



ELVERUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR GRUNDSETMOEN NÆRINGS-PARK, AREALPLAN -ID 2017005-01

Detaljregulering:	25.04.19
Bestemmelser:	25.04.19
Vedtak i formannskapet:	xx.xx.xx

Vedrørende utnyttning og måleregler vises det til Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven med Miljøverndepartementets (MD) veileder H-2300, og Norsk standard, NS 3940.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

- a) Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser.
- b) Høyde på gjerder skal ikke overstige 2,0 m.
- c) Det skal utarbeides plan for håndtering av vann og avløp jf. § 2. Overvann skal håndteres etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, og planer for overvannshåndteringsanlegg inkl. evt. fordrøynings- og infiltrasjonsanlegg skal godkjennes av kommunen.
- d) Strømforsyningsnett og tele/tv/data og lignende skal i planområdet legges som jordkabler.
- e) Før bygninger og anlegg tas i bruk skal utearealer være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid skal utearealene opparbeides så snart det er mulig påfølgende vår, senest 1. juli. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.
- f) Det tillates ikke etablert bedrifter som vil øke ulempen vesentlig for beboerne i omkringliggende boligområde, ved støy, andre forurensninger eller trafikk. Støyforskriften T-1442/2016 skal følges. Miljøskadelig utslipp tillates ikke over gjeldende grenseverdier.
- g) Det kreves opparbeidet biloppstillingsplasser beregnet i forhold til bruksareal, på egen grunn. Krav til parkeringsdekning for næringsbebyggelse er min. 1 plass pr 100 m² BRA. Minimum 10% skal være tilrettelagt for lading av ladbare biler. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering.
- h) I forbindelse med fradeling av nye tomter og disponering av disse, må det tas hensyn til mulig adkomst til bakenforliggende tomter.
- i) For alle felt skal det sammen med søknad foreligge situasjonsplan, utomhusplan og fasadetegninger som skal godkjennes av kommunen. Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for hele det respektive felt, selv om det kun søkes søknad for en del av feltet. Utomhusplanen skal i nødvendig utstrekning vise:
 - Plassering av bygninger, anlegg og installasjoner
 - Eventuell tomtedeling
 - Adkomst og trafikale løsninger innenfor feltet
 - Disponering av p-plasser

- Beplantning/vegetasjonsskjerming
 - Eksisterende og nye høydekoter
- j) 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. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes samferdsel, miljø og plan v/ kulturvernseksjonen, Hedmark fylkeskommune, j.fr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.
- k) Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle (jf. rundskriv T-5/99 fra MD). Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk.
- l) For oppsetting av skilt og reklame gjelder Elverum kommunes vedtekt/bestemmelser og ellers vegloven der denne kommer til anvendelse.
- m) Innenfor planområdet skal moderne bruk av tre i kombinasjon med andre materialer utredes for nye bygg, jf. Veileder for bruk av tre i Elverum, 18.06.08.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Følgende planer skal utarbeides og godkjennes senest som en del av byggesøknad for ny bebyggelse

- Plan for vann og avløp for hele det respektive felt, selv om det kun søkes om tillatelse til tiltak for en del av feltet.
- Plan for håndtering av overvann med alternative flomveger for hele det respektive felt, selv om det kun søkes om tillatelse til tiltak for en del av feltet.
- Byggeplan for vegsystemet. Tiltak som omfatter/påvirker riks- og/eller fylkesveg skal godkjennes av Statens vegvesen.

b) Krav ved igangsettingstillatelse/byggetillatelse

- Før igangsettingstillatelse gis for nye bygninger og anlegg skal følgende veganlegg med fast dekke og belysning være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført i henhold til godkjent byggeplan:
 - Regulert bussholdeplass.
 - Nødvendig del av regulerte veger, inkl. evt. langsgående fortau eller g/s-veg.
 - Før byggetillatelse kan gis innenfor N10, N11 og N14 skal o_V2 være opparbeidet.
- Følgende veger skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan før det gis midlertidig brukstillatelse for første nye tiltak innenfor følgende felt:
 - For N7: o_V6a
 - For N9: enten o_V6a eller o_V6b
 - For N12: o_V6b
 - For N13: enten o_V6a eller o_V6b
 - For N10: enten o_V5a og o_V8a eller o_V5a og o_V5b
 - For nordre del av N11: o_V5a
 - For søndre del av N11: o_V5a og o_V5b
 - For nordre del av N14: o_V5a
 - For østre del av N14: o_V5a og o_V8a
 - For søndre del av N14: o_V5a, o_V5b og o_8b.
- Før byggetillatelse kan gis for ny bebyggelse og anlegg som berører flomsonen innenfor N11, må bekkeløp for bekken legges om og sikringstiltak mot flom være gjennomført. Nytt bekkeløp plasseres innenfor Turdrag 2, vest og sør for N11 iht.

«Rammeplan for vann, avløp og overvann samt vurdering av flomsituasjon for Grundsetmoen» datert desember 2017. Det skal videre etableres en flomvoll langs bekken mot N11, og terrengnivået innenfor N11 skal heves til min. kote 204,5-205 for å unngå oversvømmelse fra bekken. Ved omlegging av bekken må trasé for tur-/skiløype ivaretas og ved behov flyttes.

- Før byggetillatelse kan gis for ny bebyggelse og anlegg innenfor N11 skal matjordlaget tas vare på og flyttes til nærliggende arealer med jordbruksproduksjon.
- Før byggetillatelse kan gis skal utbygger(e) kontakte fjernvarmeselskapet med sikte på å avklare alle de miljømessige, tekniske og økonomiske betingelsene ved å benytte fjernvarme innenfor reguleringsområdet. En skriftlig avtale mellom utbygger og fjernvarmeselskapet skal foreligge.
- Før det gis byggetillatelse, skal det dokumenteres og godkjennes av vannverkseier at virksomheten det søkes tillatelse for, ikke vil medføre forurensing av grunnvannet.

c) Krav ved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke gis før tekniske anlegg som er nødvendig for utbyggingen av området er etablert og godkjent, herunder vann- og avløpsanlegg, og eventuelt fjernvarme.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse skal utearealene være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger og anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart det er mulig påfølgende vår, senest 1. juni. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse skal regulert annen veggrunn være parkmessig opparbeidet med tilsåing og evt. beplantning. Dersom bygninger og anlegg tas i bruk vinterstid, skal disse arealene opparbeides så snart det er mulig påfølgende vår, senest 1. juni. Arealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for serviceanlegg for tungtransport skal det dokumenteres at det ikke blir negativ støypåvirkning på nærliggende støyfølsomme bruksformål (dvs. ikke støy utover grenseverdier i tabell 3 T-1442/2016).

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

Næringsbebyggelse (N1-14)

- a) Det tillates oppført bygninger og anlegg som omfatter industri, produksjons- og servicebedrifter, entreprenør- og anleggsbedrifter, engros, lager og verksteds- og håndverksbedrifter samt serviceanlegg for tungtransport som innebærer fylling av drivstoff og vaskehall. Dette innebærer bl.a. at det ikke tillates etablert ordinært vegserviceanlegg med bensinstasjon og vaskehall for annet enn tungtransport.
- b) Det tillates ikke forretninger. Det kan kun tillates kontorvirksomhet og parkering i tilknytning til den øvrige virksomheten som det tilrettelegges for.
- c) Maks. bygningshøyde er 20 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Kommunen kan for særskilte virksomheter tillate at deler av bygningsmassen kan ha en maks. bygningshøyde på inntil 30 meter.
- d) Maksimal utnyttingsgrad skal være %- $BYA = 80$ %. Utnyttelse beregnes av tomtearealet for den enkelte tomt.
- e) Innenfor areal avsatt til næringsformål skal minimum 5 % av den enkelte tomt være beplantet. Deler av dette bør fortrinnsvis være som skjerming mot veg, annen virksomhet samt skjerming av evt. utelagring.
- f) Tiltak skal tilpasses landskapet på en måte som gir sammenheng og som tilpasser seg områdets topografi. Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bebygde omgivelser.

- g) Innenfor feltene regulert til næringsbebyggelse kan det etableres kraftforsyningsanlegg til næringsbebyggelsen.
- h) Terrengnivået innenfor N11 skal heves til min. kote 204,5-205 for å unngå oversvømmelse fra bekken.

§ 4 SAMFERDELSESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5. PKT 2)

- a) Trafikkarealene skal opparbeides som vist i planen.
- b) o_V1 - o_V6 og o_V8 er offentlige veger.
- c) f_V7 er felles atkomst for gnr/bnr 14/1, 14/3, 14/4, 14/32 og 14/216.
- d) De regulerte gang- og sykkelvegene er offentlige.
- e) o_GS4 er kjørbare gang- og sykkelveg for eiendommene som er tilknyttet denne.
- f) Annen veggrunn er grøfteareal/sideareal for veg.
- g) Bussholdeplassen er offentlig.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5. PKT 3)

Turdrag

- a) Innenfor turdragene kan det etableres sti- og turveger, samt prepareres skiløype vinterstid. Det tillates skjøtsel av arealet, slik at gjengroing forebygges.
- b) Ny omlagt trasé for eksisterende bekk innenfor N11, samt flomvoll langs nytt bekkeløp mot N11 kan plasseres innenfor Turdrag 2. Det vises til «Rammeplan for vann, avløp og overvann samt vurdering av flomsituasjon for Grundsetmoen» datert desember 2017.

Vegetasjonsskjerm

- c) Regulerte vegetasjonsskjermer skal eiendomsmessig inngå som en del av tilliggende felt/delfelt. Områdene kan ikke bebygges eller brukes til lagring, og skal framkomme på utomhusplan, jf. § 1. Eksisterende vegetasjon kan kun fjernes etter godkjenning fra kommunen. Åpne arealer skal beplantes for å skape en best mulig skjermingseffekt mot omgivelsene. Tiltak/opparbeidelse innenfor vegetasjonsskjermerne skal ferdigstilles samtidig med tilliggende felt/delfelt for øvrig.

§ 6 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

a) Sikringssone; Område for grunnvannsforsyning (H120_1)

Hensynssonen utgjøres av klausuleringsområde for Elverum vannverk, sikringssone for grunnvannsbrønner. Tiltak i strid med følgende vedtatte restriksjoner er ikke tillatt:

- Etablering av ny industri som anses forurensningsfarlig av helsemyndighetene
- Etablering av avfallsdeponier
- Lagring av olje, mineralprodukter og kjemiske forbindelser (tungmetaller, cyanider, pesticider, syrer og baser, vaskemidler, tensider, og flotasjonskjemikalier) uten dobbel sikring (2 barrierer).

Ved etablering av ny Næringsbebyggelse skal vannverkseier godkjenne byggesøknaden/bruksendringen.

Det skal utarbeides Ytre Miljø-plan for anlegg og drift av nye veger, bebyggelse og anlegg innenfor klausuleringssonen. Elverum kommune skal ha Ytre Miljø-planer til godkjenning, både ved utarbeidelse av planene, og ved større endringer.

Innenfor sonen tillates det ikke grunnboringer uten forutgående søknad til kommunen.

b) Sikringsone; Frisikt (H140_2-10)

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.

c) Faresone; Flomfare (H320_11)

Flomsonen er bare aktuell inntil bekken er lagt om og sikringstiltak i tilknytning til dette er gjennomført.

d) Faresone; Høyspenningsanlegg (H370_12)

Området innebærer byggeforbudssone i tilknytning til høyspentledninger i luftspenn gjennom området.

e) Båndleggingsone; Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_13-14)

Innenfor båndleggingsområdene tillates det ikke bebyggelse eller tiltak.

f) Bestemmelsesområde (#1-#13)

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet, del av fangstanlegget id. 152033 - 73 som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.

Tiltak iht. til planen kan gjøres uten krav om arkeologisk gransking av kullgropene id. 19937 - 1, 19938 - 1, 29935 - 1, 39897 - 1, 49993 - 1, 140479 - 1, 140504 - 1, 236061 - 0, 236063 - 0, 236064 - 0, 236074 - 0 og 140487 - 1 (bestemmelsesområdene #2 - #13 i plankartet). Det skal tas kontakt med Hedmark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.