



Grue kommune

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
OMRÅDEREGULERING FOR**

**KIRKENÆR INDUSTRIOMRÅDE
NORDRE DEL OG NY OMKJØRINGSVEG**

Grue kommune

PLAN-ID: 2011002

**Planen er datert 03.12.13, revidert 30.06.14
Bestemmelsene er datert 03.12.13, revidert 30.06.14
Vedtatt av kommunestyret den 27.10.2014**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1 GENERELT

- 1.1** Formålet med planen er å regulere eksisterende næringsvirksomhet i nordre del av Kirkenær Industriområde og tilrettelegge for nye bedrifter. Samtidig er det behov for å regulere traséen for videreføring av del av ny fv. 404 som ny omkjøringsveg øst og nord for næringsområdet.
- 1.2** Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, Forurensningsloven med forskrifter, samt evt. vedtekter for Grue kommune.
- 1.3** I planen er det regulert områder for følgende formål:
- 1: Bebyggelse og anlegg
 - Næringsbebyggelse (N1)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Kombi 1-2)
 - 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (offentlig og privat)
 - Gang- og sykkelveg (offentlig)
 - Fortau (offentlig)
 - Annen veggrunn – teknisk infrastruktur
 - Trasé for jernbane (offentlig)
 - 3: Grønnstruktur
 - Grønnstruktur
 - 6: Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Friluftsområde
 - Hensynssoner
 - Frisiktsone (H140-1 - H140-3)
 - Faresoner
 - Høyspenningsanlegg (H370-4)

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1** Innenfor planområdet må nødvendige tekniske anlegg etableres samtidig med utbygging og være på plass før det gis brukstillatelse. Dette gjelder vann og avløp (VA), anlegg for overvannshåndtering, veganlegg og elektrisitetsforsyning.
- 2.2** Byggeplaner for VA- og overvannsanlegg samt veger skal godkjennes av kommunen. Tiltak som berører fylkesveg skal også godkjennes av Statens vegvesen.
- 2.3** Hvert enkelt byggeområde/hver enkelt bedrift må være sikret adkomst fra regulert og opparbeidet veg før det kan gis brukstillatelse.
- 2.4** Når Kjøreveg 4 langs jernbanen med påkobling til Kjøreveg 2 og kryss med Kjøreveg 1 er etablert, skal eksisterende planovergang over jernbanen stenges som vist på plankartet.
- 2.5** Det kan kreves geotekniske undersøkelser i forbindelse med oppføring av bygninger og anlegg innenfor planområdet.
- 2.6** Innenfor byggeområdene Kombi 1 og Kombi 2 skal arealene nærmest eksisterende bebyggelse i sør bygges ut først, jfr. kommuneplanens rekkefølgekrav § 2.2.

3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1** Kommunen skal ved sin behandling av søknader om tiltak påse at bebyggelse og anlegg får en god form og materialbehandling slik at området samlet framstår med et helhetlig preg.
- 3.2** Kommunen kan kreve at det ved søknad om tiltak skal følge fasadeopprikk og snitt av bygning i målestokk 1:200 sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse.
- 3.3** Vann som kan være forurenset eller andre forurensende væsker, må ikke slippes i grunnen i området. Drivstoff, oljer og kjemikalier skal lagres på en slik måte at det ikke er fare for lekkasje til grunnen.
- 3.4** Innenfor byggegrensene langs Kjøreveg 1 tillates ikke lagring eller plassering av større innretninger.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG; (IHT. PBL. 12-5 PKT. 1)

Generelt

- 4.1** Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og vist byggegrense.
- 4.2** Andelen grønt skal være minst 5% (prosentandel tilsådd/beplantet mark i forhold til bebygd/asfaltert/steinsatt grunn). Beplantingen skal ha innslag av høytvoksende trær.
- 4.3** Det tillates utendørs lagring forutsatt at lagerarealene holdes ryddige og i sikkerhetsmessig ordentlig stand.
- 4.4** Ved søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 for den aktuelle delen av området. Planen skal redegjøre for utførelse og plassering av alle bygninger, adkomst, parkering, utendørs lagerarealer og vegetasjon.
- 4.5** Ny bebyggelse og utearealer skal så langt mulig planlegges og etableres etter prinsippet om universell utforming.
- 4.6** Hver bedrift skal avsette tilstrekkelige manøvrerings- og parkeringsarealer for eget behov innenfor egen grunn.

- 4.7** Støy, støv og øvrige utslipp fra virksomheter innenfor planområdet må til en hver tid ligge innenfor forurensningsforskriftens retningslinjer og eventuelle grenseverdier fastsatt av Miljødirektoratet.

Ved utarbeidelse av byggeplan for Kjøreveg 1 skal det utføres støyberegninger med angivelse av grenseverdier gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012. Nødvendige avbøtende tiltak i forhold til beregnet vegtrafikkstøy og aktuelle grenseverdier skal være gjennomført som en del av veganlegget.

Næringsbebyggelse (N1)

- 4.8** Innenfor byggeområdet tillates oppført bygninger og anlegg for næring i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet samt lignende typer virksomheter med tilhørende anlegg. Det tillates også fjernvarmeanlegg innenfor området. Kontorer i forbindelse med virksomhetene tillates. Det kan etableres lagerutsalg og annen forretningsdrift der denne er en underordnet og integrert del av virksomheten.
- 4.9** Maksimum tillatt bebygd areal %-BYA=90 % av netto tomt (jfr. veileder T-1459: "Grad av utnytting"). I BYA inngår alt bebygd areal inkl. lagerareal, manøvreringsareal og parkering. Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesims- og mønehøyde på 18 meter over gjennomsnitt planert terreng.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Kombi 1 og Kombi 2)

- 4.10** Innenfor byggeområdene tillates oppført bygninger og anlegg for næring i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet samt lignende typer virksomheter med tilhørende anlegg. Det kan også tillates gartneri innenfor Kombi 1. Kontorer i forbindelse med virksomhetene tillates. Det kan etableres lagerutsalg og annen forretningsdrift der denne er en underordnet og integrert del av virksomheten.
- 4.11** Maksimum tillatt bebygd areal %-BYA=90 % av netto tomt (jfr. veileder T-1459: "Grad av utnytting"). I BYA inngår alt bebygd areal inkl. lagerareal, manøvreringsareal og parkering. Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesims- og mønehøyde på 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (IHT. PBL. 12-5 PKT. 2)

- 5.1** Trafikkarealene skal opparbeides som vist i planen.
- 5.2** Kjøreveg 1 (offentlig veg) viser videreføring av ny fv. 404 med føring i kulvert under jernbanen. Anbefalt avkjørsel/kryss for ny veg iht. vedtatt kommuneplan er vist med pil på plankartet. Avkjørselens/kryssets plassering er retningsgivende, og kan forskyves sidevegs langs vegen.
- 5.3** Kjøreveg 2-4 (private veger) er kjøreveger innenfor næringsområdet og skal betjene N1, Kombi 1 og Kombi 2.
- 5.4** Kjøreveg 5 (offentlig veg) er forlengelse av Jernbanevegen som i dag med kryssing av jernbanen i plan. Kryssingen forutsettes sikret med lys og bommer. Vegen er regulert noe oppstrammet i forhold til dagens situasjon.

6 GRØNNSTRUKTUR (IHT. PBL. 12-5 PKT. 5)

- 6.1** I grønnstruktururområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet, oppføre byggverk eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdenes bruk som grønt-/naturområder.

Områdene skal opprettholdes som naturområder. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i hovedsak bevares. Det tillates anlagt sti/gangveg gjennom områdene. Områdene skal være åpne for allmenn ferdsel.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG; FRILUFTSOMRÅDE (IHT. PBL. 12-5 PKT. 6)

- 7.1** Området kan benyttes som friluftsområde. Det tillates ikke inngrep i vassdraget eller dets strandlinje uten godkjenning av kommunen. Området skal være åpent for allmennheten.

8 HENSYNSSONER (IHT. PBL. 12-6 PKT. a)

- 8.1** Sikringssone; Frisikt (H140_1 - H140_3)
Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.
- 8.2** Faresone; Høyspenningsanlegg (H370_4)
Hensynssonen er en byggeforbudssone for eksisterende høyspentkabel. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor sonen.

Egengodkjent av Grue kommunestyre den 27.10.2014, sak nr 047/14.

ordfører