

DETALJREGULERING FOR EIDSMOEN

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering

PlanID: 2018xx

Saksnummer: 18/1079

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å sikre eksisterende anlegg for sortering og behandling av avfall, inkludert framtidige utvidelsesmuligheter for avfallsbehandlingsanlegget og FIAS as sin drift. For søndre del av planområdet er hensikten med planen å legge til rette for etablering av ny næringsbebyggelse.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr.4)

2.1.1 Overvannshåndtering:

Overvann i planområdet skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen, jf. vannressurslovens §7 annet ledd og TEK 17 § 15-8. Løsninger for håndtering av overvann skal beskrives i søknad om tillatelse til tiltak, herunder gjøres rede for om overvann fra industrianlegg må ledes gjennom oljeutskiller før det infiltreres.

2.1.2 Inngjerding:

Det tillates etablert flettverksgjerde i høyde inntil 3 m innenfor eller i kanten av område BN1 og BKBA1. Plassering og utforming av gjerde skal beskrives i søknad om tillatelse til tiltak.

2.1.3 Brannsikkerhet:

Nye bygninger og anlegg må utformes med tilstrekkelig krav til brannsikkerhet, herunder krav til tilgjengelighet og slokkevann, jf. TEK 17 kap.11. Brannsikkerhet skal beskrives i søknad om tillatelse til tiltak.

2.1.4 Kabler:

Nye luftstrekke av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet fram til nye byggeområder, eller ved nyanlegg i eksisterende områder, skal skje med jordkabel både for høyspent- og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon, bredbånd, m.m.

2.2 Verneverdier kulturmiljø (§12-7 nr.6)

2.2.1 Arkeologiske kulturminner:

Dersom det under anleggsarbeid blir funnet kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses hvis det berører kulturminnet eller sikringssonen på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes til kulturminnemyndigheten i Hedmark fylkeskommune og Sametinget, som skal gjennomføre befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette. Dette jf. lov om kulturminner §8, annet ledd.

2.3 Miljøkvalitet (§12-7 nr.3)

2.3.1 Radon:

For oppføring av nye bygninger, eller vesentlig ombygging, endring eller istandsetting av eksisterende bygninger, skal det dokumenteres at radonkonsentrasjonen ikke overstiger kravene i TEK 17 § 13-5.

2.3.2 Oppvarming:

Nye bygg skal tilrettelegges for miljøvennlige løsninger, med tanke på energiutnytting og oppvarming. Det er ikke tillatt å installere varmeinstallasjon for fossilt brensel i nye bygg, jf. TEK 17.

2.3.3 Støy:

Grenseverdier for støy gitt i retningslinje T-1442/2016, eller retningslinje som erstatter denne, skal ikke overskrides. Støy fra anlegget skal til enhver tid tilstrebes å holdes på lavest mulig nivå så lenge dette kan gjennomføres uten urimelige kostnader.

2.3.4 Luftkvalitet:

Krav til luftkvalitet skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanplanleggingen T-1520, samt kravene i forurensningsforskriften kapittel 7.

2.3.5 Fremmede arter:

Virksomhet som tillates innenfor området skal ikke bidra til spredning av fremmede arter. Masser som transporteres inn til området i forbindelse med utbygging eller produksjon, og som kan inneholde fremmede arter (svartlisterarter), skal deponeres i dypere jordlag, dvs. med minst 200 cm overdekning av andre masser.

2.4 Byggegrenser (§12-7 nr.2)

I reguleringsplanen er det fastsatt følgende byggegrenser:

- Mot Fv.681 (Eidsveien): 20 meter fra midtlinje veg.
- Mot Rørosbanen: 30 meter fra spormidt, med unntak for 2 eksisterende bygninger hvor byggegrensa er lagt i bygningsfasade.

Byggegrensene framgår også av plankartet.

2.5 Beregning av utnyttelsesgrad

I bestemmelsene er det benyttet prosent bebygd areal (%BYA) for å styre utnyttelsesgrad. Bebygd areal beregnes i henhold til enhver tids gjeldende byggeforskrifter og veiledere.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

Fellesbestemmelser

3.1.1 Materialbruk og farger:

Material- og fargebruken innenfor byggeområdene skal ha et helhetlig preg. Taktekking skal ha en mørk og matt fargevirkning. Blanke takplater er ikke tillatt.

3.1.2 Utnyttelsesgrad:

Maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt er %-BYA: 60%. Opparbeidede parkeringsplasser skal inngå i beregnet BYA, jf. bestemmelse pkt. 2.5.

3.1.3 Byggehøyder:

Maksimal gesims- og mønehøyde er 12,0 m.

Gesims- og mønehøyde måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

3.1.4 Takform:

Bygninger kan ha flatt tak eller skrått tak med vinkel ikke høyere enn 27 grader.

3.1.5 Interne veger

Interne veger opparbeides med fast dekke og maksimal kjørefeltbredde på 6 m. Vegene dimensjoneres og utformes som atkomstveger til industriområder (vegklasse A2) i henhold til statens vegvesen sin håndbok N 100 – veg og gateutforming.

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

Næringsbebyggelse (BN1)

3.2.1 Tillatt virksomhet:

Innenfor området for næringsbebyggelse tillates følgende virksomhet:

- Industri
- Håndverksvirksomhet
- Lager

Det tillates etablering av kontor og tjenesteyting tilknyttet hovedformålet.

3.3.3 Utelagring:

Lagring av produkter utvendig tillates som del av nærliggende virksomhet.

Skjemmende lagring av bilvrak eller annet utrangert utstyr tillates ikke. Kommunen kan gi pålegg om gjennomføring av opprydnings- og skjermingstiltak.

3.2.2 Parkering:

Parkering etableres pr. virksomhet eller som fellesparkering mellom flere virksomheter. Ved opparbeidelse av større overflateparkeringsplasser skal plassen deles opp med grøntareal og beplantning, som vises på utomhusplan.

3.3 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1) **Kombinert bygge- og anleggsformål (BKBA1)**

3.3.1 Tillatt virksomhet:

Innenfor området regulert til kombinert bygge- og anleggsformål tillates følgende virksomhet:

- Renovasjonsanlegg / avfallsbehandlingsanlegg
- Industri
- Håndverksvirksomhet
- Lager

Det tillates etablering av kontor og tjenesteyting tilknyttet hovedformålet.

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

3.4.1 Kjøreveg o_SKV1:

Kjøreveg merket o_KV1 er del av eksisterende fv. 681 (Eidsveien).

3.4.2 Kjøreveg SKV1:

Kjøreveg merket SKV1 er privat atkomstvei / avkjørsel for område BKBA1. Når område BN1 bygges ut skal det etableres ny atkomstvei / avkjørsel som angitt i bestemmelse 5.2.2, til erstatning for SKV1.

3.4.3 Annen veggrunn - grøntareal:

Annen veggrunn – grøntareal er sideareal til fv.681 (Eidsveien) og kan benyttes til grøfter, skjæring, fylling og snøopplag.

3.4.4 Trasé for jernbane STJ1:

Område merket STJ1 er del av eksisterende trasé for Rørosbanen.

3.5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

Vegetasjonsskjerm (GV1-2)

Det tillates ikke unødvendig fjerning av vegetasjon i skjermingssonen. Uttak av hogstmoden skog kan skje ved plukkhogst.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Sikringssone (§ 11-8 a)

Frisikt (H140_1)

Frisiktsonene er knyttet til avkjørsel fra næringseiendommene til o_SKV1.

I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende kjørebaneplan. Enkeltelementer som oppstammede trær, stolper eller lignende, med diameter mindre enn 0,15 m, kan tillates.

4.2 Faresonesone (§ 11-8 c) Høyspentanlegg (H370_1)

Innenfor faresonen er det ikke tillatt å oppføre bygninger for permanent og varig opphold. Aktivitet og tiltak i faresonen må skje i henhold til bestemmelser i elektrisitetslovgivningen og i samråd med netteier.

4.3 Båndleggingssone (§ 11-8 c) Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1-3)

Areal innenfor hensynssone H730_1-3 er båndlagt etter lov om kulturminner. Det innebærer at kulturminnet (fangstgroper), med en sikringssone på 5 meter, er fredet etter kulturminnelovens §§ 4, 6 og 8. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal legges fram for kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen) for godkjenning.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSEOMRÅDER

5.1 Bestemmelsesområder for frigivelse av kulturminner

Innenfor bestemmelsesområdet merket #1 i plankartet skal det søkes dispensasjon fra kulturminnelovens § 8, fjerde ledd, for å kunne frigi kulturminnet (automatisk fredet fangstgrop). Dersom kulturminnet blir frigitt, innebærer det at tiltak som følger av underliggende reguleringsformål og bestemmelser er tillatt.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før tillatelse (§12-7 nr.10)

6.1.1 Tomtedelingsplan:

Før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter innenfor BN1 skal det utarbeides en helhetlig tomtedelingsplan med interne vegger.

6.1.2 Situasjonsplan:

Før det gis tillatelse til oppføring av ny bebyggelse innenfor BN1 skal det som del av byggesøknaden for hver næringstomt utarbeides en situasjonsplan som viser løsninger for parkering, varelevering, renovasjon, belysning og opparbeiding av utomhus- og grøntarealer. I vestre del av området, omfattet av byggegrensen mot jernbanen, skal det i nødvendig grad settes igjen skjermingsvegetasjon.

6.1.3 Støy, støv og lukt:

Før det gis tillatelse til etablering av ny bebyggelse eller nye anlegg innenfor planområdet skal det dokumenteres at nivåene for støy og luftkvalitet tilfredsstillende krav i reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.3.3 og 2.3.4.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk (§12-7 nr.10)

6.2.1 Infrastruktur (BKBA1):

Før ny bebyggelse eller nye anlegg innenfor område BKBA1 tas i bruk skal eksisterende avkjørsel være utbedret i henhold til regulert løsning (SKV1 og H140_1-2).

6.2.2 Infrastruktur (BN1):

Før ny bebyggelse innenfor område BN1 tas i bruk skal nødvendig infrastruktur som avkjørsel, vei, elforsyning, vann- og avløp være etablert.

6.2.3 Flytting av avkjørsel fra fv. 681 (SKV1):

Før ny bebyggelse innenfor område BN1 tas i bruk skal det være etablert ny atkomst / avkjørsel til planområdet, felles for område BN1 og BKBA1 og til erstatning for SKV1. Ny avkjørsel skal etableres i området angitt med pil i plankartet. Endelig plassering og utforming av avkjørselen fastlegges i søknad om byggetillatelse.