

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Haug gård

Reguleringsbestemmelser datert: 13.02.2017
Revidert: 09.02.2018

Plankart datert: 13.02.2017
Plankart revidert: 20.12.2017

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel:	20.04.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang:	19.01.2017
Offentlig ettersyn:	21.02.-07.04.2017/24.04.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang:	01.03.2018
Vedtak i kommunestyret:	21.03.2018

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å omregulere arealet fra jordproduksjon til gjenvinningsanlegg.

2. Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - o Offentlig eller privat tjenesteyting
 - Brannstasjon og ambulansetjeneste (BOP)
 - o Annen særskilt bebyggelse og anlegg
 - Gjenvinningsanlegg for masser (BAS1 og BAS2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Vei (SV1 og SV2)
- Grønnstruktur
 - o Vegetasjonsskjerm (GV1- GV3)
- Landbruks-, natur- og friluftsområder
 - o Landbruksformål (LL)
 - o Spredt boligbebyggelse (LSB)

3. Hensynssoner

Området reguleres til:

- Sone med angitte særlige hensyn – bevaring av kulturmiljø (H570_1)
- Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1, H730_2)

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

4.1 Offentlig eller privat tjenesteyting/Brannstasjon og ambulansetjeneste (BOP)

- a. Bygning for brannstasjon og ambulansetjeneste tillates innenfor de byggegrenser som reguleringsplanen viser. Utenfor byggegrensen tillates rømningstrapper på vestre og østre gavlvegg, samt balkong.
- b. Bebyggelsen skal ha saltak. Gesimshøyden målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overskride 13 meter. Mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overskride 18 meter.
- c. Det tillates takoppløft på nord- og sørsiden i en lengde på maksimalt 36 meter. Takoppløftet skal ligge minimum 2,5 meter innenfor bygningens yttervegg på langsiden, og minst 6 meter innenfor gavlveggene.
- d. Det tillates parkering for 49 biler sør for brannstasjonsbygningen, samt oppstillingsplass for buss. I tillegg tillates nødvendig parkering for ambulanser og brannbiler.

4.2 Annen særskilt bebyggelse og anlegg/Gjenvinningsanlegg for masser (BAS1 og BAS2)

4.2.1 Felles bestemmelse

- a. Det åpnes for mottak, behandling/gjenvinning og mellomlagring av både gravemasser og byggavfall innenfor arealet. Det er gitt ulike bestemmelser for type masser. Ved mottak av gravemasser gjelder punkt 4.2.2. Ved mottak av byggavfall gjelder punkt 4.2.3 og 4.2.4.
- b. Det tillates kun mottak og behandling av masser som ikke inneholder konsentrasjoner av helse- og miljøskadelige stoffer over fastsatte normverdier eller som er syredannende (jf. Forurensningsforskriften, kapittel 2 vedlegg 1)
- c. Mellomlagring av massene tillates inntil ett år for masser som ikke er gjenvinnbare og inntil 3 år for masser som skal gå til gjenvinning/gjenbruk eller behandling.
- d. Alle masser som mottas på anlegget skal som uttakspunkt gjenbrukes/gjenvinnes eller behandles slik at de er benyttbare til gjenbruk. Det tillates ikke bruk av masser til terrengregulering, med unntak av ved opphør av gjenvinningsanlegget som et ledd i tilbakeføring til landbruksformål.
- e. Drift i området skal kun skje i tidsrommet 07.00-19.00 mandag-fredag og 08.00-16.00 lørdag. Det skal ikke være drift i området på søndager og helligdager.
- f. Stein og sprengstein som krever bearbeiding i form av knusing tillates mottatt i området. Knusing av stein kan skje inntil 20 dager per år, begrenset til månedene oktober-mai. Steinknusing tillates i tidsrommet 07.00-18.00, mandag-fredag og ikke på helligdager. Før steinknusing kan igangsettes skal naboer varsles.
- g. Sålding og annen bearbeiding av massene kan skje innenfor generell driftstid, jf. 4.2.1 e.
- h. Knusing/sålding og annen behandling skal ikke medføre støynivå over grenseverdier gitt i T-1442 tabell 3, ved overskridelse skal driftstiden reduseres eller avbøtende tiltak iverksettes.
- i. Arealer for lagring og behandling av masser skal etableres med egnet dekke. Arealet skal gis en arrondering som sikrer avrenning til egen dam (rett nord for planområdet).
- j. Det skal etableres rensesystem for avrenning fra området, som må byggemeldes før driften starter, i henhold til regulert virksomhet.
- k. Drifter av anlegget er pliktig til å ta stikkprøver av masser som leveres i henhold til bedriftens prøvetakingsprogram, jf. dokumentasjonskrav.
- l. Det skal være mottakskontroll ved anlegget som må godkjennes av rette myndighet. Alle masser som transporteres inn og ut av anlegget skal registreres og loggføres. Følgeseddel/egenerklæring skal følge hvert lass ved levering av masser. Følgeseddel skal minimum angi leverandør av massene, massenes innhold/kvalitet og opphavsadresse.
- m. Det skal årlig leveres en årsrapport til myndighet som har gitt tillatelse til anlegget. Krav til rapportering skal være gitt i prøvetakingsprogrammet.
- n. Det skal lages en miljøoppfølgingsplan (MOP) som foreslår tiltak for å hindre negative virkninger av driften ved gjenvinningsanlegget. Planen skal godkjennes av rette myndighet.
- o. Overvannshåndtering og blågrønn faktor skal etableres i henhold til kommunens norm og skal løses lokalt innenfor planområdet. Overvannshåndtering skal inngå som et bruks- og trivselselement i utearealet. Andel tette flater skal minimeres. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en helhetlig overvannsplan som er godkjent av kommunen.
- p. Området kan brukes som øvelsesområde for brannvesenet. Bilvrak og busser som brukes i området skal være fri for olje og andre miljøgifter. Brannvesenets øvelser skal ikke medføre fare for forurensning til miljøet.
- q. Når områdets bruk til gjenvinningsanlegg og øvelsesområde opphører, skal området tilbakeføres til landbruksformål innen 1 år.

- r. Høyde på massehaugene skal ikke overstige kotehøyde på parkeringsplassen foran brannstasjonen.

4.2.2 Bestemmelse for mottak av behandling/gjenvinning og mellomlagring av gravemasser.

- a. Det **tillates** mottak, behandling/gjenvinning og mellomlagring av rene, naturlige masser. Dette omfatter gravemasser som jord, stein, grus, sand, leire og organisk materiale som verken inneholder konsentrasjoner av helse- og miljøfarlige stoffer over fastsatte normverdier eller som er syredannende (jf. Forurensningsforskriften, kapittel 2).
- b. Før det kan etableres behandlingsanlegg for sortering og bearbeiding av massene skal det innhentes tillatelse fra Fylkesmannen etter forurensningsloven. Det kan ved en Miljørisikoanalyse vurderes om et slikt behandlingsanlegg utløser krav om utslippstillatelse.

4.2.3 Bestemmelse for mottak av, behandling/gjenvinning og mellomlagring av byggavfall

- a. Det **åpnes** for mottak, behandling/gjenvinning og mellomlagring av rent inert byggavfall (jf. Avfallsforskriften § 9-3 g). Dette er sprengstein, betong, murstein, takstein, keramikk og glass som ikke inneholder helse- og miljøskadelige stoffer over normverdiene. Før mottak av slike masser skal det innhentes tillatelse fra Fylkesmannen etter forurensningsloven.
- b. Behandlingsanlegg og mellomlagring skal holdes adskilt fra jordforedlingsproduksjon.

4.2.4 Bestemmelse for mottak av, behandling/gjenvinning og mellomlagring av asfalt

- a. Det **åpnes** for mottak, behandling/gjenvinning og mellomlagring av asfalt i form av fresemasser og asfaltflak. Det skal ikke mottas steinkultjæreholdig materiale.
- b. Behandlingsanlegg og mellomlagring skal holdes adskilt fra jordforedlingsproduksjon.
- c. Før mottak, behandling/gjenvinning og mellomlagring av asfalt skal det søkes tillatelse fra Fylkesmannen etter forurensningsloven.

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

5.1 Veg (SV1, SV2)

- a. SV1 skal benyttes som felles avkjørsel til Fylkesvei 152 for hele planområdet. Veien tillates asfaltert, eventuelt annet dekke som forhindrer støvplager.
- b. SV2 skal benyttes til privat vei i gjenvinningsanlegget. Veien tillates asfaltert, eventuelt annet dekke som forhindrer støvplager.

6. Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

6.1 Vegetasjonsskjerm (GV1-GV3)

- a. Det skal plantes vegetasjonsskjerm, som skal bestå av arter som hovedsakelig vokser naturlig i nærområdet. Vegetasjonsskjermen skal, når den har vokst til, fungere som en visuell skjerm og støvskjerm mot omgivelsene.
- b. Vegetasjon som utgår/dør skal erstattes av ny, slik at vegetasjonsskjermen til en hver tid opprettholdes.

7. Bestemmelser til hensynssoner (PBL § 12-6)

7.1 Sone med angitte særlige hensyn/Bevaring av kulturmiljø (H570_1)

- a. Eksisterende bevaringsverdige bolighus og bryggerhus tillates ikke revet. Bygningen kan istandsettes og tilbygges, men husets mål, takform, takteking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger skal opprettholdes eller tilbakeføres.
- b. Det tillates etablert garasje med inntil 50 m² bebygd areal. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takform og materialbruk. Gesimshøyden fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overstige 3 meter. Mønehøyde målt fra ferdig planert terreng

gjennomsnittsnivå skal ikke overskride 5 meter. Det tillates ikke takoppløft eller takark på garasjen.

7.2 Båndleggingssone/Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1, H730_2)

- a. Automatisk fredete kulturminner (Hensynssone H730_1 og 2) er båndlagt etter kulturminneloven. I områdene finnes automatisk fredete kulturminner. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Det tillates ikke inngrep i bakken utover pløying i landbruksområdet.

8. Rekkefølgebestemmelser

Det skal etableres vegetasjonsskjerm i områdene GV1-GV3 før søknadspliktige byggetiltak kan godkjennes innenfor planområdet.