dette omfattar skilting, belysning, fortau, kryssingspunkt og busslommer med leskur i høve godkjente tekniske planar.

Alle tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal ha teknisk utforming i samsvar med krava i gjeldande handbok N100 «Veg- og gateutforming». Tekniske teikningar for alle tiltak som berører fylkesvegnettet skal sendast til vegstyresmakta for gjennomsyn. Teikningsgrunnlaget skal vera i samsvar med handbok R700.

I samband med gjennomsyn av dei tekniske planane skal det bli avklart om det er behov for ein gjennomføringsavtale for tiltaka. Ein eventuell gjennomføringsavtale skal vera inngått med Rogaland fylkeskommune før byggjeart.

3.3.2 Annan veggrunn – tekniske anlegg(2018) og grøntareal (2019)

Areal er sett av til grøfter og trafikkøy. Områda skal planleggast med tanke på enkelt vedlikehald. Grøfter kan opparbeidast med tersklar for fordrøyning av vegvatn.

3.3.7 Kollektivhaldeplass(2073) og leskur(2026)

Kollektivhaldeplass skal vere opparbeidd med busslomme og leskur. Det skal føreligge teknisk plan for utforming av kollektivanlegg i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker. Teknisk plan skal godkjennast av Rogaland fylkeskommune.

3.4 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.4.1 Blågrønstruktur (3001), G1, G2 og G3

Høgdesprang i form av fjellskjeringar og skrentar er tillate innanfor formålet. Areal kan opparbeidast

med vegetasjon og opne fordrøyingsanlegg, regnbed eller andre blågrøne tiltak.

3.4.2 Vegetasjonsskjerm (3060), GV1 og GV2

Områda er skrånningar som skal plantast til med variert og stadeigen vegetasjon i ulike høgder. Områda skal planleggast med tanke på enkelt vedlikehald.

3.5. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

3.5.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (5100), L1 og L2

Den del av Heiabøvegen som er regulert til LNF-formål er privat tilkomstveg. For eventuelle endringar, nye avkøyringar o.a. blir det vist til kommuneplanen sine føresegner for landbruks-, natur- og friluftsmål. Vegparsellen er del av den gamle postvegen og skal vere open for allmenn ferdsel for mjuke trafikantar.

3.5.2 Friluftsmål (5130), LF

Område skal vere tilgjengeleg for allmenn ferdsel. Opparbeiding og tilrettelegging for friluftsliv er tillate.

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

3.6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6001), v

Område kan nyttast til ferdsel og friluftsliv i samsvar med gjeldande lovverk.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssone frisikt H 140 (§ 11-8 a)

Innanfor frisiktsoner skal det vere fri sikt i ei høgde på minimum 0,5 m over tilstøytande vegar sitt nivå. Enkeltstående og høgstamma tre kan tillatast.

Innanfor frisiktsona H140_1 i formål L1 skal det etablerast grøntanlegg.

4.2 Faresone høgspant H370 (§ 11-8 a)

Det må ikkje bli satt i verk tiltak som førar til forringelse av tilkomst til Statnetts anlegg. Det må heller ikkje bli gjort inngripen i terrenget som førar til endring av overdekning over jordkablar/mastejording, eller oppfylling av terreng som førar til redusert høgde opp til luftleidningsanlegg.

Det er ikkje tillate med nye bygningar innanfor faresona. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innanfor faresona skal på forhand avklarast med leidningseigar.

4.3 Bandleggingszone H710 (§ 11-8 d)

Området innanfor denne omsynssona er bandlagt til tofelts veg med forbikøyringsfelt der det er naudsynt, med tilhøyrande tilførselsvegar, lokalvegar, vegkryss, gang- og sykkelvegar, rasteplassar og kontrollplassar. Innanfor omsynssona kan det ikkje bli gjort eller gitt løyve til tiltak som kan gjere planlegging og utbygging av E134 vanskelegare eller dyrare, jf. Kommunedelplan for E134 Bakka – Solheim.

Ved regulering av E134 skal ein ta minst mogleg av næringsområdet. Det må sikrast samanheng med dei andre areala som er opparbeidd og settast ei utnytting for N8 og N9 som er avstemt med

næringsområdet elles, jf. punkt 3.1.2.

5. Føresegningsområde

Føresegningsområde #1 strekk seg 30 meter horisontalt frå ytste punkt på linja. I denne sonen må arbeid som innebere bruk av maskinar og utstyr som kan strekke seg inn i 30 metersona frå ytste punkt varslast til Statnett.

6. Rekkjefølgjekrav

6.1 Rammeløyve område i N1, IND og NF1-NF3

Før rammeløyve kan gis:

- skal kommunen godkjenne planar for tekniske anlegg (inkl. plan for energianlegg, veg, veglys, vatn, støy, sløkkevatn, avløp, handtering av overvatn, flaumvurderingar og tiltak), jf. punkt 3.1.5. Landskapsplan for grønstruktur og vegetasjonsskjerm, i tråd med punkt 3.1.5, skal også inngå i teknisk plan, samt masserekneskap som dokumenterer balanse for områda IND og NF1-NF3. Teknisk plan må vise løysing for tilkomst til landbruksareala vest for planområdet på eigedom 290/10 og vise ev. midlertidig løysing i form av påkopling til tilkomstvegen.
- skal det for område N1 ligge føre massehandteringsplan som dokumenterer korleis overskotsmassar skal brukast. Bruk av overskotsmassar skal vere avklart i reguleringsplan for det aktuelle bruksområdet.
- for tiltak på enkelttomter innanfor områda N1, IND, NF1, NF2 og NF3, skal nødvendig infrastruktur vere godkjent med tanke på trinnvis utvikling av areala.
- skal nødvendig løyve for flytting av bekk innanfor område IND og NF3 ligge føre.
- for områda IND og NF3 må tilkomst til landbruksareala på eigedom 290/8 og 290/10, vest for planområdet, vere etablert gjennom G2.
- skal det ved bruk av område IND til biogassanlegg dokumenterast sikkerheitsavstandar til omkringliggjande naboar/infrastruktur.

6.2 Igangsetjingsløyve

- Før løyve til igangsetting av tiltak innanfor delområda kan gis, skal teknisk plan for det aktuelle delområde vere godkjent.
- Før løyve til igangsetting av tiltak innanfor delområda kan gis, skal Haugaland Kraft si 22KV linje mot sør frå stolpe HEM 22.26S vere lagt i jordkabel.
- Før løyve til igangsetting av anleggsarbeid kan gis skal det vere etablert tiltak for handtering og reinsing av overvatn i anleggsperioden.
- i område IND: skal sikringstiltak vera etablert og det skal vere utarbeida Miljøoppfølgingsplan (MOP) for dokumentasjon på handtering av miljøpåverknadar av anleggsfasen.

6.3 Bruksløyve

Før bruksløyve til nye tiltak kan gis:

- skal tryggingstiltak knytt til FV514 og Njordvegen opparbeidast med fortau, kryssingspunkt, lyssetting og skilting i samsvar med reguleringsplan og teknisk plan, godkjent av vegeigarane.
- skal krysset Njordvegen x Løkjelsmyrvegen vere opparbeidd i samsvar med godkjent teknisk plan.
- i område NF1: skal GV2 vere tilplanta med stadeigen vegetasjon.
- i område NF2: skal ein forholdsmessig del av GV1 vere tilplanta med stadeigen vegetasjon.
- i område IND: skal sikringstiltak vera etablert og det skal vere utarbeida Miljøoppfølgingsplan (MOP) for dokumentasjon på handtering av miljøpåverknadar av drifta.

Før bruksløyve til nye arbeidsplassintensive verksemdar kan gis:

- skal kollektivplanlegging inkl. leskur i høve godkjente tekniske planar vere opparbeidd og godkjent av Vindafjord kommune og Rogaland fylkeskommune.

6.4 Rekkefølge i tid (næringsområde N8 og N9)

Det kan ikkje søkast om tiltak innanfor N8 og N9 før bandlegginga av arealet er oppheva. Tiltak innanfor N8 og N9 kan godkjennast først når reguleringsplan for ny E134 inkl. næringsareal ligg føre.

Vindafjord kommune, 28.01.2019

Endring vedtatt 14.04.2026