



Reguleringsplan for Fræneidet industriområde – endring 01

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering

PlanID 202404

Saksnummer 2022/338

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å utvide eksisterende industriområde. Eksisterende foretak på området har behov for mere plass for å kunne imøtekomme økende etterspørsel og krav i markedet. I tillegg ønsker grunneier i nordre del av planområde å tilby industritomter på deler av sin eiendom.

Planen medfører at Moagrova planmessig blir tilbakeført fra industriområde til naturområde. Dette mot at industrien heller utvides nord- og vestover.

2. Generelt

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene og hensynssonene, jf. §§ 12-5 og 12-6 i plan- og bygningsloven 2008 (heretter kalt PBL):

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

2.1.1 Industri (IND1 og IND2)

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

2.2.1 Kjørveg (o_KV, f_KV1 og f_KV2)

2.2.2 Annen veggrunn tekniske anlegg (o_AVT og f_AVT)

2.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG og f_AVG)

2.2.4 Kollektivholdeplass (o_KH)

2.2.5 Parkering (f_P1 og f_P2)

2.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

2.3.1 Naturområder (N1 - N4)

2.4 Landbruks- natur og friluftsområder (PBL § 12-5 nr. 5)

2.4.1 Naturformål (N5-N6)

2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

2.5.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (NSVS)

2.6 Hensynsoner (PBL §12-6)

4.6.1 Faresone - Flomfare (H320)

4.6.2 Sikringssone -frisikt (H140)

4.6.3 Hensynsone bevaring naturmiljø (H560_1–H560_2)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Plankrav

- 3.1.1 Ved byggesøknad for hele planområdet (veg, vann, avløp og fellesområder) skal det legges ved situasjonsplan i egnet målestokk. Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil).
- 3.1.2 Ved byggesøknad for enkeltområder skal det legges ved situasjonsplan for hvert delområde i egnet målestokk. Planen skal vise vegløsning med lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil), nye og eksisterende vann- og avløpsledninger, renovasjonsanlegg (søppelhåndtering), kummer og eventuelle pumpestasjoner.
- 3.1.3 Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten.
- 3.1.4 Eventuelt plassering av trafostasjon og lignende skal gjøres i samråd med ansvarlig nettselskap.

3.2 Byggegrenser

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i planen. For enkelte områder kan byggegrensen ligge i formålsgrensene, dette er da angitt under bestemmelsene for hvert område. Det er 50 meters byggegrense mot fylkesvegen. Veggrøft skal ikke fylles igjen.

3.3 Terrenginngrep

- 3.3.1 Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.
- 3.3.2 Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. Dette kan skje ved at overganger mellom forskjellige flater legges i jevne og myke linjer. Maks stigning på fyllinger er 1:1,5. Ved brattere fyllinger skal det bygges opp med natursteinmur eller støpt mur/murblokker i nødvendig høyde for at fyllingen skal få skråning 1:1,5.
- 3.3.3 Når industriområdene skal opparbeides skal det undersøkes om torvmassene kan benyttes til restaurering av myr i andre områder.
- 3.3.4 Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Ved nyplantinger skal det ikke benyttes fremmede arter eller planter som kan bli invaderende.

3.4 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og det skal sendes melding til kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminner.

3.5 Forurensning

Krav vedrørende støy, støv og utslipp nedfelt i forurensningsloven med tilhørende forskrift skal overholdes.

3.6 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god arkitektonisk og estetisk utforming i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

3.7 Vannforsyning, avløpsløsning og overvannshåndtering

Alle nye bygninger for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

3.8 Private avtaler

Etter at reguleringsbestemmelsene har tredd i kraft er det ikke tillatt å etablere forhold ved private avtaler som står i strid med disse bestemmelsene.

3.9 Eksisterende tilkomster

Eksisterende tilkomster over planområdet skal ivaretas via f_KV1, f_KV2, N5 og N6.

3.10 Detaljregulering

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter PBL § 12-11 ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.2.1 Industri (IND1 og IND2)

- a) Områdene er avsatt til industri.
- b) På områdene kan det oppføres industribygninger med tilhørende lager, kontor- og driftsfasiliteter.
- c) Maks tillatt utnyttelse av områdene er 50% BYA.
- d) Maks mønehøyde er 12 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Takvinkel skal være mellom 8 og 25 grader.
- f) Eventuelle utendørs lager skal holdes ryddig.
- g) Byggegrense for IND2 mot f_AVT ligger i formålsgrensen.

- h) Eventuelle murer og gjerder kan bryte byggegrensene og plasseres i formålsgrensene, dette så lenge de ikke er sikthindrende for trafikk. Dersom byggegrensen mot fylkesvegen skal brytes må dette avtales med vegeier i hvert tilfelle.
- i) Det skal avsettes parkeringsplasser enten innenfor områdene eller på fellesområder (f_P1 og f_P2) etter følgende oppdeling:

Type lokaler	Minste antall parkeringsplasser per 100 m ² bruksareal (BRA).
Lager	1
Produksjon og administrasjon	2
Bilverksted/servicestasjoner	3
Andre typer lokaler	Vurderes ved søknad om tiltak

Minst 5% av parkeringsplassene på hver tomt skal være tilpasset rullestolbrukere.

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

4.3.1 Kjøreveg (o_KV)

- a) Området er avsatt til offentlig veg, og er eksisterende fylkesveg.

4.3.2 Kjøreveg (f_KV1)

- a) Området er avsatt til felles veg og er eksisterende avkjørsel til området.
- b) Området er felles for IND1, IND2 og GID 52/3.
- c) Avkjørselen fra fylkesvegen (f_KV1) skal utformes etter håndbok N100 utgitt av Statens Vegvesen.

4.3.3 Kjøreveg (f_KV2)

- a) Området er avsatt til felles veg og er eksisterende avkjørsel fra f_KV1 mot IND2 og GID 52/3.
- b) Området er felles for IND2 og GID 52/3 som har tilkomst gjennom planområdet.

4.3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT og f_AVT)

- a) Området o_AVT er annen veggrunn tekniske anlegg langs o_KV og er ervervsareal for/langs fylkesvegen (o_KV)
- b) I område o_AVT kan det anlegges grøft, skjæring eller fylling i tilknytning o_KV.
- c) Området f_AVT er annen veggrunn tekniske anlegg langs f_KV2
- d) I område f_AVT kan det anlegges grøft, skjæring eller fylling i tilknytning til f_KV2.

4.3.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

- a) Området o_AVG er annen veggrunn grøntareal langs o_KV, er eksisterende grøntareal og omfatter ervervsareal for/langs fylkesvegen.
- b) I området kan det anlegges grøft, skjæring eller fylling i tilknytning o_KV.

4.3.6 Annen veggrunn – grøntareal (f_AVG)

- a) Området f_AVG er annen veggrunn grøntareal langs f_KV1 og er eksisterende grøntareal langs vegen.
- b) I området kan det anlegges grøft, skjæring eller fylling i tilknytning til f_KV1

4.3.7 Parkering (f_P1 og f_P2)

- a) Område f_P1 er parkeringsplass for område IND1
- b) Område f_P2 er parkeringsplass for område IND2

4.4 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

4.4.1 Naturområde (N1)

- a) Området er avsatt til naturområde som naturlig skille fra IND1 mot f_KV2 og IND2. I tillegg er deler av området buffer mellom IND1 og arealet utenfor planen i vest.
- b) Deler av området omfatter eksisterende kanal med tilhørende kantsoner.
- c) Det er ikke tillatt med inngrep i området
- d) Eksisterende vegetasjon i området skal bevares.

4.4.2 Naturområder (N2-N3)

- a) Områdene er avsatt til naturområder som kantsoner langs Moagrova på område NSVS.
- b) Det er ikke tillatt med inngrep i kantsonene.
- c) Eksisterende vegetasjon i områdene skal bevares.

4.4.3 Naturområde (N4)

- a) Området er avsatt til naturområde som vegetasjonsbelte nord og vest for industriområde IND2. I nord omfattes eksisterende kanal med tilhørende kantsoner av området.
- b) Det er ikke tillatt med inngrep i området.
- c) Eksisterende vegetasjon i området skal bevares.

4.5 Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL § 12-5 nr. 5)

4.5.1 Naturformål (N5-N6)

- a) Område N5 er avsatt for å ivareta eksisterende landbrukstilkomst uten at det foretas nye/ytterligere inngrep.
- b) Område N6 er avsatt for å ivareta området sør for IND1 samtidig som det skal være mulig å benytte eksisterende landbrukstilkomst over området for GID 56/10.
- c) Ut over enkelt vedlikehold av landbrukstilkomstene er det ikke tillatt med inngrep i områdene.

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

4.6.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (NSVS)

- a) Området er avsatt til naturområde i og ved Moagrova.
- b) Det er ikke tillatt med inngrep i området.
- c) Eksisterende vegetasjon i kantsonene skal bevares.

5. Bestemmelser til hensynssoner (PBL §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

5.1.1 Faresone flom (H370)

- a) Innenfor faresonene anbefales det å bygge over kotehøydene vist på flomsonekartet vedlagt hydrologirapport.

5.1.2 Sikringssone friskt (H140)

- a) Sikringssonen er vist med skravur over arealformål på plankartet.
- b) Arealet innenfor sonen må ikke utnyttes slik at den hindrer fri sikt.
- c) Innenfor sonen skal arealet planeres ned til en høyde som ligger 0,5 meter over nivået til fylkesvegen.
- d) Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.
- e) Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

5.1.3 Hensynssoner bevaring naturmiljø (H560_1-H560_2)

- a) Hensynsonene er vist med skravur over arealformålene på plankartet.
- b) Hensynsonene skal ivareta naturtypen eng-aktig sterkt endret fastmark som går langs vegkanten. Naturtypen er av stor verdi.
- c) Ved eventuelle inngrep skal vegetasjonsdekket med frøbank tas vare på og legges tilbake over inngrepet.
- d) Inngrep hvor tilbakelegging av vegetasjonsdekket ikke er mulig er ikke tillatt.
- e) Beplantning er ikke tillatt.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

- 6.1.1 Før tillatelse til opparbeiding av området skal avkjørsel f_KV1 ved fylkesvegen (o_KV) være opparbeidet som vist på plankartet og i henhold til håndbok N100 utgitt av Statens Vegvesen.

6.2 Før igangsettingstillatelse

- 6.2.1 Før igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at mulig anvendelse av torvmasser som nevnt i punkt 3.3.3 ovenfor er undersøkt og eventuelt utført.
- 6.2.2 Før igangsettingstillatelse skal overvanns- og avløpsløsninger være planlagt og godkjent.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Hydrologirapport med tilhørende flomsonekart, Sweco 21.02.2025.