

# PLANBESTEMMELSER

## DETALJREGULERING FOR PAURENG NÆRINGSOMRÅDE

Plan-ID: 202001  
Saksnummer 20/480  
Dato: 11.02.2022

---

### § 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 befarings 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 avkrefte, 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,
- 30 m for Rv. 3 for areal avsatt til parkering.
- 10 m fra Øvre Måna-veg.
- 

#### § 2.4 Tilrettelegging for bevegelseshemmede

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

#### § 2.5 Overvann

Avrenning av overflatevann fra bedriftens utearealer skal håndteres slik at det ikke medfører skade eller ulempe for miljøet, herunder avrenning til Glåma.

Alle faste flater med avrenning eller fare for avrenning av oljeholdig væsker skal være tilkoblet avløp med sandfang og oljeutskiller. Næringsområdet skal avskjermes og dreneres slik at det ikke er tilsig av vann fra områder rundt.

## **§ 2.6 Støy**

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, eller nyere, skal gjelde for området.

## **§ 2.7 Luftkvalitet**

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012, eller nyere, 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. Vannverket må registreres og plangodkjennes av Mattilsynet, jf. Forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften) §§ 17 og 18. Det skal dokumenteres tilstrekkelig slokkevann. Avløp skal sikres gjennom godkjent renseløsning.

## **§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

### **§ 3.1 Bebyggelse og anlegg**

#### **§ 3.1.1 Kombinerte formål (BKB)**

##### **§ 3.1.1.1 Byggeformål**

Område BKB på plankartet kan nyttes til boligformål, overnatting for egne ansatte, langtransportsjåførere, kontor, verksted og lager.

##### **§ 3.1.1.2 Plassering av bebyggelse**

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser på plankartet. Mot tilgrensende naboeiendom hvor byggegrense ikke er markert, gjelder formåls grensen for byggeområdet som byggegrense.

##### **§ 3.1.1.3 Grad av utnytting**

Maksimal grad av utnytting skal ikke overstige 70 % BYA.

##### **§ 3.1.1.4 Takform**

Ny bebyggelse skal ha saltak.

##### **§ 3.1.1.5 Byggehøyde**

Laveste byggehøyde er 480,5 m o.h. Maksimal mønehøyde på verkstedet er 11,5 m, på hovedbygningen 9,60 m. Minimum gesimshøyde på verkstedet er 9,50 m, og 7,60 m på hovedbygningen.

##### **§ 3.1.1.6 Utforming av bebyggelsen og materialbruk**

Nye bygg skal fortrinnsvis bygges i tre. Utvendig kledning skal ha mørke farger. Det tillates ikke bruk av blanke, reflekterende flater.

##### **§ 3.1.1.7 Parkering**

Det skal etableres 1 parkeringsplass for bil pr. 75 m<sup>2</sup> næringsareal.

##### **§ 3.1.1.8 Adkomst**

Det tillates inn- og utkjøring til område BKB som vist med pil på plankartet fra o\_SKV1 (Rv.3), samt fra Øvre Måna-veg. Det skal sikres atkomst til landbrukseiendommen BKB over LNF-området.

### § 3.1.2 Næringsbebyggelse (BN)

#### § 3.1.2.1 Byggeformål

Område BN (Paureng eiendom AS) kan nyttes til verksted og servicebygg, terminalbygg og bussgarasjer, drivstoffanlegg, og behandlingsanlegg for kasserte biler.

Arealene skal utnyttes til arealkrevende og eller transportavhengig næring. Det tillates ikke forretningsdrift.

Bygg og installasjoner for el-forsyning og kommunaltekniske anlegg tillates oppført innenfor formålet (f.eks. trafo, pumpestasjoner).

#### § 3.1.2.2. Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser på plankartet. Mot tilgrensende naboeiendom hvor byggegrense ikke er markert, gjelder formålsgrensen for byggeområdet som byggegrense.

#### § 3.1.2.3 Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting skal ikke overstige 60 % BYA.

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

#### § 3.1.2.4 Takform

Ny bebyggelse skal ha flate tak.

#### § 3.1.2.5 Byggehøyde

Laveste byggehøyde er 480,5 m o.h. Maksimal gesimshøyde er 11 m i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Det tillates oppført mindre ventilasjonsanlegg etc. over maksimal gesimshøyde.

#### § 3.1.2.6 Utforming av bebyggelsen og materialbruk

Nye bygg skal fortrinnsvis bygges i tre. Bygget skal behandles med mørke farger. Det tillates ikke bruk av blanke, reflekterende flater.

#### § 3.1.2.7 Parkering

Det skal etableres minimum 20 parkeringsplasser innenfor området BN, hvorav minimum 2 ladestasjoner for el-biler.

Det skal tilrettelegges for HC-parkering og minimum 5 sykkelparkingsplasser ved inngangspartiet til verkstedbygningen.

#### § 3.1.2.8 Adkomst

Det tillates inn- og utkjøring til område BN som vist med pil på plankartet fra o\_SKV1 (Rv.3), samt fra Øvre Måna-veg.

#### § 3.1.2.9 Faresone skred

Det tillates ikke etablert arbeids- og publikumsbygg/brakkert/overnattingssteder hvor det normalt oppholder seg mer enn 25 personer innenfor merket faresone for skred i plankartet.

### **§ 3.2 Forhold som skal beskrives ved byggesøknad er:**

Krav til søknad om tillatelse til tiltak følger gjeldende sjekklister for byggesak,

Der det er relevant skal søknad om tillatelse til tiltak i tillegg vise:

- Situasjonsplan skal viser parkeringsareal, veg, samt annen veggrunn og tekniske anlegg innad i feltet.
- Renovasjonsareal og løsning.
- Vann- og avløpsplan, herunder håndtering av overvann og tilgang til slokkevann, jf. den til enhver tids gjeldende forskrift.
- Støyanalyser, inkludert utredning av støy som genereres av tiltaket.
- Eventuell inngjerding og skjerming.
- Lagringsplass.
- Skilting

## **§ 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 og kryss som berører Rv. 3 er regulert med dagens situasjon.

### **§ 4.2 Private vegger i området (SKV1-4)**

Veganlegg som berører Rv.3 er regulert med dagens situasjon. Kjørevegene innad i planområdet er regulert med vegbredde 4,5 m.

#### **§ 4.2.1 Øvre Måna-veg (SKV1).**

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

#### **§ 4.2.2 Privat vei (SKV2)**

Privat adkomstvei mellom tunet på Paureng (BKB) og næringsområdet (BN).

#### **§ 4.2.3 Privat vei (SKV3)**

Privat vei mellom Øvre Måna-veg og biloppbyggingsplassen

#### **§ 4.1.4 Privat landbruksvei (SKV4)**

Privat landbruksveg som også benyttes som gang- og sykkelvei mellom Paureng og Søberg gård. Regulert med dagens bredde, ca. 3 m. Stengt med betongklosser i begge ender for å forhindre biltrafikk.

## **§ 4 SPA**

Området på ca. 1,5 daa er avsatt til parkering for vogntog og privatbiler.

## **§ 5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.3)**

### **§ 5.1 Vegetasjonsskjerm (GV)**

Områdene er regulert til vegetasjonsbelter som må tilplantes 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 Sikringsone, frisikt

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)

Det tillates ikke etablert ny bebyggelse innenfor rød støysone.

### § 7.3 Støysone, gul sone (H220)

*Uteoppholdsareal*

Ved nye tiltak må det dokumenteres at støy på uteoppholdsareal ikke overstiger fastsatt grenseverdi i kap. 2.2 i støyretningslinje T-1442/2021, eller seinere.

For ny støyfølsom *bygningssmasse* kreves støyskjerming mot Rv. 3, og stille side, samt at ett eller flere soverom plasseres mot stille side.

### § 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)

Det tillates ikke etablert arbeids- og publikumsbygg/brakkerrigg/overnattingssteder hvor det normalt oppholder seg mer enn 25 personer innenfor merket faresone for skred.

## § 8 Skilt og reklameinnretninger

### § 8.1 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 m<sup>2</sup> som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade. Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet. Når bygningen har store fasader, kan det også tillates flere skilt der det passer.

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.

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.

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

### **§ 8.2 Flagg/Vimpel**

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

### **§ 8.3 Prismast**

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