

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING AV**

GAUSTADVEGEN NÆRINGSOMRÅDE

Eidskog kommune

PLAN-ID: 201702

Planen er datert: 28.09.2018, sist revidert
Bestemmelsene er datert: 28.09.2018, sist revidert:

Planen og bestemmelsene er vedtatt av Eidskog kommunestyre
i sak nr. den.....

ordfører

I hele planområdet gjelder denne bestemmelsen:

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1 GENERELT

- 1.1** Formålet med planen er å regulere for eksisterende og ny næringsvirksomhet.
- 1.2** Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, Forurensningsloven med forskrifter, evt. annet relevant lovverk og vedtekter for Eidskog kommune.
- 1.3** I planen er det regulert områder for følgende formål og hensynssoner:
- Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5 Nr. 1**
- Næringsbebyggelse – N1-4 (1300)
 - Energianlegg – T, nettstasjon/trafo (1510)
 - Fjernvarmeanlegg – FV (1520)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL §12-5 Nr.2**
- Kjøreveg – KV1-KV5, o_/offentlig og f_/privat (2011)
 - Fortau – F, o_/offentlig (2012)
 - Gang- og sykkelveg – GS1-4, o_/offentlig (2015)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Grønnstruktur, PBL §12-5 Nr.3**
- Park med vannspeil – Park (3050)
 - Vegetasjonsskjerm – VS, f_/privat (3060)

Hensynssoner PBL §12-6

- Hensynssone Område for grunnvannsforsyning (120)
- Hensynssone Frisikt (140)
- Hensynssone Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (370)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (730).

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1** Innenfor planområdet må nødvendige tekniske anlegg etableres samtidig med utbygging og være på plass før det gis brukstillatelse for nye næringsbygg. Dette gjelder vann og avløp (VA), anlegg for overvannshåndtering, veganlegg herunder også gang- og sykkelvegen langs Gaustadvegen (fv. 336) samt elektrisitetsforsyning.
- 2.2** Byggeplaner for VA- og overvannsanlegg samt veger skal være godkjent av kommunen før igangsetting. Byggeplaner for tiltak som berører fylkesveg skal også være godkjent av Statens vegvesen før igangsetting.
- 2.3** Hvert enkelt byggeområde/hver enkelt bedrift må være sikret adkomst fra regulert og opparbeidet veg før det kan gis brukstillatelse.
- 2.4** Ingen del av felt N1 kan bebygges før det er etablert nytt vestre kryss mellom fv. 336 og f_KV2. Så snart dette er bygd, skal nåværende vestre avkjørsel til eiendommene gnr./bnr. 60/252, 60/494, 60/790 (Hydro Extrusion Norway AS) i felt N2 stenges og bedriften knyttes til f_KV2.

Før vesentlig utvidelse av virksomheten på eiendommene gnr./bnr. 60/252, 60/494, 60/790 (Hydro Extrusion Norway AS) skjer, skal nytt vestre kryss mellom fv. 336 og f_KV2 etableres. Kommunen avgjør i samråd med vegvesenet hva som i denne sammenhengen anses som en vesentlig utvidelse.

- 2.5** Ingen del av feltene N3 og N4 kan bebygges før det er etablert nytt østre kryss mellom fv. 336 og f_KV2.

Når f_KV2 er ført tilstrekkelig langt til at gnr./bnr. 60/453, 60/463, 60/485, 60/529 og virksomheten der kan knyttes til f_KV2, skal nåværende avkjørsel fra fv. 336 stenges og eiendommene med virksomheten der benytte f_KV2 og f_KV4.

- 2.6** Det er registrert ei kullgrop med id nr. 129489 innenfor planområdet. Hvis ønskelig, kan kullgropa fjernes. Vedtak om dette kan fattes av Hedmark Fylkeskommune etter at planen er kunngjort utlagt til offentlig ettersyn.

3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1** Kommunen skal ved sin behandling av søknader om tiltak påse at bebyggelse og anlegg får en god form og materialbehandling slik at området så langt mulig framstår med et helhetlig preg.
- 3.2** Kommunen kan kreve at det ved søknad om tiltak skal følge fasadeoppriss og snitt av bygninger og anlegg i egnet målestokk sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse.
- 3.3** Det tillates utelagring av råstoff og ferdige produkter på de regulerte næringsarealene forutsatt at dette skjer i ryddige og sikre former innenfor de angitte byggegrensene og i

henhold til bestemmelsene i restriksjonssone 3 der denne gjelder.

- 3.4** Vann som kan være forurenset eller andre forurensende væsker, må ikke slippes i grunnen i området. Drivstoff, oljer og kjemikaler skal lagres på en slik måte at det ikke er fare for lekkasje til grunnen, forøvrig vises til bestemmelsene i restriksjonssone 3 der denne gjelder.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, NÆRINGSBEBYGGELSE, N1-4 (PBL. §12-5 NR. 1)

- 4.1** Bebyggelse og anlegg skal etableres innenfor grensene for reguleringsformålet og byggegrenser vist i reguleringsplanen.
- 4.2** Innenfor feltene tillates oppført bygninger og anlegg for næringsformål herunder industri-, verksted-, håndverks- og lagervirksomhet samt lignende typer virksomheter med tilhørende anlegg. Kontorer i forbindelse med virksomhetene tillates og det kan etableres lagerutsalg og annen forretningsdrift der denne er en underordnet og integrert del av virksomheten. Det kan etableres forretningsdrift for virksomheter som egner seg i næringsområdet og som ikke konkurrerer direkte med forretninger i Magnor sentrum.
- 4.3** Maksimum tillatt bebygd areal %-BYA=90 % av netto tomt (jfr. veileder T-1459: "Grad av utnytting"). I BYA inngår alt bebygd areal inkl. lagerareal, manøvreringsareal og parkering. Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesims- og mønehøyde på inntil 15 meter. Ved behov for spesielle konstruksjoner (kraner, piper e.l.) kan det tillates høyere bygninger eller anlegg.
- 4.4** Ved søknad om tiltak/rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i egnet målestokk for den aktuelle delen av vedkommende felt. Planen skal redegjøre for utførelse og plassering av alle bygninger og anlegg, adkomst, parkering, utendørs lagerarealer, vegetasjon, m.v.
- 4.5** Hver bedrift skal avsette tilstrekkelige manøvrerings- og parkeringsarealer for eget behov innenfor egen grunn. Det kan samarbeides om felles ordninger mellom bedrifter, men da må dette dokumenteres og godkjennes av kommunen.
- 4.6** Andelen grønt skal være minst 5% (prosentandel tilsådd/beplantet mark i forhold til bebygd/asfalt/steinsatt grunn). Beplantingen skal, der forholdene ligger til rette for dette, ha innslag av høytvoksende trær, fortrinnsvis furu eller gran.
- 4.7** Ny bebyggelse og utearealer skal så langt mulig planlegges og etableres etter prinsippet om universell utforming.
- 4.8** Støy, støv og øvrige utslipp fra virksomheter innenfor planområdet må til en hver tid ligge innenfor forurensningsforskriftens bestemmelser og eventuelle grenseverdier fastsatt av Miljødirektoratet.

Av hensyn til boligbebyggelsen på gnr. 60 bnr. 625 og bnr. 761 skal det ved søknad om byggetillatelse innenfor felt N4 dokumenteres at støy fra byggetiltakene/virksomhetene det søkes byggetillatelse for, er innenfor grenseverdiene fastsatt i støyretningslinjen T 1442/2016 tabell 3.

- 4.9** Innenfor feltene N1-4 kan det anlegges trafostasjoner, pumpestasjoner m.v. der planer for infrastruktur gjør dette nødvendig. Plasseringen av slike anlegg skal så langt mulig avstemmes etter de øvrige bygningene og forholdene ellers som gjelder for de aktuelle feltene.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG, ENERGIANLEGG OG FJERNVARMEANLEGG (PBL. §12-5 NR. 1)

- 5.1** Eksisterende energianlegg på feltene merket T og fjernvarmeanlegget på felt FV kan opprettholdes og videreutvikles etter de behov som utbyggingen i området tilsier. Alle anleggene kan utvides innenfor felt N2 der dette er mulig i forhold til øvrig virksomhet i feltet. Bestemmelsene i pkt. 4 gjelder så langt de er relevante.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. §12-5 NR. 2)

- 6.1** Alle trafikkanlegg skal ligge innenfor de trafikkarealene som er vist i planen. Samtlige kjøreveger med tilhørende kryss skal tilrettelegges for modulvogntog med lengde inntil 25,25 meter og totalvekt inntil 60 tonn. På de to lokale adkomstvegene f_KV4 og f_KV5 kan det skje tilpassinger, jfr. pkt. 6.5 og 6.6.
- 6.2** Kjøreveg o_KV1, fv. 336 er regulert slik den ligger i dag. **Byggegrensa langs o_KV1 er 15 M fra senter eksisterende G/S-veg.** Dagens bygninger og parkeringsanlegg tilhørende Hydro Extrusion Norway AS kan bestå og benyttes som i dag. Det tillates ellers opparbeidet og benyttet parkeringsplasser for ansatte og besøkende inntil 15 m fra senterlinja til fv. 336.
- 6.3** Kjøreveg f_KV2 er en gjennomgående samleveg som betjener alle utbyggingsfeltene N1-N4. Den har byggegrense 10 m. Avkjørsler vist i planen anses veiledende. Avkjørsler kan anlegges til hver næringstomt eventuelt som felles avkjørsel til to eller flere tomter.
- 6.4** Kjøreveg f_KV3 er avkjørsel til eiendommene gnr./bnr. 60/252, 60/494, 60/790 (Hydro Extrusion Norway AS). Avkjørselen skal benyttes av administrasjon, av besøkende, ved aktuell service-trafikk og som adkomst til Eidskog Energi's varmesentral. Det tillates ikke gjennomkjøring fra f_KV3 til industriområdet og kjøreveg f_KV2.
- 6.5** Kjøreveg f_KV4 erstatter dagens adkomst til eiendommen gnr./bnr. 60/453, 60/463, 60/485,60/529, jfr. pkt. 2.5 andre ledd. Vegens plassering kan justeres dersom dette viser seg aktuelt i forbindelse med bedriftsetableringer og tomteinndeling.
- 6.6** Kjøreveg f_KV5 betjener sør-østre del av felt N4. Vegens plassering og lengde kan justeres dersom dette viser seg aktuelt i forbindelse med bedriftsetableringer og tomteinndeling.
- 6.7** Kryssene mellom o_KV1 og f_KV2 og f_KV3 skal opparbeides iht. byggeplaner godkjent av Statens vegvesen.
- 6.8** Gang- og sykkelvegen o_GS og fortau o_F skal ligge som i dag og som de er vist i planen. Ved forlengelse av o_GS langs fv. 336 retning rv. 2, skal byggingen skje etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.
- 6.9** Kjørevegene f_KV2, f_KV4 og f_KV5 skal opparbeides som industriveger iht. gjeldende kommunal standard og etter byggeplaner godkjent av kommunen.

7 GRØNNSTRUKTUR (IHT. PBL. §12-5 NR. 3)

- 7.1** Grønnstrukturområdet Park er søndre del av tidligere masseuttak. Det skal opprettholdes som et vannspeil med den naturlige vegetasjonen som har dannet seg innenfor området. Området og vannforekomsten kan nyttes til overvannsmagasin for Hydro Extrusion Norway AS' bedriftsområde.

- 7.2** f_VS er en vegetasjonsskjerm som skal tjene som buffer mellom næringsbebyggelsen i felt N4 og boligene på eiendommene gnr. 60 bnr. 625 og bnr. 761. Dersom området må avskoges for fornyelse av vegetasjonen, skal det plantes stedegne trær som gran og furu.

8 HENSYNSSONER (IHT. PBL. §12-6 PKT. a)

8.1 Hensynssone: Område for grunnvannsforsyning (120)

Hensynssonen gjelder restriksjonsområde for grunnvannsforsyning/grunnvannsuttak og berører feltene N1 og N2. Innenfor hensynssonen kan grunnen bebygges og brukes som angitt i disse bestemmelsene, jfr. for øvrig kartet: «Kroksjøen vannverk, Grunnvannsbrønner på Gaustadmoen Klausuleringsgrenser», datert 14.10.1996 og gjengitt i reguleringsplanen som sone 3. Det tillates ikke anlegg eller virksomhet som strider mot restriksjonene gjengitt nedenfor. De refererte restriksjonene er fastsatt ut fra en situasjon da området var uregulert. De er tatt inn nedenfor og lyder i sin helhet som følger:

Restriksjoner for sone 3:

- 1. Bedrifter eller anlegg for framstilling av stoffer som kan ha negativ virkning på grunnvannskvaliteten dersom det skulle lekke ut i grunnen, er forbudt. Bedrifter eller anlegg hvor slike stoffer inngår i produksjonsprosessen er forbudt. Nye industrianlegg forelegges Folkehelsa for godkjenning. Uttak av løsmasse tillates ikke dypere enn til 1 meter over høyeste grunnvannstand.*
- 2. Forbud mot ubeskyttet lagring av stoffer med utvaskbare kjemikalier. Tvilstilfeller forelegges Folkehelsa for godkjenning.*
- 3. Forbud mot lagring av kjemikalier, olje eller oljeforbindelser. Maksimums størrelse på oljetank er 3 m³. tankene må stå fritt, under tak, på støpt underlag med høye kanter, slik at hele tankens innhold kan samles opp. Tankene må være lette å inspisere for lekkasje.*
- 4. Forbud mot lagring av drivstoff, tjære, fenoler eller biocider i større mengder enn det som er nødvendig (dvs. maks 1 års forbruk) for gårdsdrift og husholdning.*
- 5. Forbud mot deponering av avfall og slam.*
- 6. Avløpsvann må knyttes til offentlig kloakk og føres ut av området. Avløpsvann fra spredt bebyggelse kan slippes ut etter gjeldende forskrifter.*

8.2 Hensynssone: Frisikt (140)

I kryssene fv. 336 x f_KV2 og i kryss fv. 336 x f_KV3 skal det være frisiktsoner på 10 x 120 m som vist i planen. Terreng, vegetasjon, innretninger eller andre sikthindrende objekter skal innenfor hensynssonene ikke være høyere enn 0,5 m over de tilliggende vegenes plan. Arealene innenfor hensynssonene må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt forringes eller hindres.

8.3 Hensynssone: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (370)

Hensynssonene er fareområder knyttet til bestående 22 kV høyspentlinje og trafoer. Innenfor hensynssonene er det forbud mot næringsbygg og etablering av lagerplasser.

8.4 Hensynssone: Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

Hensynssonen gjelder ei registrert kullgrop med id nr. 129489. Kullgropa er avmerket på reguleringsplanen med en sikringsone på 5 m. Kullgropa kan fjernes etter godkjenning av Hedmark Fylkeskommune, jfr. pkt. 2.6.