

PLANBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR PAURENG INDUSTRIOMRÅDE

Plan-ID: 202001
Saksnummer 20/480
Dato: 30.08.2021

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å etablere næringsareal for arealkrevende og transportavhengige næringer med nærhet til Rv.3.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Arkeologiske kulturminner

Aktsomhetsplikt

Dersom det i forbindelse med tiltak i området blir funnet kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet umiddelbart stanses dersom det berører kulturminnet eller sikringssonen på fem meter. Melding skal umiddelbart sendes til Sametinget og kulturminnemyndigheten for Innlandet fylkeskommune, som skal gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette (jfr. lov 9. juni 1978 om kulturminner § 8 annet ledd). Kulturmyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til de som skal utføre arbeidet i marken.

§ 2.2 Radon

Dersom radonfaren ikke er avkreftet, skal det gjøres tiltak mot radonstråling ved bygging, jfr. Byggteknisk forskrift.

§ 2.3 Byggegrenser

Byggegrense fra veg regnes fra midtlinje veg og er:

- 50 m for Rv.3
- 10 m fra Øvre Måna-veg.

Byggegrense fra vassdrag regnes fra strandlinje og er 100 m fra Glomma.

§ 2.4 Tilrettelegging for bevegelseshemmede

Det skal være tilgjengelig atkomst til bebyggelse, i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift.

§ 2.5 Overvann

Overflatevann/takvann/drensvann føres i stikkrenne under Rv. 3 og ut i Glomma. Eventuell etablering av nye, eller utskifting av eksisterende stikkrenner, skal utføres av Statens vegvesen i henhold til enhver tids gjeldende regelverk.

§ 2.6 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal gjelde for området. Det kreves støyutredning ved søknad om byggetillatelse til ny virksomhet. Ved overskridelse av anbefalte grenseverdier kreves støydempende tiltak.

§ 2.7 Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012, skal gjelde for området.

§ 2.8 Vann og avløp

Det leveres vann til BKB og BN fra egen kilde. Det skal dokumenteres tilstrekkelig mengde drikkevann av god kvalitet. Det skal dokumenteres tilstrekkelig slokkevann.

Avløp skal sikres gjennom godkjent renseløsning.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr.1)

§ 3.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

§ 3.1.1 Type bebyggelse

Eiendommen består av våningshus, to stabbur, en låve, et landbruksverksted, og et lager.

Våningshus, låve og stabbur er alle registrerte i SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner).

Her ligger også et anneks, for overnattingsmulighet for langtransportsjåfører. Nye bygg skal fortrinnsvis bygges i tre. Utvendig kledning skal ha mørke farger. Det tillates ikke bruk av blanke, reflekterende flater.

§ 3.2 Næringsbebyggelse (BN)

§ 3.2.1 Type bebyggelse

Paureng eiendom er bebygd med verksted og servicebygg, terminalbygg og bussgarasjer? Det er etablert et drivstoffanlegg innenfor området. På øvre del av området er det etablert et behandlingsanlegg for kasserte biler.

Arealene skal utnyttes til arealkrevende og eller transportavhengig næring. Det tillates ikke detaljvarehandel utenom til bedriftens eget bruk innenfor området.

Det tillates bygg og installasjoner for el-forsyning og kommunaltekniske anlegg tillates oppført innen reguleringsformålet (f.eks. trafo, pumpestasjoner).

Byggene tillates en flat takform og en gesims på inntil 11 m i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Nye bygg skal fortrinnsvis bygges i tre. Bygget skal behandles med mørke farger. Det tillates ikke bruk av blanke, reflekterende flater.

§ 3.2.2 Utnyttelsesgrad

Det tillates tomteutnyttelse av næringsarealet på 70 %-BYA.

Herunder er bebygd areal, interne veier, snuplasser, og parkering.

§ 3.2.3 Forhold som skal beskrives ved byggesøknad er:

- Fargebruk og utforming av bygg.
- Veg samt annen veggrunn og tekniske anlegg innad i feltet.
- Parkeringsareal.
- Renovasjonsareal og løsning.
- Vann- og avløpsplan, herunder håndtering av overvann og tilgang til slokkevann, jf. den til enhver tids gjeldende forskrift.
- Plan for energiforsyning og utnytting av overskuddsvarme.
- Støyanalyser, inkludert utredning av støy som genereres av tiltaket.
- Luftkvalitet
- Eventuell inngjerding og skjerming.
- Lagringsplass.
- Skilting

§ 3.2.4 Parkering

Parkering for ansatte skal primært skje på parkeringsplass på motsatt side av Øvre Månaveg.

Det skal tilrettelegges for minimum 2 ladestasjoner for el-biler.

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering, minimum 5 plasser ved inngangspartiet til verkstedsbygningen.

Det skal tilrettelegges / skiltes for HC-parkering ved inngangspartiet til verkstedsbygningen.

Henstilling av trailere skal også plasseres her.

§ 3.2.5 Atkomst

Både BKB og BN skal ha atkomst fra SKV1 (Rv.3), samt fra Øvre Måna-veg. Det skal sikres atkomst til landbrukseiendommen BKB gjennom LNF-området.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.2)

§ 4.1 Offentlig kjøreveg (o_SKV1)

§ 4.1.1 o_SKV1, Rv.3.

Rv. 3 er regulert med dagens situasjon.

§ 4.2 Private veger i området (SKV1-4)

For veganlegg som berører riksveg stilles det krav om teknisk plan og utforming som skal godkjennes av Statens Vegvesen, og det må inngås gjennomføringsavtale før ev. utbedring/endring av kryssene.

Kjørevegene fra Rv. 3 og innad i planområdet er regulert med vegbredde på 4,5 m og skal omsøkes som byggetiltak.

§ 4.2.1 SKV1 Øvre Måna-veg.

Privat landbruksvei mellom byggefeltet i Øvre Måna og Rv. 3 ved Paureng.

§ 4.2.2 SKV2 Privat vei mellom BKB og BN

Privat adkomstvei mellom tunet på Paureng og næringsområdet.

§ 4.2.3 SKV3.

Privat vei mellom Øvre Måna-veg og biloppbyggingsplassen.

§ 4.1.4 SKV4

SKV4 er privat gang- og sykkelvei mellom Paureng og Sjøberg gård. Regulert med dagens bredde, ca. 3 m. Stengt med betongklosser i begge ender for å forhindre biltrafikk.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.3)

§ 5.1 Vegetasjonsskjerm (GV)

Områdene er regulert til vegetasjonsbelter som må tilplanter mot Rv. 3, med trær med 3-4 meters høyde. Nødvendig skjøtsel tillates. Vegetasjonsskjermen i overkant av området, mot kraftlinja / Øvre Måna-veg må også revegeteres med trær i faresonen for ras. Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak, oppstilling eller lagerplass innen vegetasjonsskjermene.

Innenfor BN skal skråningene naturlig revegeteres.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, nr.5)

§ 6.1 Landbruksformål (LJO)

Arealet reguleres til landbruksformål.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssone, friskt

10x130 m for o_SKV1xSKV1.

4x45 m for SKV1xSKV2 og andre interne kryss og avkjørsler.

Det skal ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 m i sonen. Enkeltstående trær og stolper kan tillates.

§ 7.2 Støysone, rød sone (H210)

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at bebyggelse med tilhørende uteplass tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift og T1442/2016. Ved overskridelse av anbefalte grenseverdier kreves støydempende tiltak.

§ 7.3 Støysone, gul sone (H220)

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at bebyggelse med tilhørende uteplass tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift og T1442/2016. Ved overskridelse av anbefalte grenseverdier kreves støydempende tiltak.

§ 7.4 Angitt hensynssone, Bevaring kulturmiljø (H570_1-2)

§ 7.4.1 H570_1 – Paureng

Bygningenes eksteriør og bygningsmiljø/tun skal bevares. Alle søknadspliktige tiltak knyttet til bygninger eller utemiljø skal sendes til kulturminnemyndigheten på høring.

§ 7.5 Angitt hensynssone, skredfare (H310)

Hensynssonene består av faresonen for skredfare. Vegetasjonen må bevares innenfor faresonen. Det tillates ikke bebyggelse innenfor dette området.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Avkjørsel fra riksvei 3

Teknisk plan og utforming av kryssløsning med Rv.3 skal godkjennes av Statens vegvesen. Det skal inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen. Utbygging av kryss vil være utbyggers ansvar.

§ 8.2 Støydempende tiltak

Eventuelle nødvendige støydempende tiltak iht. § 2.8 skal være på plass før brukstillatelse kan gis.

§ 9 Skilt og reklameinnretninger

§ 9.1 Søknad om plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger

Søknad om plassering og endring av skilt og reklameinnretninger er i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 søknadspliktige. Unntak er skilt- og reklameinnretninger inntil 3,0 m² som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade.

§ 9.2 Søknad om nye skilt på bebygde eiendommer

Når det søkes om tillatelse til nye skilt på bebygde eiendommer, skal det vedlegges situasjonsplan som viser plassering, og fotomontasje ev. fargelagt fasadetegning/oppriss i farger som viser hvordan dette tilpasser seg eksisterende skilting og bygningen eller området rundt. I tillegg skal det vedlegges en beskrivelse av skilttype, materialbruk, bredde, høyde og tykkelse samt valg av belysning og belysningsstyrke.

§ 9.3 Søknad om nye skilt på nye eiendommer

Når det søkes om tillatelse til skilting på nye bygninger, skal det vedlegges dokumentasjon i samsvar med pkt. 2.11.2. Fotomontasje, ev. fargelagt fasadetegning/oppriss. Skilt på grunn og bygning skal inngå som en del av prosjekteringen.

§ 9.4 Antall skilt

Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet. Når bygningen har store fasader, kan det også tillates flere skilt der det passer.

§ 9.5 Plassering

Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på husets hovedfasade eller annen fasade i tilknytning til dør. Følgende plassering av skilt/reklame er ikke tillatt:

- På møne, takflate eller gesims
- På stolper, master, gjerder, støyskjerm e. l.

Markiser skal avgrenses til dør- og vindusåpninger og tilpasses bygget.

§ 9.6 Utforming

Skilt skal tilpasses bygningen og områdets egenart. Dette gjelder både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser samt utforming og materialvalg (NS 3041). Informasjon om åpningstid, telefonnummer, internettadresse, produktnavn og lignende skal være underordnet øvrig skilting.

Det skal fortrinnsvis være treskilt med utfreset tekst og symboler når skiltet er montert på bygningen. Der det er behov for og/eller gis tillatelse til plateskilt skal bakplaten være transparent (gjennomsiktig) eller ha farge som tilpasser seg bygningens farger og arkitektur.

§ 9.7 Skiltbelysning

Ved flere skilt på den enkelte bygning skal det benyttes samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blending skal unngås.

§ 9.8 Lysskilt

Lysskilt i form av lyskasse kan tillates etter søknad, og tillatelse fra Statens vegvesen. Blinkende og bevegelig skilt tillates ikke.

§ 9.9 Flagg/Vimpel

Bruken av flagg og vimpler mot offentlig og private veier og plasser kan tillates etter søknad, og tillatelse fra Statens vegvesen.

§ 9.10 Prismast

Prismasta skal ikke være synlig for trafikk langs Rv. 3.