

Eidskog kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERINGSPLAN FOR

GRASMO NÆRINGSOMRÅDE

Eidskog kommune

PLAN-ID: 201602-E1

Planen er datert: 20.5.2025

Bestemmelsene er datert: 20.5.2025, **endret 30.10.2025, 24.02.2026.**

Dato for Plan- og samfunnsutvalgets vedtak 02.03.2026

1 GENERELT

- 1.1 Formålet med planen er å regulere for eksisterende nærings- og industrivirksomhet samt tilrettelegge for ny næringsvirksomhet på Grasmo.
- 1.2 Disse bestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

1.3 I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5 Nr. 1

- Næringsbebyggelse, N1-N6 (1300)
- Næringsbebyggelse/solkraftanlegg, KBA1-KBA2 (1800)
- Energianlegg, EA (1510)
- Avløpsanlegg, AV (1542)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL §12-5 Nr.2

- Kjøreveg, KV1-KV5 – o_offentlig og f_privat (2011)
- Gang- og sykkelveg, GS - o_offentlig (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg, AVT (2018)
- Bane - nærmere angitte baneformål, BAN (2020)

Grønnstruktur, PBL §12-5 Nr.3

- Turvei, T1-T4 (3031)
- Vegetasjonsskjerm, VS1-VS6 (3060)

Landbruks-, natur- og friluftsmål, PBL §12-5 Nr. 5

- LNF1-LNF3 (5100)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, PBL §12-5 Nr. 6

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BSV1-BSV2 (6001)

Hensynssoner PBL §12-6

- Hensynssone - område for grunnvannsforsyning (H120)
- Hensynssone - sikringssone friskt (H140)
- Hensynssone - flomfare (H320)
- Hensynssone - høyspenningsanlegg (H370)
- Hensynssone - bevaring naturmiljø (H560)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1 Innenfor planområdet må nødvendige veganlegg være ferdig bygget til den enkelte næringstomt før det gis brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse for nye nærings- eller industribygninger/industrianlegg. Det stilles videre krav om følgende:
- a) Før det gis brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse for nærings- eller industribygninger/industrianlegg innenfor feltene N4 og N5 skal veg f_KV4 for den del som ligger sør for byggets eller anleggets godkjente avkjøring, samt passeringslomme i o_KV1, og turvei T1, være ferdig bygget.
 - b) Før det gis brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse samlet for mer enn 2000 m2 BRA nye nærings- eller industribygninger/industrianlegg innenfor feltene N1-N3 og KBA1-KBA3 skal vei f_KV2 med nytt kryss på Bråtaveien (fv. 1986), samt turvei T1-T4 med turveiforbindelse gjennom LNF1, være ferdig bygget.
 - c) Før det gis brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse samlet for mer enn 3000 m2 BRA nye nærings- eller industribygninger/industrianlegg innenfor feltene N1, N2 og feltene KBA1-KBA3, skal vei f_KV3 være ferdig opparbeidet til i hht. til gjeldende veinorm for den del som ligger sør for byggets eller anleggets godkjente avkjøring.
 - d) Kommunen kan gi tillatelse til at bebyggelse med funksjoner som ikke, eller i ubetydelig grad, genererer transport ikke skal inngå i BRA-beregningen i henhold til punktene a)-c). Angitte maksimale grenseverdier for m2 BRA i punktene a)-c) beregnes med virkning fra 1. juni 2025.
 - e) Før etablering av solkraftanlegg innenfor feltene KBA1-KBA2 skal turvei T4 og turvei innenfor LNF1 være ferdig bygget.
- 2.2 Innenfor planområdet må nødvendige VA- og overvannsanlegg, inklusive slukkevann i henhold til ROS-analysen, være ferdig bygget før det gis brukstillatelse for nye nærings- eller industribygninger/industrianlegg. Det kan etableres lokale renseløsninger i form av minirensesanlegg med etterfølgende infiltrasjonsanlegg.
- Ved rammesøknad for tiltak innenfor planområdet som tilrettelegger for virksomheter som innebærer at samlet utslipp av sanitært avløpsvann innenfor planområdet overstiger 50 personekvivalenter (pe), utløses likevel krav om tilknytning til kommunalt nett.
- 2.3 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 vegmyndigheten. Alle tiltak som berører jernbanen skal være godkjent av jernbanemyndighetene før igangsetting.
- 2.4 Hvert enkelt byggeområde/hver enkelt bedrift må være sikret adkomst fra offentlig regulert veg eller felles privat veg før det kan gis brukstillatelse.

3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 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.
- 3.2 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.
- 3.3 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.
- 3.4 Det tillates utelagring av råstoff og ferdige produkter på de regulerte industri- og næringsarealene forutsatt at dette skjer i ryddige og sikre former innenfor de angitte byggegrensene.
- 3.5 Vann som kan være forurensset 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.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR. 1);

- **NÆRINGSBEBYGGELSE (N1– N6)**
- **KOMBINERT NÆRINGSBEBYGGELSE OG SOLKRAFTANLEGG (KBA1-KBA2)**
- **ENERGIANLEGG (EA)**
- **AVLØPSANLEGG (AV)**

- 4.1 Bebyggelse og anlegg skal etableres innenfor grensene for reguleringsformålet og byggegrenser vist i reguleringsplanen.
- 4.2 Innenfor feltene N1-N6 tillates oppført bebyggelse og anlegg for næring i form av industri, verksted-, håndverks- og lagervirksomhet samt lignende typer virksomheter med tilhørende anlegg. Det tillates også etablert fjernvarmeanlegg innenfor området enten som frittstående anlegg eller som en integrert del av en bedrift. Kontorer i forbindelse med virksomhetene tillates. Det kan etableres lagerutsalg og annen forretningsdrift der denne er en underordnet og integrert del av virksomheten.
- 4.3 Innenfor feltene KBA1-KBA2 tillates etablert solkraftanlegg med nødvendige tekniske installasjoner. Feltene tillates også helt eller delvis bebygget med næringsbebyggelse i tråd med pkt. 4.2 ovenfor. Øvrige bestemmelser som gjelder

næringsbebyggelse i feltene N1-N6 gjelder også fullt ut for næringsbebyggelse i KBA1-KBA2.

- 4.4 Felt EA – energianlegg - er eksisterende nettstasjon
- 4.5 Innenfor felt AV kan det etableres et minirensesanlegg for rensing av sanitært avløpsvann fra planområdet overstiger 50 personekvivalenter (pe)
- 4.6 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 i felt N2-N4 og KBA1 oppføres med en maksimal gesims- og mønehøyde på inntil 30 meter, mens det i de øvrige feltene tillates en maksimal gesims- og mønehøyde på 25 meter over gjennomsnitt planert terreng.
- 4.7 Innenfor feltene tillates etablert felles, adkomstveger til næringstomtene. Ved anlegg av slike interne adkomstveier gjelder en byggegrense på 8 meter fra senterlinje vei. Dersom det innenfor regulerte felt for bebyggelse fastsettes nye eiendomsgrenser skal ny bebyggelse ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra tomtengrense.
- 4.8 Ved søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i egnet målestokk for den delen det søkes rammetillatelse for. Planen skal redegjøre for utførelse og plassering av alle bygninger og anlegg, adkomst, felles adkomstveier, parkering, utendørs lagerarealer, vegetasjon, m.v. og muligheter for sirkulære samlokaliseringsløsninger vurderes. Innenfor feltene N2-N5 og KBA1-KBA2 kan overskuddsmasser etter godkjent grunn- og terrengarbeid tas ut. Nødvendige tillatelser knyttet til miljø, grunnvann og driftsplan skal innhentes på forhånd. Tillatelse skal sikre tilbakeføring dersom konkrete planer for opparbeiding ikke foreligger.
- 4.9 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.
- 4.10 Nettstasjoner kan i nødvendig grad etableres innenfor næringsområdene i planen uavhengig av byggegrenser. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og det gjelder en byggegrense på 5 meter på alle sider. Byggegrense fra nettstasjon gjelder ikke etablering av solkraftanlegg.
- 4.11 Innenfor feltene N1-N5 kan det etableres industrispor/sidespor til Kongsvingerbanen med tilhørende jernbaneteknisk anlegg. Industrisporet/sidesporet og alle tekniske anlegg som hører til, skal prosjekteres av fagkyndige og byggeplan godkjennes av jernbanemyndighetene.
- 4.12 Andelen grønt skal være minst 5% (prosentandel tilsådd/beplantet mark i forhold til bebygd/asfaltert/steinsatt grunn). Beplantingen skal ha innslag av høytvoksende trær. Denne bestemmelsen gjelder ikke arealene primært for lasting og lossing (bestemmelsesområde #1).
- 4.13 Ved søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon på eventuell forekomst av fremmede arter. Dersom dette finnes skal det leveres en plan for håndtering av masser infisert med fremmede arter som del av anleggsgjennomføring.

- 4.14 Ny bebyggelse og utearealer skal så langt mulig planlegges og etableres etter prinsippet om universell utforming.
- 4.15 Støy fra virksomheter skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer og grenseverdier for støy fastsatt av Miljødirektoratet. En støyfaglig utredning kan kreves.
- 4.16 Støv og øvrige forurensede utslipp fra virksomheter skal følge det til enhver tid gjeldende forurensingslovverk.

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

- 5.1 Alle trafikkanlegg skal ligge innenfor de trafikkarealene som er vist i planen. Offentlige kjøreveger med tilhørende kryss skal tilrettelegges for modulvogntog med lengde inntil 25,25 meter og totalvekt inntil 60 tonn.
- 5.2 Kjøreveg o_KV1 er fv. 1986 og er regulert slik den ligger i dag. Byggegrense langs kjøreveg o_KV1 er 30 m. Ved krysset med f_KV4 tillates anlagt en passeringslomme for nordgående trafikk. Den forutsettes bygd iht. vegvesenets håndbok N100 og etter byggeplan godkjent av vegmyndigheten.
- 5.3 f_KV2 og f_KV3 er kjøreveger som betjener feltene N1-N3 og KBA1-KBA2. f_KV4 er kjøreveg som betjener feltene N3-N5. De skal opparbeides som industriveger iht. gjeldende kommunal vegnorm.
- 5.4 Kryssene mellom o_KV1 og f_KV2, f_KV4 og f_KV5 skal ligge innenfor de regulerte trafikkarealene og opparbeides iht. byggeplaner godkjent av vegmyndigheten.
- 5.5 Avkjørsler fra kjørevegene f_KV2-f_KV5 er vist med avkjørselspiler. Plassering av avkjørsler tillates flyttet inntil 30 meter i begge retninger fra disse posisjonene. Avkjørsler fra f_KV5 til felt N6 tillates ikke nærmere fv 1986 enn 50 meter.
- 5.6 Gang- og sykkelvegen (offentlig) langs o_KV1 merket o_GS skal være kjørbare for trafikk til og fra boligeiendommene gnr. 43 bnr.119 og gnr. 43 bnr. 126. Ved avkjørselspil på plankartet tillates avkjøring til o_KV1 (fv. 1986).
- 5.7 Bane (nærmere angitt baneformål), o_BAN, er dagens Kongsvingerbane med tilhørende jernbaneareal.

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

- 6.1 Grønnstruktururområdene er vegetasjonsskjermer som ligger innenfor byggegrensene langs o_KV1 og o_KV2. Der er det ikke tillatt å drive virksomhet, oppføre byggverk, lagre materialer, etablere parkeringsplasser e.l. Det kan anlegges voller på inntil 4 meters høyde (med topp på 2 meter bredde og skråninger maks. 1:1) med beplanting/stedegen vegetasjon forutsatt at gjeldende siktforhold blir oppnådd ved vegkryss og avkjørsler.
- 6.2 Turveiene T1-T4 skal opparbeides med bredde minimum 2,0 meter. Lavpunkter dypere enn ca. 25 cm eller tverrfall mer enn ca. 1:12 kultes opp med stein, for eksempel 20–120 mm kult. Turvei avsluttes med et topplag med 0–20 mm grus.

7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL (PBL §12-5 NR. 5)

- 7.1 Dette er landbruks-, natur- og friluftsarealer (LNF-areal) for jord- og skogbruk. Her tillates ordinær jord- og skogbruksdrift. For de arealene som er belagt med hensynssone, vises til pkt. 10.
- 7.2 Gjennom feltet LNF1 skal det opparbeides en turvei med bredde minimum 2,0 meter som forbinder turveiene T3 og T4. Lavpunkter dypere enn ca. 25 cm eller tverrfall mer enn ca. 1:12 kultes opp med stein, for eksempel 20–120 mm kult. Turvei avsluttes med et topplag med 0–20 mm grus.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, FRILUFTSOMRÅDE (PBL. §12-5 NR. 6)

- 8.1 Området Motjennet, kan benyttes som friluftsområde i tråd med lokale bestemmelser og vedtekter (jfr; eksempelvis bestemmelsene i kommuneplanen). Det tillates ikke inngrep i tjernet eller dets strandlinje uten godkjenning av kommunen. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

9 BESTEMMELSESMOMRÅDER (IHT. PBL. §12-7 nr. 1 og 6)

- 9.1 Det er registrert fem kullgroper id nr. 221632, 221633, 221635, 25697 og 45621 merket med bestemmelsesområde #K1-#K5. Kullgropene tillates fjernet i forbindelse med realisering av planen og etter at de er tilfredsstillende registrert og dokumentert av kulturminnemyndigheten.
- 9.2 Innenfor bestemmelsesområdet merket #1 skal arealene primært benyttes til lasting og lossing av jernbanevogner for såvidt også vogntog i den utstrekningen dette er hensiktsmessig. Arealene i bestemmelsesområdet utenfor byggegrense for jernbanen (mer enn 30 meter fra spormidte) kan benyttes til baneformål i den utstrekningen dette er nødvendig for etablering av Industrispor/sidespor med tilhørende banetekniske anlegg.

Dersom virksomhetene innenfor industri- og næringsområdene ikke er tjent med jernbanetilknytning, eller andre grunner, slik at industrisporet/sidesporet tilhørende tekniske jernbaneanleggene ikke blir realisert, kan bestemmelsesområdet disponeres til nærings- og industriformål. I så fall gjelder de restriksjonene som følger av jernbanelovens §10 og bestemmelsene om virksomhet innenfor 30-metersgrensen som eventuelt blir avtalt med jernbanemyndigheten.

- 9.3 Innenfor bestemmelsesområdet merket #2 kan det etableres infiltrasjonsanlegg for avløpsvann fra minirensesanlegg i felt AV. På arealer over infiltrasjonsanlegget tillates ikke etablert bebyggelse. Arealene kan heller ikke benyttes på slik måte at det vanskeliggjør rehabilitering av anlegget.

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

- 10.1 Hensynssone - område for grunnvannsforsyning (H_120)
Hensynssonen gjelder restriksjonsområde for grunnvannsforsyning/ grunnvannsuttak. Det forutsettes opprettholdt skogsdrift med de restriksjons-sonene som er angitt i kartet: «Kroksjøen vannverk, Grunnvannsbrønner på Grasmo Klausuleringsgrenser», datert 14.10.1996 og gjengitt i reguleringsplanen som sone 1, sone 2 og sone 3. Det tillates ikke annen virksomhet enn den som er knyttet til skogbruk og da innenfor de restriksjonene som inngår i overnevnte kart datert 14.10.1996 og som er relevante iht. denne reguleringen. Bestående veger, herunder Vekterveien, tillates opprettholdt og skjøttet der de ligger i dag.

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

Restriksjoner for sone 2:

7. Forbud mot avløpsledninger som ikke er gjort spesielt tette og trykkprøvde.

8. Forbud mot bakkeplanering eller av jord, sand eller leire. Uttak av løsmasser tillates ikke dypere enn til 3 meter over høyeste grunnvannsnivå.
9. Forbud mot bruk av biocider i fareklasse X, A eller B.
10. Forbud mot halmlutingsanlegg og surforsiloer.
11. Forbud mot parkeringsplasser, campingplasser og liknende. Eksisterende parkeringsplasser må ha fast dekke og dreneres ut av restriksjonsområdet.
12. Forbud mot anlegging av nye veier.
13. Forbud mot gravplasser, herunder nedgraving av dyreskrotter.
14. Forbud mot lagring av kjemikalier, olje, oljeprodukter i tanker større enn 1 m³. Tankene skal sikres som angitt under pkt. 3.
15. Vaskevann fra spredt bebyggelse kan slippes ut etter gjeldende forskrifter. Klosettavløp behandles i tett biologisk klosett eller samles opp og transporteres ut av sikkerhetssonen.

Restriksjoner for sone 1:

16. Forbud mot virksomheter og anlegg ut over det som er nødvendig for vannforsyningsanlegget. Bakkeplanering og uttak av løsmasser tillates ikke.
 17. Forbud mot gjødsling med annet enn fullgjødsel og i større mengder enn 3 gram fosfor pr. m².
 18. Forbud mot bruk av kjemikalske midler til bekjempelse av skadedyr og plantevekster.
 19. Forbud mot lagring av olje og oljeprodukter bortsett fra det som er nødvendig for vannverkets drift.
- 10.2 Hensynssone- flomfare (H320)
I byggeområdene som berøres, kan det ikke oppføres bebyggelse, konstruksjoner eller forekomme bruk med mindre det på forhånd er godtgjort at flom ikke vil volde skade (f.eks. etter gjennomførte flomtiltak).
- 10.3 Hensynssone høyspenningsanlegg (H370_1-2)
Innenfor hensynssonene tillates ikke etablert bebyggelse eller terrengendringer som kan føre til redusert fri høyde til luftledninger.
- 10.4 Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)
Områdene som hensynssonen dekker, skal være åpne for allmenn ferdsel. Det tillates ingen anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdenes bruk som frilufts-/naturområder. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i hovedsak bevares. Det tillates ikke inngrep i strandsonen langs Søndre Aklangen og Vrangselva med mindre det foreligger godkjenning av kommunen. Det kan skje hogst ut fra vanlige skogbruksfaglige føringer og etter kommunens godkjenning. Eksisterende veger/gangveger/stier gjennom områdene kan opprettholdes og skjøttes.
- 10.5 Båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730)
Området som båndleggingssonen dekker skal sikre kullgrop id nr. 221636 som er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å gjøre noen inngrep i kullgropen eller båndleggingssonen som omgir den. Det kan imidlertid etter kommunens godkjenning settes opp skilt med orientering om kulturminnet innenfor båndleggingssonen, når dette skjer på en skånsom måte.