

Planbestemmelser

Plan 202302 – Odland Næringspark

Vedtatt – 23.09.2025

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for en utvikling av det etablerte næringsområdet på Odland. I denne forbindelse er det i planen tatt stilling til de dispensasjoner som er gitt for tiltak innenfor området, og det er vurdert som hensiktsmessig å innarbeide dette i reguleringsplanen.

Hensikten med planen er også å sikre området mellom næringsparken og Labbavatnet mot inngrep.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Næring/Tjenesteyting

Lagerbebyggelse

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

Veg

Annen veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Naturområde

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

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Hensynssoner (§ 12-6)

Sikringssone - Frisiktsone

Bestemmelsesområder (§ 12-7)

Utforming

2. Krav om dokumentasjon, planer og rekkefølgekrav

- §1. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Ved byggesøknad skal det foreligge en beskrivelse av hvordan universell utforming er løst, og hvilke
-

avvik som eventuelt må gjøres. Sammen med beskrivelsen skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200.

- §2. Før bygging igangsettes skal det foreligge en situasjonsplan godkjent av kommunen. Denne planen skal vise: bygningers høyde og plassering, etasjer, takform, gangsoner, innganger, parkerings- og manøvreringsareal samt bruk og behandling av øvrig areal. Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan. Naturbaserte løsninger for håndtering av overvann bør prioriteres. Jf. kommuneplanens bestemmelser. Overvann skal infiltreres i grunnen der dette er mulig. Hvis dette ikke er teknisk gjennomførbart, kan det ledes til tilgrensende vassdrag. Teknisk plan må dokumentere at det er tilstrekkelig slokkevann. Teknisk plan kan forstås som rørleggermelding der dette er tilstrekkelig for å avklare forholdene. Det kan ikke godkjennes nye bygg med innlagt vann eller påslipp til avløp i området, før det kan dokumenteres tilstrekkelig kapasitet og renseeffekt på eksisterende avløpsanlegg.
- §3. Støy fra næringsområdet skal ikke overstige grenseverdier som fastsatt i veileder T-1442
- §4. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor området, skal kryss og avkjørsler til fv. 4775 som betjener bebyggelsen være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten.

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- §5. Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd)
- §6. Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven, må arbeidet stoppes og kommunen straks varsles. Ved forekomst av rødlistede arter må avbøtende tiltak gjennomføres. Omfang av tiltakene avklares i samråd med kommunen. Dersom man under graving eller masseforflytting finner fremmede og uønskede arter, må det utarbeides en plan for behandling av masser og plantedeler som forhindrer spredning av artene.
- §7. Eventuell boring eller sprengning i grunnen kan ikke gjennomføres uten nærmere avtale med Gassco.

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

4.1 Næring/tjenesteyting (N/T)

- §8. I området kan det etableres næringsvirksomhet med tilhørende anlegg. Næringsvirksomhet omfatter verksted, lager, transport- og logistikkvirksomhet. Det er ikke tillatt med handelsvirksomhet eller lagersalg til et generelt publikum. Tjenesteyting er begrenset til praktisk undervisning som omfattes av bestemmelse § 9.

- §9. Innenfor området tillates det etablert lokaler og utearealer for praktisk undervisning tilknyttet opplæring i anleggsvirksomhet i videregående skole.
- §10. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50% inkludert parkering av den enkelte tomts areal. BYA beregnes som i "Veileder H-2300 – Grad av utnytting".
- §11. Byggehøyden innenfor bestemmelsesområde #1 skal ikke overstige 12 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggehøyden innenfor det øvrige området skal ikke overstige 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates teknisk rom på tak med høyde inntil 2 meter over maksimal byggehøyde på inntil 15% av byggets takareal.
- §12. Det kan etableres inntil 0,5 parkeringsplasser for bil per 100 m² bruksareal, og det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringer per 100 m². Parkeringsplasser kan etableres som felles anlegg for flere eiendommer. Innenfor området skal det sikres tilstrekkelig parkeringsplasser for besøkende til undervisningsvirksomheten. Disse skal ikke komme utenom 0,5 parkeringsplasser for bil per 100 m² bruksareal.
- §13. Lagring av gjenstander utendørs skal ikke være til ulempe for miljøet eller til sjenanse for tilgrensende områder.
- §14. Innenfor området kan nødvendige trafostasjoner, nettstasjoner eller bygninger tilknyttet kommunaltekniske anlegg etableres. Tilkomst dimensjonert for lastebil til eventuelle anlegg, må sikres.

4.2 Lager (LA)

- §15. Innenfor området for lagerbebyggelse kan det oppføres lager med totalhøyde inntil 8 meter, og BYA inntil 50% inkludert parkering av tomtens areal. Utendørs lagring er tillatt. Utendørs lagring skal være strukturert og ryddig.
- §16. Innenfor området kan nødvendige trafostasjoner, nettstasjoner eller bygninger tilknyttet kommunaltekniske anlegg etableres. Tilkomst dimensjonert for lastebil til eventuelle anlegg, må sikres.

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

5.1 Veg (V)

- §17. Plan for opparbeiding av kryss med fv. 4775 skal gis en utforming i henhold til fylkeskommunale krav, herunder Statens vegvesens håndbok "N100 Veg- og gateutforming" og tegningsgrunnlag i samsvar med "Håndbok R700". Plan og tekniske tegninger skal sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Det må inngås avtale for gjennomføring med Rogaland fylkeskommune før byggestart.

Annen veggrunn (AVG)

§18. Området skal nyttes til sideareal for veg, og skal holdes ryddig uten vegetasjon som hindrer sikt.

6. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

6.1 Naturområde (GN)

§19. Innenfor området er det ikke tillatt å sette i verk tiltak som reduserer områdets verdi som naturområde. Dette omfatter oppføring av bygg, fylling, graving og lagring. Det er heller ikke tillatt å felle trær og fjerne annen vegetasjon innenfor området.

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

7.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (NSVS)

§20. Innenfor området er det ikke tillatt å sette i verk tiltak som reduserer områdets verdi som naturområde. Dette omfatter oppføring av bygg, fylling, graving og lagring. Det er heller ikke tillatt å felle trær og fjerne annen vegetasjon innenfor området.

8. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

8.1 Sikringssone -frisikt (H140)

§21. Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger.