

Detaljreguleringsplan 2012122

Godkjent 06.02.2017

Plan 2012122
Godkjent av Sandnes bystyre
i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12
Den: 06.02.2017
Ordføreren i Sandnes

Detaljregulering for næringsområde på Hesthammar, Hommersåk, HoN3

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av næringsbebyggelse med tilhørende funksjoner. Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Næringsbebyggelse (N)
- Motorsportanlegg (MA)
- Energianlegg (E)

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

- Kjøreveg (KV)
- Fortau (F)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Parkering (PP)

GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Turvei (TV)
- Friområde (GF)

LANDBRUKS, -NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruks-, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)

HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

- Frisikt
- Høyspenningsanlegg (H370)

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

Ved utarbeidelse av tekniske planer kan regulerte høyder justeres inntil +/- 0,5 m. Alle tekniske planer skal godkjennes av Sandnes kommune.

Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser både omsøkt parsell og delfelt som helhet. Situasjonsplanen skal vise avkjørselsforhold for parsell og delfelt med frisikt, (felles-) parkering, terrengbehandling, tomteinndeling, beplanting, utelagring, håndtering av avfall, gjerder over 1,5 meters høyde, eventuelle støyskjermende tiltak og innretninger som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Tomtene detaljeres i henhold til omkringliggende veger og terreng. Det skal utarbeides snitt som angir høyder og viser tilstøtende bebyggelse og terreng.

Videre vil gjeldende grenseverdier og retningslinjer, hjemlet i lov om forurensing med tilhørende forskrifter, være gjeldende for støv-, lys- og luftutslipp. Søknad om byggetillatelse skal også avklare energibehov. Tilrettelegging for alternativ energi skal vurderes.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 3.1 Det skal utarbeides tekniske planer for utomhusanlegg, infrastruktur, overvannshåndtering og veianlegg som skal godkjennes av Sandnes kommune før igangsettingstillatelse gis.
- § 3.2 Riska Motorsykelklubb må relokiseres, midlertidig eller permanent, før utbygging av KV1 med fortau.
- § 3.3 Nettstasjon med tilhørende kabelnett må være driftsatt før ny bebyggelse gis ferdigattest.
- § 3.4 Parkeringsplass PP skal være ferdig opparbeidet med asfalt, merking og skilting før det gis brukstillatelse innenfor N1-N4.
- § 3.5 Tiltak for behandling av overvann i anleggsperioden skal være etablert før igangsetting av anleggsarbeid.
- § 3.6 Turvei og parkeringsplass skal opparbeides og ferdigstilles sammen med offentlige vegarealer.
- § 3.7 GF1 skal beplantes med stedegen vegetasjon. Dersom det oppdages fremmede arter i GF1 etter opparbeidelse, som omfattes av forskrift om fremmede organismer (vedlegg I - organismer som det er forbudt å innføre, sette ut og omsette, jf. §5 og §9) skal disse artene bekjempes og fjernes helt før anlegget overtas til offentlig eierskap.
- § 3.8 De offentlige friområder GF1 og GF2 skal være etablert, eller sikret etablert, i samsvar med utomhusplan før igangsettingstillatelse for næringsarealene gis.
- § 3.9 Trygg kryssing av Amboltveien, for g/s-vei langs Esseveien, skal være etablert, eller sikret etablert før igangsettingstillatelse for næringsarealene gis.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Universell utforming

Bygninger, uteanlegg og inngangsparti skal være universelt utformet i henhold til kommuneplanens bestemmelser og krav fastsatt i byggt teknisk forskrift. Organisering og orienterbarhet vektlegges spesielt.

§ 4.2 Fradeling

Arealene innenfor byggeområdene kan deles etter de enkelte bedrifters behov. Nye tomtegrenser skal godkjennes av Sandnes kommune. Ved fradeling må det sikres tinglyste rettigheter for adkomst og annen infrastruktur. Nye parseller og tilstøtende det fradeles fra skal ha en hensiktsmessig form, størrelse og adkomstforhold.

§ 4.3 Støy

Ved rammesøknad for bygging i området skal MDs retningslinje T-1442/2012 legges til grunn. Søknaden skal redegjøre hvordan forskriftene blir fulgt opp, i anleggsperioden og i driftsfasen. Kommunen kan kreve dokumentasjon og ved behov kan det etableres støydempende tiltak innenfor området regulert til næring.

Ved boliger utenfor planområdet skal samlet støybidrag fra planområdet ikke overstige MDs retningslinjer i T-1442/2012, gul sone for industri, havner og terminaler.

§ 4.4 Overvann

Overvannet skal fordrøyas innenfor planområdet. Det skal brukes en kombinasjon av infiltrasjon og fordrøyning av tak og overflatevann i åpne anlegg.

Det skal utarbeides detaljerte løsninger og tiltak for overvann, både for anleggsperioden og ved ferdig opparbeida arealer. Overvann skal ledes til Heståna, avskjærende grøfter, fordrøyingsareal og nødvendige sandfang etableres for å unngå økt partikkeltilførsel og hindre forurensningstilførsler både i anleggsperioden og driftsfase.

§ 4.5 Parkering

Parkering dekkes hovedsakelig på egen tomt og kan løses som fellesanlegg for flere virksomheter. Antall parkeringsplasser for bil og sykkel:

| | Antall plasser per 100 m ² BRA: | |
|---------|--|-------------|
| | Bil, min | Sykkel, min |
| Antall: | 1,0 | 1,5 |

Minst 50 % av sykkelplassene skal være overdekket og sentralt plassert i forhold til inngangsparti. Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede med nærhet til hoved- og personalinnganger.

Dersom parkeringsplasser etableres under bakkenivå skal det ikke regnes med i BRA-utnyttelsen.

§ 4.6 Estetikk

Virksomhetenes hovedadkomst skal være synlig fra adkomstvei. Det skal velges materialer som holder seg godt over tid. Vedlikeholdsfrie og miljøvennlige materialer må prioriteres. Ved bygg over to etasjer skal fasader brytes med vinduer og/eller endring i materialer/struktur.

Tekniske anlegg skal skjermes av bygningsdeler eller innretninger som harmonerer med situasjonsplanen og bygningene ellers. Skilting utføres i henhold til kommunens skiltnorm. Det tillates ikke lysende reklame eller andre lysende innretninger som sjenerer boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse. Skilt og reklameinnretninger skal tilpasses bebyggelsens utforming og plassering.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

§ 5.1 Fellesbestemmelser for næringsbebyggelse (N)

Innenfor byggeområdene kan bedrifter innen segmentet kontor, lager og lettere industri etableres. Ved etablering av rene kontorvirksomheter begrenses omfanget til maksimalt 1000 m² for planområdet.

Byggeområdene kan deles og utformes etter de enkelte bedrifters behov for areal. Slike justeringer skal gjennomføres i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

Tillatt utnyttelse er 20-100 %-BRA.

Ved søknad om rammetillatelse skal fasader, snitt og planer vises i målestokk 1:100. Det skal vises fjernvirkning av bebyggelse ved oppriss, perspektiv, fotomontasje eller lignende dokumentasjon. Enkelte funksjoner, for eksempel kraner, piper, tårn og tekniske rom, kan tillates å overskride maksimale byggehøyder ved søknad om tiltak.

Tak skal fortrinnsvis være flate. Tekniske anlegg skal skjermes av bygningsdeler eller innhegning som harmonerer med bygningen ellers. Utendørs lagring skal skjermes med hekker, gjerder eller busker.

Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Tenkte plan for hver 3. meter skal ikke medregnes i BRA.

| Felt | Maks BRA m ² | Min BRA m ² | Maks høyde |
|------|-------------------------|------------------------|------------|
| N1 | 7 706 m ² | 1550 m ² | 10 m |
| N2 | 5 469 m ² | 1000 m ² | 10 m |
| N3 | 9 439 m ² | 1900 m ² | 12 m |
| N4 | 8 029 m ² | 1600 m ² | 12 m |

Høydesprang tas opp med terrassering og murer i naturstein, eventuelt som skrenter ved sprengning i fjell. Forstøtningsmurer skal ikke overstige 2,5 meter. Skrenter over 3 m sikres med rekkverk.

Riska Motorsykelklubb skal tilordnes arealer innenfor N3 med adkomst ut til treningsarealer i MA. Det stilles krav til den enkelte tiltakshaver om å begrense lys og støyende aktivitet på kvelds- og nattetid.

§ 5.2 Motorsportanlegg (MA)

Området kan benyttes til Trail aktiviteter i naturlig terreng. Terrenget skal ikke bearbeides og det er ikke tillatt å oppføre bebyggelse. Det tillates opplærings-, trenings- og konkurranseaktiviteter innenfor motorsportgrenen Trial i tillegg til turaktiviteter i området. Opparbeidelse av turveier tillates. Ved opphør av motorsykelaktivitet - Trail, skal arealet endre formål og tilbakeføres til LNF område.

Enkeltstående lysmaster, for trening i den mørke sesongen, kan tillates oppført sør for Heståna. Ved opphør av motorsykelaktiviteten skal lysmaster tas ned.

Ved dokumentert behov kan det etableres ny bro over Heståna. Bro skal bygges for å tåle eventuell flom og gis en god estetisk utførelse.

§ 5.3 Energianlegg (E)

Innenfor avsatt område skal det etableres nettstasjon. Bygget skal ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold og ha direkte adkomst hele døgnet for stor lastebil.

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

§ 6.1 Kjøreveg

KV1 er offentlig og skal opparbeides som vist i plankart. Ved utarbeidelse av tekniske planer tillates inntil +/- 0,5 m høydejustering, og skal det gjøres vurderinger av hvordan trafikksikkerhet ivaretas der fortau krysser adkomstvei inn til delfeltene.

§ 6.2 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene skal inngå i utomhusplaner og etableres som beplantede grøfter/ regnbed for fordrøyning av overvann. Områdene skal planlegges for enkelt vedlikehold. Trær tillates.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

§ 7.1 Friområde

Friområder kan nyttes som tur- og rekreasjonsområder. Ved behov for opparbeidelse skal stedegen vegetasjon benyttes. Dersom det oppdages fremmede arter, som følge av opparbeidelsen, som omfattes av forskrift om fremmede organismer skal disse artene bekjempes og fjernes helt før anlegget overtas til offentlig eierskap.

§ 7.2 Turvei

Turvei skal opparbeides som forlengelse av fortau F5 og tilknyttes eksisterende tursti i friområdene. Høydeforskjeller kan løses med trapp.

§ 8 LANDBRUKS, -NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

§ 8.1 LNFR

For området gjelder enhver tids gjeldende kommuneplan med bestemmelser og retningslinjer.

§ 9 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

§ 9.1 Frisikt

I frisiktsonene skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående skilt eller høystammede trær tillates.

§ 9.2 Høyspent

I området regulert som fareområde høyspenningsanlegg tillates det ikke oppført varige bygg. Det må til enhver tid være minst 7 m fri høyde under ledningsanlegg. Parkering og utelagring tillates i området under høyspentlinjen. Belysning, skilting eller øvrige behov skal godkjennes av netteier. Dersom traseen legges i kabel frafaller sikringssonen.