



TRØGSTAD KOMMUNE

Arkivsak: 14/812

Arkivkode: 012220140003

Sakstittel: Reguleringsplan for Henningsmoen Næringsområde

DETALJREGULERING FOR HENNINGSMOEN NÆRINGSOMRÅDE REGULERINGSBESTEMMELSER

1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på plankartet i målestokk 1:2000, datert 25.03.2015. Planens totale areal er 101,3 daa.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningsloven §12

Bebyggelse og anlegg

Næringsbebyggelse, BN (63,6 daa)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, SKV (0,4 daa)

Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm GV1-3 (26,4 daa)

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, L (10,8 daa)

Faresone høyspenningsanlegg

Høyspenningsanlegg H370

Sikringsone grunnvannsforekomst

Sikringsone grunnvannsforekomst H120

1.3 Hensikten med reguleringsplanen

- Er å utvikle et trafikkbasert næringsområde som skal knyttes til utvikling av grusuttaket og med direkte tilknytning til tungtransporten på E-18.

- Er å legge til rette for næringsvirksomhet som pga. virksomhetens art med tanke på støv, støy og lukt ikke kan plasseres på andre næringsareal i kommunen.
- Gi bestemmelser og rammer for framtidig utvikling av næringsområdet.

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis igangsettingstillatelse :

- skal det foreligge godkjent plan for håndtering av overvann.
- skal det foreligge geotekniske vurderinger av byggegrunnen.
- skal det foreligge en landskapsplan for området.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigtilatelse :

- skal veganlegget med nødvendige sikkerhetstiltak være godkjent av Trøgstad kommune.

2.2 Miljøforhold

Støyutslipp fra næringsområdet skal til enhver tid holdes innenfor enhver tids gjeldene retningslinjer for industristøy og eventuelle krav gitt i utslippstillatelse etter forurensningsloven.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka oppdages mulige automatisk fredede kulturminner, må arbeidet i det aktuelle området straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen hos fylkeskommunen varsles omgående, i samsvar med § 8 i Kulturminnevernloven av 9. juni 1978.

2.4 Kommunaltekniske anlegg

Nødvendige kommunaltekniske anlegg skal godkjennes av Trøgstad kommune.

2.5 Terrenginngrep

Ved terrenginngrep, skal terrengformingen tilpasses eksisterende terreng og området opparbeides med et helhetlig landskapsuttrykk.

2.6 Overvann

Terrengnet må utformes slik at overvann føres på overflaten til overvannsgrøfter eller andre arealer tilrettelagt for avledning av overvann. Ved fastsetting av høyde på gulv i

ny bebyggelse, må denne settes så høyt at det oppnås naturlig fall fram til nærmeste overvannstrasé. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for utforming av overvannsplan. Overvannshåndtering/ infiltrering i grunnen skal tilstrebes.

2.7 Energikilder

Miljøvennlige alternative energikilder/løsninger skal tilstrebes.

2.8 Ledningsnett

Fremføring av elektrisitet, telefon mm. skal skje med jordkabel.

2.9 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om rammetillatelse/byggetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

Plan for håndtering av overvann

Planene skal inneholde:

- Overordnet prinsipp for håndtering av overvann, kvalitetssikret av VA-ingeniør.
- Oppbygging av grøfter.
- Teknisk løsning for kryssing av kjøreveger
- Plan og beskrivelse for eventuelle fordrøyningsmagasiner

Geoteknisk vurdering av byggegrunnen

Vurderingen skal inneholde:

- Dokumentasjon på grunnundersøkelser for å danne grunnlag for å beskrive rekkefølge for opparbeidelse av området.

3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Næringsbebyggelse, BN

Område for næringsbebyggelse.

I området vist som næringsbebyggelse kan det drives virksomhet i overensstemmelse med reguleringskartet og disse bestemmelsene.

Det tilrettelegges for virksomhet som ikke kan plasseres på andre næringsarealer i kommunen pga. virksomhetens art med tanke på støv, støy og lukt. Det tilrettelegges for virksomheter knyttet til energiproduksjon basert på fornybar energi, industriproduksjon og virksomheter knyttet til lokal råstoffutnyttelse.

Det tillates ikke etablert varehandel som kjøpesentre, handel med plasskrevende varer eller annen detaljvarehandel på området.

Byggehøyder

Det tillates byggehøyder på inntil 20m. I tillegg tillates det høyere enkeltkonstruksjoner i tilknytning til næring som for eksempel silo eller piper.

Utnyttelse

Tillatt grad av utnyttelse BYA 60%

Innenfor formålet skal det etableres internveger og nødvendig manøvrering- og parkeringsareal.

3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

3.2.1 Kjøreveg, SKV

Regulert privat veg gir atkomst til næringsområdet og skal betjene den transporten som er til og fra området.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Vegetasjonsskjerm, GV1-3

Vegetasjonsskjermen skal fungere som en overordna grønnkorridor langs E 18. Eksisterende vegetasjon i området skal bevares og suppleres med stedegen furu. Toppmasser fra stedet skal benyttes ved istandsetting av området for naturlig innvandring av stedegen vegetasjon.

Vegetasjonsskjermen skal skjøttes slik at skjermingseffekten til enhver tid opprettholdes mot E18. Flatehogst er ikke tillatt. Det er drivers ansvar at vegetasjonsskjermen blir skjøttet i henhold til planforutsetningene.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

3.4.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, L

3.5 Faresone høyspenningsanlegg

3.5.1 Høyspenningsanlegg H370

3.6 Sikringsone grunnvannsforekomst

3.6.1 Sikringsone grunnvannsforekomst H120

- Det tillates ikke industriell virksomhet som kan forurense grunnvannsmagasinet innenfor sikringssonen.

- Lagring og fylling av drivstoff, olje og kjemikalier kan bare skje i anlegg som er sikret mot uhell med membran og oppsamlingssystemer. Nedgravde oljetanker tillates ikke.