

Områdereguleringsplan for Gylderåsen

Reguleringsbestemmelser

Områdereguleringsplan for Gylderåsen.

Kartnummer XX, 06.04.2022.

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for etableringen av **kraftkrevende** industri innenfor planområdet. Samtidig er viktige naturverdier sikret gjennom både plankart og reguleringsbestemmelsene. Innenfor området er det tillatt å oppføre næringsbebyggelse for industri og andre tiltak i samsvar med formålet. Det tillates ikke etablering av publikumsrettede eller transportkrevende virksomheter som forretning, handel eller tjenesteyting.

1 Planområdet er regulert til følgende arealformål

Bebyggelse og anlegg (§12-5, nr. 1)

- Industri, BI

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

- Landbruks-, natur- og friluftsmål

Hensynssoner i reguleringsplan (§12-6)

Faresone (11-8)

- Høyspenningsanlegg – høyspentlinje H370_1-2

Særlige hensyn til bevaring av landskap og naturmiljø (pbl. § 11-8 c)

- Hensyn landskap H550
- Hensyn natur H560_1-2

Båndlagte områder (pbl. § 11-8 d)

- Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Bestemmelsesområder (§12.7)

- #1 Vegetasjonsskjerm
- #2 Krav om detaljregulering

2 Fellesbestemmelser

2.1 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidene øyeblikkelig stanses, i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, og fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.2 Nyere tids kulturminner

Det skal redegjøres for nyere tids kulturminner som berøres av tiltak, både i anleggsperioden og i permanent situasjon, herunder hvordan de skal sikres i anleggsperioden.

2.3 Energianlegg

Det må tas hensyn til eksisterende elektriske anlegg i forbindelse med utbyggingen. Alle nye, eller endringer av eksisterende el-anlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og nettselskapets spesifikasjoner.

Nett- og trafostasjoner med tilhørende anlegg kan etableres fritt innenfor angitt byggeområde. Nett- og trafostasjoner inkluderes ikke ved beregning av utnyttelsesgrad innenfor planområdet.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Generell byggegrense rundt nettstasjoner er 5 meter.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

2.4 Støy

Støynivået fra virksomheter innenfor planområdet skal samlet tilfredsstillende grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende lover og retningslinjer (T-1442/2021).

2.5 Luftforurensning

For tiltak innenfor planområdet skal luftforurensning ligge innenfor rammene som er gitt i de til enhver tid gjeldende lover og retningslinjer (T-1520/2012).

2.6 Overvannshåndtering

Lokal og åpen overvannshåndtering, samt felles overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør, skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket, fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevarer og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

2.7 Atkomst

Atkomst etableres fra sør, via eksisterende næringsområde Moss og Våler næringspark. Eksisterende atkomst fra nord tillates benyttet som beredskapsatkomst for nye virksomheter innenfor planområdet etter godkjent detaljregulering, jf. § 10.

2.8 Parkering

Bilparkering

Krav til parkeringsplasser skal oppfylles innenfor byggegrensen for byggeområde for industri. Det kan etableres inntil:

- 1 parkeringsplasser per 50m² bruksareal (BRA) kontor/administrasjon.
- 0,2 parkeringsplass per 100m² bruksareal (BRA) bygningsmasse for øvrige industrifunksjoner.

Det tillates imidlertid maksimalt 1 300 parkeringsplasser innenfor planområdet totalt.

Fiktive plan skal ikke medregnes i BRA.

Sykkelparkering

Parkeringsareal for sykkel etableres etter følgende norm:

- Minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser per 200 m² BRA kontor/administrasjon.

Fiktive plan skal ikke medregnes i BRA.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være under tak, i nærhet av inngangsparti og med låsemulighet.

2.9 Universell utforming

For bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelige for allmennheten skal det som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, jf. krav i Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven), gjeldende teknisk forskrift og gjeldende veiledere. Avvik må begrunnes i forbindelse med byggesøknad.

2.10 Anleggsperioden

Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn plan for plassering av eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av vegetasjon og terreng. Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier og lagerplasser. Det skal redegjøres for støv og støy i anleggsperioden, samt plan for håndtering og minimering av vann i byggegrøp ved gravearbeider.

I rammesøknad skal det omtales tiltak for å redusere klimagassutslipp og lokal luftforurensning i anleggsperioden. Eksisterende bebyggelse skal sikres atkomst i anleggsperioden.

I anleggsperioden må det sikres trygge gang- og sykkelforbindelser i midlertidig situasjon.

2.11 Massehåndtering

Tiltak for massebalanse må gjennomføres i bygge- og anleggsfasen.

Rene masser skal prioriteres omdisponert lokalt, og god massebalanse innenfor planområdet skal vektlegges. Spredning av svartelistede arter skal unngås, jf. §7.2.5

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Industri

Formål

Innenfor området er det tillatt å oppføre bygninger for **kraftkrevende** industri med tilhørende administrasjon, parkering, interne kjøreveger, fortau, grøntstruktur og andre tiltak i samsvar med formålet. Det tillates ikke forretning, handel og tjenesteyting.

Utnyttelse

Innenfor felt BI tillates det en utnyttelse på inntil 60%-BYA. Parkeringsplasser, internveger og øvrig manøvreringsareal inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

Bygninger skal plasseres innenfor formålsgrensene. Byggegrensen ligger i formålsgrensen.

Høyder

Innenfor felt BI tillates det oppført bebyggelse med maksimal bygningshøyde inntil 25 meter målt fra gjennomsnittlig, planert terrengnivå. Nær- og fjernvirkningen av ny bebyggelse skal dokumenteres i forbindelse med søknader om byggetillatelse.

Det kan tillates bygningsvolumer som er nødvendige for produksjonen, tekniske installasjoner og heistårn inntil 5 meter over tillatt maksimal bygningshøyde for maksimalt 10% av totalt tillatt bebygd areal (BYA).

Det kan unntaksvis, der det er nødvendig for drift og produksjon eller lignende, tillates overskridelser av maksimal byggehøyde med mer enn 5 meter. I slike tilfeller skal det gjøres særskilt rede for form og funksjon.

Utforming

Anlegg og bebyggelse innenfor området skal gis en god estetisk utforming, i samsvar med byggets funksjon, og være godt tilpasset landskapet. Utomhusanlegget bør få en utforming tilpasset omgivelsene og planlegges med tilhørende grøntstruktur, som kan være med å dempe negative visuelle virkninger av store tiltak.

Solcellepaneler tillates som frittstående anlegg på tak og som en del av takkonstruksjonen, samt innpasset på tak og fasader på takoppbygg.

3.2 Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. § 12-5 nr. 5)

Landbruksformål, o_L2

Område avsatt til landbruksformål kan benyttes til ordinær drift sammen med resten av eiendommen(e) de hører til.

Naturformål, o_L1, o_L3

Det tillates tiltak som er nødvendige for normal skjøtsel og drift innenfor områdene. Områdenes økologiske og landskapsmessige funksjon skal ivaretas.

4 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

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

Faresone – høyspenningsanlegg H370_1

Det er ikke tillatt å etablere midlertidige eller permanente bygg eller konstruksjoner innenfor området. Området kan benyttes til parkering og internveier, etter nærmere avtale med ledningseier. Terrenginngrep innenfor området må avklares med ledningseier.

Faresone – høyspenningsanlegg H370_2

Så lenge kraftlinjen er i drift tillates det ikke å etablere midlertidige eller permanente bygg eller konstruksjoner innenfor området.

4.1.2 Særlige hensyn til bevaring av landskap og naturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Hensynssone – bevaring landskap H550

Det tillates ikke tiltak etter Plan- og bygningsloven §20.1. Områdets økologiske og landskapsmessige funksjon skal ivaretas. Tiltak for nødvendig drift og skjøtsel for øvrig tillates.

Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

Det tillates ikke tiltak etter Plan- og bygningsloven §20.1. Områdets økologiske og landskapsmessige funksjon skal ivaretas. Tiltak for nødvendig drift og skjøtsel for øvrig tillates.

4.1.3 Båndlagte områder (pbl. § 11-8 d)

Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Innenfor området gjelder kulturminnelovens bestemmelser, herunder forbud mot tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Automatisk freda kulturminne er angitt med sikringssone på 5 m fra kulturminnets ytterkant. Det tillates ikke terrenginngrep innenfor området.

I anleggsperioden skal kulturminnets sikringssone gjerdes inn med midlertidig gjerde.

5 Bestemmelsesområder (pbl. §12-7)

5.1 Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak

5.1.1 Vegetasjonsskjerm #1

Vegetasjonsskjerm opprettes/eksisterende terreng og vegetasjon bevares for å sikre visuell skjerming av industriområdet, og for å begrense nærmiljøulempen i form av støy, støv, lukt og lignende. Ved tilplanting skal stede egne planter brukes. Snauhogst tillates ikke. Det tillates tiltak som er nødvendige for normal skjøtsel og drift.

6 Krav om videre planlegging

6.1 Krav om detaljregulering #2

Detaljregulering etter plan- og bygningslovens § 12-3 må foreligge før det tillates byggetiltak, inkludert veier, parkering og terrenginngrep, innenfor bestemmelsesområdet. Kravet gjelder ikke for deling av eiendommer (opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie). Områdestabilitet må avklares som en del av planprosessen, jf. § 10.3 for nærmere beskrivelse.

7 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7.1 Krav til opparbeidelse av veg- og trafikkanlegg

Før det tillates utbygging og etablering av nye virksomheter innenfor planområdet som forutsetter bruk av beredskapsatkomst fra nord, må det utarbeides detaljregulering for atkomstløsning inkludert kryss mot Fv. 1026 Sånerveien.

7.2 Før rammetillatelse

7.2.1 Utomhusplan/situasjonsplan

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal det være utarbeidet en utomhusplan (i egnet målestokk) som viser blant annet:

- Tomtegrenser og byggegrenser
- Bebyggelsens plassering og høyde
- Forholdet til omkringliggende arealer
- Avkjørsler og internt vegsystem
- Sykkelparkering, biloppstillingsplasser inkl. manøvreringsareal
- Manøvreringsareal i tilknytning til lasteramper o.l.
- Eksisterende og nytt terreng

- Forholdet til terreng i tilgrensende arealer utenfor plangrensen
- Vegetasjon og grøntanlegg
- Flomveier og overvannshåndtering
- Plassering av oppsamlingsfasiliteter for avfall
- Areal for utelagring
- Eventuelle støyskjermer, transformatorstasjoner og andre tekniske anlegg
- Oppstillingsplass(er) og atkomst for brannvesenets biler, samt tilgang til brannvann
- Interne gang- og sykkelforbindelser

7.2.2 Teknisk plan

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal det foreligge godkjent(e) teknisk(e) plan(er) for vei, vann- og avløpsnett og krafttilkoblinger. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen.

7.2.3 Geoteknisk undersøkelse

Før det gis tillatelse for større tiltak innenfor planområdet, skal det være gjennomført grunnundersøkelser og vurderinger av områdestabilitet for aktuell ny bebyggelse og/eller tekniske tiltak.

Omfang av grunnundersøkelser bestemmes av geotekniker. Ved en eventuell påvisning av sensitiv leire må en utføre områdestabilitetsvurdering iht. NVEs regelverk. Det må prosjekteres tiltak for fundamentering, og vurdere lokalstabilitet. Ved utnyttelse av områder med leire og/eller humusholdige masser skal setninger vurderes. Dersom sensitive avleiringer påvises, må rystelser fra anleggsarbeid og sprengning i nærheten vurderes og kontrolleres.

7.2.4 Hydrologi

Før det gis rammetillatelse for større tiltak må det dokumenteres at man ikke drenerer eller endrer de hydrologiske forholdene for naturverdiene som omfattes av hensynsonene H560_1 og H560_2. Arbeidet skal utføres av hydrolog.

7.2.5 Miljøoppfølgingsplan

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan som omhandler følgende temaer, herunder:

- Utslipp til vann og grunn, herunder undersøkelser av berggrunnen mht. syredannende bergarter.
- Luftforurensning
- Støy
- Klimagassutslipp
- Lysforurensning
- Håndtering av fremmede arter
- Kulturminner
- Vurdering av muligheter for bruk av restvarme
- Kartlegging av forurensset grunn
- Påvirkning på økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomster, og muligheten til å oppnå fastsatte miljømål i Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma

Planen skal utarbeides av fagkyndige og blant annet redegjøre for hvordan gjeldende krav og retningslinjer kan overholdes. Nødvendigheten av søknader etter relevante regelverk ut over plan- og bygningsloven, for eksempel forurensningsloven, må vurderes ved byggesøknader.

Miljøoppfølgingsplanen skal forelegges og godkjennes av Statsforvalteren som ansvarlig forurensningsmyndighet.

7.3 Før igangsettingstillatelse

7.3.1 Støy

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det gjennomføres en støyanalyse av de omsøkte tiltakene. Støynivåene vurderes mot gjeldende retningslinjer for støy (T1441:2021). Støysituasjonen for enkeltvirksomheter skal dokumenteres, avbøtende tiltak vurderes og gjennomføres etter behov.

Dersom det planlegges for etablering av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål innenfor område med flere støykilder skal det benyttes inntil 3 dB strengere grenseverdier for støynivå.

7.3.2 Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for større tiltak innenfor planområdet, skal utomhusarealer og tekniske anlegg være opparbeidet i henhold til godkjent utomhus- og teknisk plan, jf. §10.1 og 10.2.