

Plannummer 0528.00
REGULERINGSPLAN FOR
KRAFTINTENSIV NÆRING I UNDHEIMSVEGEN

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0528.00

Saksnummer 20/1310

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for kraftintensiv næringsvirksomhet og næringsvirksomhet som kan utnytte overskuddsvarme fra kraftintensiv næringsvirksomhet.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Krav til byggesøknad**2.1.1 Utomhusplan**

Ved første byggesøknad skal det utarbeides en utomhusplan som viser tomte høyder for hele næringsområdet, terrenginngrep innenfor midlertidig rigg- og anleggsområde, forstøtningsmurer og terreng etter tilbakeføring til landbruksformål. Fordrøyningsanlegg og flomveier for hele planområdet, samt plassering av transformatorstasjon og adkomst til denne skal vises.

2.1.2 Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan som gjør rede for trafikkavvikling, masse-transport, støvreduserende tiltak, driftstider og rensing av overvann. Det skal gjennomføres støyvurderinger, og eventuelle avbøtende tiltak vurderes, iht. bestemmelse 2.5.

2.1.3 Situasjonsplan

Ved søknad om rammetillatelse for næringsbygg skal det utarbeides situasjonsplan for (del)tomten som viser internvei med avkjørsler, parkering, terrengbehandling, forstøtningsmurer, beplantning, gjerder over 1,5 meter høyde, plassering av søppeloppbevaring og innretninger som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Det skal også redegjøres for følgende elementer: adkomst og tilgjengelighet inkludert universell utforming, adkomst for brannvesenets kjøretøy, estetisk utforming, materialbruk, avfallshåndtering, fjernvirkning og håndtering av overflatevann.

2.2 Kulturminner

Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.

2.3 Tiltak mot vannforurensning

For å hindre at løsmasser blir ført videre ut i omgivelsene, skal det gjøres nødvendige tiltak for å hindre avrenning av finstoff og annen eventuell forurensning til vann i anleggs- og driftsfasen. For permanente anlegg skal nødvendig drift og vedlikehold sikres, for å opprettholde tiltakenes rensefunksjon.

2.4 Vann og klimatilpasning

2.4.1 Den til enhver tids gjeldende veileder for vann og klimatilpasning i kommunen skal legges til grunn for vurderinger ved utarbeidelse av teknisk plan for VA.

2.4.2 Fordrøyning av overvann skal skje i åpne grøfter og åpne dammer. Dammer skal opparbeides med slake kanter og sikres permanent vannspeil for biologisk funksjon.

2.4.3 Ved en trinnsvis utbygging av næringsområdet skal til enhver tid minst en relativ del av fordrøyningsanlegg og flomveier være opparbeidet, dimensjonert tilstrekkelig for å dekke utbygd areal.

2.4.4 Ved oppdeling av næringsområdet i mindre tomter skal det vurderes om eksisterende bekk gjennom næringsområdet kan videreføres med grønne randsoner.

2.5 Støy

Statlig retningslinje T-1442/2016 tabell 3 og veileder M128:2016 legges til grunn for støygrenser ved gjennomføring av reguleringsplanen. T-1442/2016 tabell 4 og 5 legges til grunn for støygrenser ved bygge- og anleggsstøy.

2.6 Gjenbruk av matjord

Matjord i planområdet skal tas av adskilt fra andre jordmasser, og benyttes som ressurs for videre matproduksjon i planområdet eller i nærliggende jordbruksområder.

2.7 Fv 505 Undheimsvegen

Alle planer for tiltak som berører fv. 505 skal sendes veimyndigheten for gjennomsyn og godkjenning.

2.8 Risikoreduserende tiltak mot iskast fra vindmøller

Ved detaljprosjektering skal det vurderes bygningstekniske tiltak for å sikre at is eller snø stoppes av tak og at bygningskonstruksjon hindrer at is/snø skader personer eller kritisk utstyr. Vinduer som vender mot vindturbin, skal kunne motstå en anslagsenergi på 180 J.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Næring

3.1.1.1 Det skal etableres kraftintensiv næringsvirksomhet, eller annen næringsvirksomhet som kan utnytte overskuddsvarme fra kraftintensiv næringsvirksomhet.

3.1.1.2 Maks. tillatte gesims- og mønehøyde er 238 moh. Maks. tillatte høyde for tekniske installasjoner slik som tankanlegg er 245 moh.

3.1.1.3 Maks % BYA = 80.

3.1.1.4 Der byggegrense ikke er vist går byggegrense i formålsgrense.

3.1.1.5 Det skal etableres forstøtningsmur mot landbruksområdet i sørvest.

3.1.1.6 Visuelle fjernvirkninger skal søkes begrenset i den arkitektoniske og estetiske utformingen av bygninger og anlegg.

3.1.1.7 Tomtehøyde ved regulert adkomstvei SKV skal være min. 213 moh. Herfra kan

tomte høyder trappes ned mot nordvest og mot nordøst, og trappes opp mot sørvest, for å oppnå god landskapstilpasning og redusere masseoverskudd.

- 3.1.1.8 Næringsområdet tillates oppdelt i mindre tomter og terrassert i tråd med bestemmelsen over.

3.1.2 Parkering på næringsområdet

- 3.1.2.1 Det tillates etablert maks. 0,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA.
- 3.1.2.2 Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
- 3.1.2.3 Minst 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for mennesker med nedsatt funksjonsevne; minimum én ved krav om 10 parkeringsplasser.
- 3.1.2.4 Det skal etableres minst 10 parkeringsplasser for sykkel. Parkering for sykler skal etableres nær inngangsparti og under tak, med ladepunkt for el-sykler.

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

3.2.1 Vei (o_SV)

Innenfor o_SV er eksisterende fylkesvei etablert.

3.2.2 Kjørevei (f_SKV)

f_SKV er felles avkjørsel for næringsområdet BN.

3.2.3 Annen veigrunn – Grøntareal (SVG 1-3)

- 3.2.3.1 Veigrøft i området skal opprettholdes eller utvides.
- 3.2.3.2 Arealet skal ha et grønt preg.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blågrønn struktur (BG)

- 3.3.1.1 Eksisterende rensepark for rensing av landbruksavrenning skal videreføres.
- 3.3.1.2 Renseparken skal sikres vanntilførsel for å hindre uttørking, og skal sikres nødvendig vedlikehold slik at rensefunksjon opprettholdes.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Landbruk (LL)

- 3.4.1.1 Etter endt anleggsperiode skal området benyttes til landbruksformål.
- 3.4.1.2 Det tillates etablert åpne fordrøyningsanlegg i form av grøfter, bekkeløp og dammer. Det tillates etablert vegetasjonsskjermer i form av stedegne busker og trær
- 3.4.1.3 Det tillates etablert transformatorstasjon på inntil 4 daa i landbruksområdet mot sør eller mot vest.
- 3.4.1.4 Ledningsnett til og fra transformatorstasjoner skal være nedgravd.
- 3.4.1.5 Bygninger tilknyttet stasjonen skal der det er teknisk mulig være delvis innebygget i terreng, kledd i natursteinmur og ha grønt tak.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Sikringssone (H140)

I frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over veibanenivå.

4.1.2 Flomfare (H230)

- 4.1.2.1 Området viser aktsomhetsområde flom for 500-års vassdragsflom fra Stormyråana.

- 4.1.2.2 Alle tiltak innenfor området skal dimensjoneres og etableres slik at de tåler å bli oversvømt.

4.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)

4.2.1 Hensynssone infrastruktur (H410)

- 4.2.1.1 Innenfor hensynssonen skal det legges til rette for etablering av kommunalt ledningsnett. Tilstrekkelig overdekning skal sikres.
- 4.2.1.2 Når ledningsnettet er etablert, må det ved alle gravearbeider innenfor hensynssonen sendes gravemelding til kommunen.

4.3 Særlige krav til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.3.1 Hensynssone. Bevaring naturmiljø – Stormyråna (H560_1)

Det tillates ikke inngrep som reduserer vassdragets naturkvaliteter, som påvirker vannkvaliteten negativt, eller som endrer naturlig vannføring.

4.3.2 Hensynssone. Bevaring naturmiljø – funksjonsområde vipe (H560_2)

- 4.3.2.1 Området er et kartlagt funksjonsområde for vipe.
- 4.3.2.2 Anleggsarbeid i og nær området skal ikke igangsettes i hekkesesongen april-mai.
- 4.3.2.3 Tilbakeføring av terreng i området skal gjøres i samråd med naturfaglig kompetanse.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESMRÅDER (§12-7 nr 1-14)

5.1 Bestemmelsesområde #1

5.1.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (masseuttak)

- 5.1.1.1 I forbindelse med opparbeidelse av næringsområdet og tilhørende terrengbearbeiding kan lokal mineralressurs tas ut.
- 5.1.1.2 Ved uttak av sandressurs skal det ved tilbakeføring settes igjen en vertikal stu i sandlaget med minst 2 meters høyde, for nyetablering av sandsvalekoloni.

5.2 Bestemmelsesområde #2

5.2.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde

- 5.2.1.1 Området kan brukes til bygge- og anleggsaktiviteter i anleggsfasen.
- 5.2.1.2 Før annet anleggsarbeid igangsettes, skal topplaget i berørte områder tas av og mellomlagres. Etter endt anleggsperiode skal topplaget legges tilbake. Stein kan fjernes fra topplaget før tilbakeføring.
- 5.2.1.3 Etter endt anleggsperiode skal områdene istandsettes og tilbakeføres til landbruk, med terrengutforming tilpasset fremtidig landbruksdrift, og gode overganger til eksisterende terreng.
- 5.2.1.4 Det tillates etablert forstøtningsmur for å redusere terrenghelling og forbedre driftsforholdene for landbruket. Forstøtningsmur skal etableres i lødd naturstein. Nødvendige driftsveier for landbruket opparbeides.
- 5.2.1.5 Terrengutforming og tilbakelegging skal gjøres i samråd med personer med landbruksfaglig kompetanse.
- 5.2.1.6 Istandsetting og tilbakeføring skal være ferdigstilt innen 1 år etter at tiltak er tatt i bruk, og senest innen 20 år etter at reguleringsplanen er trådt i kraft.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

6.1.1 Utomhusplan

Ved første søknad om rammetillatelse skal det utarbeides utomhusplan i tråd med bestemmelse **Feil! Fant ikke referansekilden..1.**

6.1.2 Situasjonsplan

Ved søknad om rammetillatelse for næringsbygg skal det utarbeides situasjonsplan i tråd med bestemmelse **Feil! Fant ikke referansekilden..3.**

6.1.3 Risikoreduserende tiltak

Vurdering om risikoreduserende tiltak mot iskast fra vindmøller i tråd med bestemmelse **Feil! Fant ikke referansekilden.** skal foreligge ved rammesøknad.

6.2 Før igangsettelsestillatelse

6.2.1 Slokkeløsning

Midlertidig slokkeløsninger for anleggsperioden skal være sikret.

6.2.2 Miljøoppfølgingsplan og støyvurdering

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan og gjennomføres støyvurdering.

6.2.3 Teknisk plan for VA

Teknisk plan for VA skal være godkjent av kommunen.

6.2.4 Plan for tilbakeføring til landbruksformål

Plan for tilbakeføring til landbruksformål være godkjent av ansvarlig myndighet.

6.2.5 Teknisk plan for fv 505

For tiltak som berører fv. 505 skal det foreligge teknisk plan som er godkjent av veimyndighet.

6.2.6 Avrenning og flomveier

Tiltak for å hindre avrenning av finstoff til resipient, samt flomveier nedstrøms for utbyggingsområdet og til resipient, skal være satt i stand eller opparbeidet før annet byggearbeid kan igangsettes.

6.2.7 Vannforurensning

Tiltak mot vannforurensning skal være godkjent av ansvarlig myndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 Før det gis brukstillatelse, skal regulert avkjørsel fra fv 505 skal være opparbeidet, og eksisterende avkjørsler på vestsiden av fv 505 skal være sanert.

6.3.2 Før det gis brukstillatelse, skal permanent brannvannsdekning være etablert. Løsninger skal være godkjent av brannmyndighet.

6.3.3 Behov for utslippstillatelse skal avklares og eventuell utslippstillatelse foreligge før det kan gis brukstillatelse.