

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL OMRÅDEPLAN 2010 127 – VAGLE NÆRINGSOMRÅDE

Dato: 12.10.2012
Revidert dato: 07.07.2014
Vedtatt dato: 09.09.2014

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for nærings-, lager- og industribebyggelse med tilhørende funksjoner.

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, ledd nr. 1)

- Næringsbebyggelse
- Andre idrettsanlegg
- Industri/lager
- Industri/lager/samferdsel

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, ledd nr. 2)

- Veg
- Kjørøveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Leskur/plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Holdeplass/plattform.

GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, ledd nr. 3)

- Grønnstruktur
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

- Frisikt
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspenningskabler)
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

§ 2 PLANKRAV

§ 2.1 Detaljregulering

- a) Alle områder for bebyggelse og anlegg, må detaljreguleres før tiltak etter Pbl § 20-1 kan finne sted. Detaljregulering skal minimum omfatte hele byggeområder.

Kravet om detaljregulering kan frafalles ved gjennomføring av mindre tiltak på bebygde eiendommer. For områdene N11 og N12 gjelder egne bestemmelser.

- b) Ved detaljregulering skal det utarbeides følgende dokumentasjon utover Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser:
- Grøntplan som omfatter hele det aktuelle planområdet.
 - Mobilitetsplan.
 - Plan og dokumentasjon for bruk av matjord. Det må sikres at matjord blir benyttet i andre jordbruksområder.
- c) Det følgende må sikres/avklares ved detaljregulering:
- Gode G/S forbindelser internt i planområdet og til G/S forbindelser i områdeplanen.
 - Plassering av nettstasjoner.
- d) Veier detaljreguleres iht. håndbok 278, universell utforming av veger og gater.

§ 2.2 Detaljregulering - områdene N11 og N12

Innenfor områdene N11 og N12 tillates følgende tiltak uten krav om detaljregulering:

- a) Omdisponering av eksisterende bygninger fra landbruksformål til småskala næringsaktivitet herunder også utleie av lager og verkstedlokaler, utleie av stallplasser med tilhørende funksjoner samt aktiviteter og bebyggelse knyttet til landbruksmessig drift. Næringsaktivitet skal være av ikke-støyende karakter, den skal ikke være arbeidsplassintensiv eller generere trafikkintensiv aktivitet av hensyn til den bevaringsverdige Vagleveien.

Egen dokumentasjon av støyforholdene og vurdering av trafikkforholdene skal følge byggesøknad.

Det tillates ikke ny bebyggelse.

- b) Normalt vedlikehold av eksisterende boenheter og mindre utvidelser av disse. Det tillates ikke nye boenheter.
- c) Det tillates ikke etablert mer enn en adkomst fra Vagleveien for hver eiendom.
- d) Maksimal utnyttelsesgrad før detaljregulering = 30% BYA.
- e) Det tillates ikke fradeling av nærings- og/eller boligtomter.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelt

- a) Detaljregulering av områder for bebyggelse og anlegg kan ikke vedtas før følgende planer er godkjent av Sandnes kommune:
 - a. Overordnet teknisk plan for samferdselsanlegg og infrastruktur over og under bakken. Teknisk plan som berører overordnet veinett må forelegges Statens vegevesen.
 - b. Overordnet plan for håndtering av overvann.
 - c. Overordnet plan for grøntarealer/vegetasjonsskjermer.
 - d. Overordnet formingsveileder for bebyggelse.
- b) Tiltak som inngår i planer som nevnt i pkt 3.1 a) a., skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsetting av tiltak innenfor området. Jmf også pkt 3.2.
- c) Ny Fv. 505 mellom Skjæveland og Foss-Eikeland skal være tatt i bruk før det gis brukstillatelse for delfelt IL1, IL2, IL5, ILS1, N1, N2, N3 og N4. Det tillates at de nevnte delfelt bygges ut parallelt med utbyggingen av nye Fv. 505.
- d) Det skal utarbeides plan for håndtering av masser innenfor hver delfelt før igangsetting av tiltak. Slik plan må beskrive bruk av matjord fra planområdet i andre jordbruksområder.
- e) Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet må være innløst før det kan gis byggetillatelse innenfor de respektive delfelt.

§ 3.2 Utbyggingsrekkefølge

- a) Det kan gis brukstillatelse for de ulike delområdene når tiltak er gjennomført som angitt i tabell 3-2 i samsvar med § 18-1 i PBL.

Tabell 3-2

	Regulert, bebygget
	Regulert, ikke bebygget
	Uregulert, ikke bebygget

	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	N8	N9	N10	IL1	IL2	IL3	IL4	IL5	ILS1	ILS2
KV1							X	X	X	X							
KV2					X	X	X	X	X	X					X		
KV3																	
KV4				X													
KV5			X	X													
KV6				X											X		
KV7													X				X
KV8											X					X	
KV9			X	X							X				X	X	
KV10			X	X							X				X	X	
KV11	X	X	X	X							X	X			X	X	
KV12		X															
KV13	X	X	X	X							X	X			X	X	
KV14	X											X					
KV15	X																
GS1			X														
GS2		X															
GS3	X																
KH1	X																
KH2	X																
KH3		X															
KH4				X	X	X	X	X	X	X							

- b) Samtidig med opparbeidelse av N1 skal det opparbeides en gangforbindelse fra KV15 til kollektivholdeplass KH1.
- c) Før det gis brukstillatelse til felt N1 skal det opparbeides planskilt kryssning av Kvernelandsveien fra N1 til KH2, som vist på plankartet
- d) Samtidig med opparbeidelse av vegger, skal tilhørende gang- og sykkelstier og fortau opparbeides.
- e) Senest samtidig med at nye områder innenfor planområdet tas i bruk skal det sikres trygg adkomst til bussholdeplassene KH3 og KH4 ved hjelp av bl.a. siktutbedring og forsterket belysning ved krysningspunkt.
- f) Samtidig med opparbeidelse av bussholdeplass skal tilhørende fortau og leskur opparbeides.
- g) Senest samtidig som utbygging av felt IL2 skal eksisterende jærhus flyttes til egnet tomt utenfor planområdet. Flytting av jærhus skal skje i samråd med byantikvaren i Sandnes og settes opp i minst samme stand som det har i dag.

§ 3.3 Utgraving kulturminner

For bestemmelsesområde #1 (id 160734) gjelder følgende:

- Før iverksetting av tiltak i henhold til plan skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 160734 i planområdet.

For bestemmelsesområde #2 (id 160736) gjelder følgende:

- Før iverksetting av tiltak i henhold til plan skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 160736 i planområdet.

For bestemmelsesområde #3 (id 160737) gjelder følgende:

- Før iverksetting av tiltak i henhold til plan skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 160737 i planområdet.

For bestemmelsesområde #4 (id 160738) gjelder følgende:

- Før iverksetting av tiltak i henhold til plan skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 160738 i planområdet.
- Ytterligere rekkefølge for utgraving av id 160738 avklares av tiltakshaver i samråd med Arkeologisk museum, UiS og Riksantikvaren.

For bestemmelsesområde #5 (id 160739) gjelder følgende:

- Før iverksetting av tiltak i henhold til plan skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 160739 i planområdet.

For å forhindre skader på kulturminner under anleggsarbeidet må det foretas sikring i form av inngjerding av ikke undersøkte automatisk fredede kulturminner.

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltakene skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Støy

- a) Ved detaljregulering skal det dokumenteres tilfredsstillende støyforhold internt i området og for tilgrensende områder (herunder også Vagleskogen). Det skal i den forbindelse gjøres vurderinger i forhold til sumstøy fra nye fv. 505 og tilliggende virksomheter.
- b) For å ivareta krav til sumstøy skal støy ut fra det enkelte delfelt ligge 5 dB under krav i T-1442.

§ 4.2 Massehåndtering

- a) Massetransporten må planlegges og organiseres slik at den er til minst mulig sjenanse og hinder for eksisterende bolig- og næringsvirksomhet.
- b) Matjord fra planområdet skal benyttes i andre landbruksområder.

§ 4.3 Vann og avløp/Teknisk infrastruktur

- a) Ved prosjektering må utbyggingsområdet utformes med flomveier over bakkenivå som sikrer garasjeanlegg (ved 50-årsflom) og øvrig bebyggelse (ved 200-årsflom) i og utenfor planområdet.

§ 4.4 Utforming av skilt, belysning og reklame

- a) Det er ikke tillatt med lysende reklame rettet mot tilgrensende boligbebyggelse.

§ 4.5 Midlertidige løsninger

- a) I forbindelse med tiltak innenfor planområdet kan det tillates midlertidige rigg- og anleggsområder i strid med planen, imidlertid ikke innenfor områder der forhold til kulturminner ikke er avklart.

§ 4.6 Estetikk

- a) Nye bygninger skal tilpasses landskapsmessige særtrekk og tilføre området en estetisk merverdi.
- b) Det skal legges særlig vekt på landskapsvirkning ved utforming av bygg.
- c) Ved valg av materiale og metode for å ta opp terrengsprang skal landskapsvirkning i svært stor grad vektlegges (sees i sammenheng med pkt. b).

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse

- a) Enkeltelementer som rekkverk, piper, tårn, sjakter, trapperom og tekniske rom kan etableres over de angitte maksimale byggehøyder. Bygg med funksjoner som krever stor byggehøyde kan tillates over de angitte maksimale byggehøyder. Disse forhold må avklares i detaljregulering.

§ 5.2 Ny næringsbebyggelse, felt N1, N2, N3, N4, N11 og N12

- a) Det tillates næring bestående av lettere industri, lager og/eller kontor.
- b) Ved eventuell terrassering tillates justering i høyder innenfor intervall vist i plankart. Tomtene detaljeres i henhold til omkringliggende vegger og terreng. Høyde på

forstøtningmur skal ikke overstige 6 meter. Dette kan avvikes dersom bygg eller konstruksjoner blir plassert ved foten av skjæringen/støttemuren.

- c) Alt bygningsareal under og over bakken inklusiv innendørs parkeringsareal skal regnes med i BRA. Alt tomteareal innenfor netto tomt legges til grunn for utnyttelsen, dvs. areal regulert til byggeområde og privat parkering, grøntareal m.m. Innendørs parkeringsareal kan ikke benyttes som grunnlag for beregning av parkeringsbehovet.
- d) For feltene N1 og N2 skal det ved detaljregulering vises hensiktsmessig adkomst til henholdsvis felt N11 og felt N12. Ved detaljregulering av feltene N11 og N12 skal all adkomst fra Vagleveien opphøre. Høydeforskjell mellom N1/N11 og N2/N12 skal tas ut i henholdsvis N1 og N2.
- e) Planeringshøyde for N11 og N12 fastsettes ved detaljregulering. Det tillates likevel ikke skjæring/skråning mot Vagleveien høyere enn 2 m.
- f) Byggehøyde for feltene N1 - N4, N11 og N12 tillates som vist i tabell 5-1 (meter over planeringshøyde).

Tabell 5-1

Felt	N1	N2	N3	N4	N11	N12
Maks byggehøyde	25 meter	10 meter	25 meter	25 meter	8 meter	8 meter

§ 5.3 Eksisterende næringsbebyggelse, felt N5, og N6

- a) Det tillates næring bestående av lettere industri, lager og/eller kontor. Videre tillates detaljhandel med biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Slik detaljhandel skal i areal (BRA) ikke overstige annen bruk av områdene sett totalt.
- b) Alt bygningsareal under og over bakken inklusiv innendørs parkeringsareal skal regnes med i BRA. Alt tomteareal innenfor netto tomt legges til grunn for utnyttelsen, dvs. areal regulert til byggeområde og privat parkering, grøntareal m.m. Innendørs parkeringsareal kan ikke benyttes som grunnlag for beregning av parkeringsbehovet.
- c) Byggehøyde for feltene N5, og N6 tillates som vist i tabell 5-2 (meter over planeringshøyde).

Tabell 5-2

Felt	N5	N6
Maks byggehøyde	20 meter	20 meter

- d) For arealer som vender mot boligbebyggelse og barnehage tillates det ikke utendørs lagring og/eller avfallshåndtering. Videre tillates det ikke belysning rettet mot boligbebyggelsen.

§ 5.5 Andre idrettsanlegg

- a) Området tillates benyttet til BMX-anlegg med nødvendige bygninger og innretninger som har tilknytning til BMX banen.
- b) Det tillates ikke nye tiltak, eller endringer av eksisterende anlegg eller bebyggelse, som medfører inngrep i grunnen til id 54403.
- c) Det tillates ikke synlige installasjoner innenfor id 54403.
- d) I området utenfor id 54403 tillates det ikke synlige installasjoner, eller endring av eksisterende anlegg eller bebyggelse, som vil vesentlig endre opplevelsen av gravhaugene.

§ 5.6 Ny industri/lager-bebyggelse, felt IL1, IL2, og IL5

- a) Det tillates næring bestående av industri/lager.
- b) Ved eventuell terrassering tillates justering i høyder innenfor intervall vist i plankart. Tomtene detaljeres i henhold til omkringliggende veier og omkringliggende terreng. Høyde på forstøtningsmur skal ikke overstige 6 meter. Dette kan avvikes dersom bygg eller konstruksjoner blir plassert ved foten av skjæringen/støttemuren.
- c) Alt bygningsareal under og over bakken inklusiv innendørs parkeringsareal skal regnes med i BRA. Alt tomteareal innenfor netto tomt legges til grunn for utnyttelsen, dvs. areal regulert til byggeområde og privat parkering, grøntareal m.m. Innendørs parkeringsareal kan ikke benyttes som grunnlag for beregning av parkeringsbehovet.
- d) Byggehøyde for feltene IL1, IL2, og IL5 tillates som vist i tabell 5-3 (meter over planeringshøyde).

Tabell 5-3

Felt	IL1	IL2	IL5
Maks byggehøyde	25 meter	25 meter	25 meter

- e) Spesielle bestemmelser for IL2:
 - a. Ved detaljregulering skal det fastsettes grense mellom næringskategori 2 og næringskategori 3, jmf. regionalplan for Jæren. For areal som kommer inn under næringskategori 2 skal bestemmelsenes § 5.2 a) være gjeldende, samt utnyttelsesgrad som for N1 – N3.

§ 5.7 Eksisterende industri/lager-bebyggelse, felt IL3 og IL4

- a) Det tillates næring bestående av industri/lager.
- b) Alt bygningsareal under og over bakken inklusiv innendørs parkeringsareal skal regnes med i BRA. Alt tomteareal innenfor netto tomt legges til grunn for utnyttelsen, dvs. areal regulert til byggeområde og privat parkering, grøntareal m.m. Innendørs parkeringsareal kan ikke benyttes som grunnlag for beregning av parkeringsbehovet.

- c) Byggehøyde for feltene IL3 og IL4 tillates som vist i tabell 5-4 (meter over planeringshøyde).

Tabell 5-4

Felt	IL3	IL4
Maks byggehøyde	20 meter	20 meter

§ 5.8 Kombinert industri/lager/samferdsel, felt ILS1 og ILS2

- a) Det tillates etablert kombinert industri/lager eller samferdsel.
- b) Området båndlegges til samferdselsformål i maksimum 4 år, med mulighet for tidligere frigivelse dersom jernbaneløstet konkluderer med at de ikke har interesser i området.
- c) I påvente av avklaring av båndleggingen nevnt over, kan det etter søknad tillates uttak av løsmasser på ILS1 og ILS2 i henhold til høydeintervall fastsatt i plankart. Bearbeiding av tilkjørte masser tillates ikke.
- d) Ved etablering av industri/lager gjelder § 5.6 for ILS1. For ILS2 gjelder § 5.7.
- e) Alt bygningsareal under og over bakken inklusiv innendørs parkeringsareal skal regnes med i BRA. Alt tomteareal innenfor netto tomt legges til grunn for utnyttelsen, dvs. areal regulert til byggeområde og privat parkering, grøntareal m.m. Innendørs parkeringsareal kan ikke benyttes som grunnlag for beregning av parkeringsbehovet.
- f) Byggehøyde for feltene ILS1 og ILS2 tillates som vist i tabell 5-5 (meter over planeringshøyde).

Tabell 5-5

Felt	ILS1	ILS2
Maks byggehøyde	25 meter	20 meter

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Veg

- a) Vagleveien, o_V1, skal bevares som kulturmiljø. Ved utbygging av N11 og N12 skal det sørges for at Vagleveien beholder sitt opprinnelige preg.

§ 6.2 Kjøreveg

- a) Veiledende høyde på veg er angitt på plankart. Endelig høydefastsettelse gjøres i teknisk plan. Konsekvenser for tilgrensende arealer skal belyses.
- b) Teknisk plan skal vise inndeling av trafikkarealet, høyder, beleg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer.

- c) Det tillates etablering av veg i kulvert under GS3 i forbindelse med opparbeidelsen av KV14 og KV15. Dersom etablering av kulvert vanskelig lar seg gjøre tillates etablering av bro som erstatning for kulvert.
- d) Planlegging og opparbeidelse av veganlegg o_KV14 og o_KV15 med tilhørende støttemurer og skjermer må ta hensyn til tilgrensende grøntområder.

§ 6.3 Gang- og sykkelveg

- a) Hovedgang- og sykkelveger er angitt på plankartet. Disse skal ha minimum 3 meter asfaltert bredde.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Fellesbestemmelser

- a) Innenfor alle grøntområder tillates tiltak for håndtering av overvann, kommunalteknisk ledningsanlegg og kabler.

§ 7.1 Friområder

- a) Det tillates etablert rensesepark innenfor friområder F1.

§ 7.2 Grøntstruktur

- b) Innfor områdene GR1 og GR2 tillates opprettholdelse av eksisterende bebyggelse og aktivitet, som angitt i § 2.2.
- c) Når overnevnte aktiviteter opphører skal området opparbeides som friområde. Det tillates i den sammenheng tilretteleggelse for allmenn ferdsel.
- d) Det tillates oppført støyskjerm mot o_KV14.

§ 7.3 Vegetasjonsskjerm

- a) Inntil det er vedtatt detaljregulering for N11 og N12 tillates det etablert atkomst fra Vagleveien over VS17 og VS18 til N11 og N12, jmf § 2.2.
- b) Vegetasjonsskjermer skal beplantes og opparbeides parkmessig, jmf også pkt 3.1 a).

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Frisikt

I områder regulert til frisikt skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veiens nivå.

§ 9.2 Høyspenningsanlegg

- a) Parkering av person- og varebiler kan skje i område under høyspentlinje, ikke større kjøretøyer.

- b) Det tillates ikke lagring eller arbeid med maskiner under linjen.
- c) Det må innhentes gravemelding fra netteier før gravearbeider kan igangsettes.

§ 9.3 Bevaring kulturmiljø, H570

- a) **H570_1:** Hensynsonen omfatter bufferareal for automatisk fredet gravhaug med id 65932. Innenfor hensynssonen skal hensynet til gravhaugen og opplevelsesverdien vektlegges. Det må ikke gjennomføres tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet, som f.eks. midlertidig deponering av masse, endring av terreng, mv.
- b) **H570_2:** Vagleveien, o_V1, skal bevares som kulturmiljø. Det skal så langt som mulig benyttes eksisterende avkjørsler fra Vagleveien. Vagleveiens linjeføring og høyder skal videreføres.

§ 9.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

- a) **H730_1:** I området er det to gravhauger (id 54403), som er automatisk fredet, jf. kulturminneloven § 4. Følgende bestemmelser gjelder for området:
 - a. Området tillates kun til eksisterende BMX-anlegg med tilhørende publikumsområder og grøntareal.
 - b. Det skal kontinuerlig gjøres tiltak for å utbedre erosjonsskader, samt forhindre slitasje og skader på gravhaugene.
 - c. Det tillates å ha inntil tre flaggstenger på toppen av gravhaug id 54403-1.
 - d. Det tillates å benytte gravhaug id 54403-2 som startområde for eksisterende BMX-anlegg.
 - e. Det tillates ikke nye tiltak, eller endring av eksisterende anlegg eller bebyggelse, som medfører inngrep i grunnen.
 - f. Det tillates ikke nye synlige installasjoner.
 - g. Ved opphør av bruken som BMX-anlegg vil det kunne kreves fjerning av installasjoner i og rundt hensynssonen, samt sikring, for hindre ytterligere skade på gravhaugene.
- b) **H730_2:** I området er det en gravhaug (id 65932) som er automatisk fredet, jf. kulturminneloven § 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet.

§ 9.5 Bestemmelsesområder # 1 – 5.

Se § 3.3.

§ 10 PARKERING

§ 10.1 Bilparkering

- a) All parkering skal skje på egen tomt eller i felles anlegg. I områder regulert til industri/lager og industri/lager/samferdsel tillates det maksimalt 0,4 parkerings-plasser pr 100 m² BRA. I områder regulert til næring tillates det maksimalt 0,6 parkerings-

plasser pr 100 m² BRA. Ved etablering av kontorbygg innenfor områder avsatt til næring tillates 1,0 parkeringsplasser per 100 m² BRA. Krav til parkeringsbehov kan fravikes i detaljregulering dersom det framsettes tilstrekkelig dokumentasjon for at dette er hensiktsmessig.

- b) Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger.
- c) Ved beregning av parkeringsbehovet for bygninger med fiktive etasjer (dvs. innendørs takhøyde over 4,9 meter) skal kun gulvarealet legges til grunn.

§ 10.2 Sykkelparkering

- a) Sykkelparkeringsplassene skal etableres i tilknytning til inngangspartiet/personalinngang og være opparbeidet før bygget tas i bruk. Sykkelparkeringsplassene skal være overbygget og innelåst og ha tilfredsstillende garderobe etc. Dokumentasjon for behovet for antall sykkelparkeringsplasser skal fremgå av detaljreguleringsplan/mobilitetsplan.