



Søndre Land kommune

Vedtatt dato: 30.01.2023

Dato for siste mindre endring:

Områdereguleringsplan for Hasvalsætra, Raufoss Industriområde Vest

Reguleringsbestemmelser

Områdereguleringsplan

PlanID: 0536057

Dato: 31.01.2023

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å regulere området ved Hasvalsætra til næringsområde for areal og energikrevende virksomhet med mange ansatte, herunder batterifabrikk.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Krav til illustrasjonsplan

Godkjent illustrasjonsplan skal foreligge ved søknad om rammetillatelse. Illustrasjonsplanen skal gi en overordnet fremstilling av bebyggelse og infrastruktur i industriområdet, vise plan/prosess for etablering av adkomstveg fra fylkesvegen, plan/prosess for etablering av strøm og VA til industriområdet og plan for sirkulærøkonomisk løsning ved gjenbruk av kjølevann med tilknyttet industri.

Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpasning til terreng og landskap. Høydetilpasning kan vises med fotomontasje, perspektivskisse, 3D modell etc. iht. kommunes spesifisering.

2.2. Krav til situasjonsplan

Godkjent situasjonsplan skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse. Situasjonsplanen skal vise planlagt bebyggelse, interne veier, plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold, parkering -og biloppstillingsplasser samt HC -parkering og sykkelparkering, renovasjonsanlegg, trafostasjon, brannhydranter, areal for snøopplag, nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, gjenbruk av stedeagne masser iht. Massehåndteringsplan, forstøtningsmurer, hensyn til påvist naturmangfold, bevaring/planting av vegetasjon og

blågrønne strukturer m.m.

Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpasning til terreng og landskap. Høydetilpasning kan vises med fotomontasje, perspektivskisse, 3D modell etc. iht. kommunes spesifikasjon.

2.3. Trafostasjon

Trafostasjon kan etableres innenfor byggeområdet. Det er byggegrense 5 m rundt trafostasjon(er). Plassering avtales med netteier.

2.4. Støy

Støy fra virksomheter i næringsområdet skal tilfredsstillende grenseverdiene gitt i T-1442/2021, tabell 3. Grenseverdiene gjelder det samlede støynivået fra alle virksomhetene og for trafikk på fv 33 og fv 247. Grenseverdier for impulslyd skal legges til grunn også for støy med tydelig rentonekarakter hos mottaker. Støy skal beregnes og ivaretagelse av grenseverdiene skal dokumenteres senest i forbindelse med søknad om igangsettelse.

2.5. Hensetting/midlertidig lagring

Lager utomhus skal være ryddig og skjermet. Lager utomhus avklares med kommunen senest ved søknad om brukstillatelse. Hensetting/midlertidig lagring er ikke tillatt på ubebygde deler av NÆ uten at det er avklart med Søndre Land kommune. Kommunen kan kreve uavklart hensetting/midlertidig lagring fjernet med umiddelbar virkning.

2.6. Estetikk

Tiltak skal tilpasses landskapets topografi og vegetasjon. Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming i forhold til materialbruk, byggets funksjon og tilpasset naturgitte og bebygde omgivelser. Utvendige farger skal godkjennes som en del av igangsettingstillatelsen. Solceller på vegger eller tak tillates.

2.7. Belysning

Belysningen i området må utføres på en slik måte at det gir minst mulig ulemper for omkringliggende arealer. Belysning i anlegget skal være målrettet og bruken skal i størst mulig grad begrenses. Tidsstyring, fotoceller og eventuell annen teknologi skal benyttes der dette er mulig.

2.8. Planeringshøyder

Terrenget kan endres og planeres for det arealet som skal bygges ut.

2.9. Overvannshåndtering

Detaljert overvannshåndteringsplan skal følge byggesøknad for hvert byggetrinn. Se også pkt 2.10 om flomberegninger.

Overvann skal fordrøyes og infiltreres så nær kilden som mulig, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Det må legges til rette for tiltak basert på lokal overvannsdiponering (vegeterte tak (sedum), infiltrasjonsgrøfter, permeable dekker, regnebed, fordrøyningsareal mv) for håndtering av overvannet for å begrense utslippet til eksisterende bekker etter utbyggingen.

Avrenning fra den enkelte tomt skal ikke overstige naturlig avrenning fra feltet før bygging og opparbeiding. Dette skal dokumenteres og vises ved innsending av søknad om tiltak.

2.10. Flomberegninger

Det skal utarbeides flomberegninger for hvert byggetrinn.

Dimensjonerende flom for elv settes til QDIM = Q200 inkl. 30% klimapåslag. For mindre bekker gjennom planområdet settes dimensjonerende flom til QDIM = Q200 inkl. 40% klimapåslag. Utforming må ikke føre til uheldige vassdragstekniske konsekvenser slik som erosjon og flom. Detaljplanlegging skal utføres i henhold til råd gitt i fagrapport flomhydrologi og hydraulikk, datert 18.03.2022.

2.11. Vann og avløp

Det forutsettes etablert kommunalt vann og avløp til tomtegrensen til næringsområdet. Uttak av vann kan utløse søknad om konsesjon til NVE etter vannressursloven, jfr vrl § 8, § 18 og §45. Omlegging/bekkelukking i planområdet, samt rørgate til Randsfjorden vil trenge tillatelse iht. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Utslipp av kjølevann omfattes av forurensningsloven §11, jf. § 6 pkt. 4. Utslipp av kjølevann omfattes også av dyrevelferdsloven og lakse- og innlandsfiskloven.

Det må utarbeides en teknisk plan for vann- og avløpsnett for tiltaket. Planen må inneholde informasjon og vurdering av relevante forhold og gjennomførbare løsninger. Ledningsnett, tappepunkter og vannkilde(r), høydebasseng og sløkkevann skal inngå som et minimum. Tiltakshaver må før byggestart dokumentere at planlagt vannforsyning gir både nok og trygt drikkevann, ihht plbl § 27-1. Prosessvann fra vannkrevende virksomhet som etablerer seg i næringsområdet må være rent nok til å kunne slippes ut på kommunalt nett, eller det må søkes om oppføring av privat renseanlegg på planområdet.

2.12. Miljøoppfølgingsplan

Hovedbekkene i planområdet med årssikker vannføring skal søkes opprettholdt. Planområdet drenerer naturlig mot Randsfjorden. For å forebygge spredning av fisesykdommer (kjent og ukjent smitte) er overføring av vann mellom vassdrag ikke tillatt. Der det ikke er mulig å gjennomføre tiltak skal omlegging av bekker med naturlige løsninger prioriteres fremfor å legge bekker i rør. Dersom bekker er fiskeførende, skal kryssingsmåter som ikke medfører vandringshinder for bekk benyttes. Tilstrekkelig kantvegetasjon til bekker må opprettholdes.

Det skal iverksettes forundersøkelse av alle bekker som kan bli påvirket.

Økologisk tilstand i vannforekomster som ligger i influensområdet til tiltaket skal ikke forringes til en dårligere tilstandsklasse som følge av bygging og drifting av tiltaket. Behovet for rensiltak skal vurderes opp mot tiltakets utforming og vannforekomstenes sårbarhet. Ved utarbeidelse av situasjonsplan skal det ved eventuelt behov for rensiltak settes av areal til dette.

For håndtering av fremmede arter skal anleggsarbeidet gjennomføres i henhold til føringene i Miljødirektoratets veileder for håndtering av løsmasser og forsvarlig kompostering av planteavfall (Miljødirektoratet, 2018).

Se også pkt 3.3.1 ang vegetasjonsskjerm.

2.13. Energibruk

Muligheter for lokal energiproduksjon i området skal vurderes. Egnede takflater skal ha solcelleanlegg. Varmeoverskudd fra virksomheter i området skal vurderes for mulig utnyttelse til oppvarming av annen bebyggelse, anlegg og virksomhet som kan nyttiggjøre seg varmen innenfor området.

Det skal også gjøres en vurdering av muligheter for å utnytte energien i kjølevannet utenfor området, både ift. eksisterende bebyggelse og bruk i annen næring som kan ha nytte av tilgang

på varme.

2.14. Samfunnssikkerhet

Brann sikkerhet må ha stort fokus i prosjekteringen av kraftkrevende industri. Plassering av bygg og virksomheter i planområdet må vurderes med hensyn på de nevnte industrianleggene og deres brannpotensial, samt oppsamling av sløkkevann fra området. Skogbrannberedskap må sikres god i anleggsfasen.

I forbindelse med detaljprosjektering av de ulike byggetrinnene i planområdet må det ivaretas forsvarlig fundamentering, og utføres geotekniske undersøkelser der dette tidligere ikke er utført.

Det forutsettes at det vurderes fysiske sikringstiltak for den aktuelle virksomhet som etableres.

2.15. Mobilitetsplan

Det må utarbeides en detaljert mobilitetsplan for å redusere transportbehovet til og fra planområdet, jf. foreliggende mobilitetsplan. Minimumskrav til parkeringsplasser, jf. pkt. 2.16, kan avvikes ved etablering av tilfredsstillende kollektivtilbud.

2.16. Biloppstillingsplasser

Parkeringsplasser kan etableres på grunn, i parkeringshus eller kjeller. Krav til parkeringsdekning skal oppfylles innenfor byggegrensene for alle byggeområder for kombinert formål for industri. Det skal etableres minimum 0,2 og maks 0,6 parkeringsplass pr. 100 m² BRA bygningsmasse. 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser med minimum størrelse 4,5 x 6 meter. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier. Minst 30 % av parkeringsplassene skal ha lademuligheter. Max 30 % av parkeringsplassene skal etableres direkte ved hovedinngang.

2.17. Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 0,05 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA med lademulighet (el.sykler). Plasseringen av sykkeloppstillingsplassene må ligge lett tilgjengelig, i nærheten av personalinngangen til de ulike virksomhetene.

2.18. Interne kjøreveger og fortau

Interne hovedadkomstveger skal tilfredsstillende krav til adkomstveier og sikre gangforbindelser i næringsområder ihht. Håndbok N100 fra Statens vegvesen.

2.19. Byggegrense

Byggegrense mot fylkesvei 33 er 50 m fra midt vei.

2.20. Kulturminner

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 Innlandet fylkeskommune v/Kulturminneavdelingen, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3 Arealformål og bestemmelser til arealformål

Arealformål i planen (§ 12-5)

Feltkoder i plankartet er angitt med store bokstaver bak hvert arealformål.

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

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – næringsbebyggelse - NÆ

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (3060) - VS

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Flomfare, H320
- Bevaring kulturmiljø

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

3.1.1 Innenfor formålet kan det tillates etablert bygninger for areal- og energikrevende virksomhet, herunder batterifabrikk. I tillegg tillates det etablering av tilhørende service- og støttefunksjoner innenfor formålet. Det kan også tillates virksomheter som kan utnytte varmeenergien i kjølevann fra området. Kommunen skal avvise etablering av virksomheter som ikke er i tråd med intensjonen for området.

Forretnings og handelsvirksomhet, detalj og/eller plasskrevende handel, tillates ikke innenfor planområdet.

Det kan etableres interne veier, parkering, fortau og andre tiltak som er i samsvar med formålene for området. Interne veier skal anlegges med tette flater med fall mot avløp for avrenning til overvannssystem. Det skal etableres anlegg for overvannshåndtering innenfor det enkelte byggetrinn/tomt, jfr. pkt 2.9.

Området tillates avsperrert for allmenn ferdsel av sikkerhetshensyn. Det kan settes opp sikkerhetsgjerde med inntil 4 meters høyde mot virksomheter innenfor formålet.

Industriområdet skal sikres i forhold til beitebruk. Gjerde skal minimum være 1,1 m høyt og tett nok til at bufe ikke kommer innenfor. Beitegjerde kan tilsvare sikringsgjerde. Tiltakshaver(e) i industriområdet er ansvarlig for oppsetting og vedlikehold av beitebruksgjerdet omkring industriområdet. Det inngås avtaler med beiterettighetshavere om oppsetting av gjerder. Det skal være fri ferdsel på seterveg markert som hensynssone kulturmiljø i plankartet.

Maksimal høyde for bygninger skal ikke overstige kote 460 m.o.h. Bebyggelsen kan tillates oppført med maksimal høyde på 40 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Høyeste bygninger anlegges lavest i industriområdet. For bygninger over 20 meter og bygningselementer som f.eks. pipe, kjøletårn etc. med høyde over 40 meter må utforming fremgå av søknad om rammetillatelse. Fjernvirkning må illustreres og søknaden må begrunnes.

Det tillates en minimum BYA= 60% og maksimum BYA = 75% innenfor areal NÆ.

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

3.2.1 Adkomst

Avkjørsel og kryssløsning fra fv. 33 Gjøviklinna skal reguleres i egen detaljreguleringsplan.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm

Områdene skal benyttes til vegetasjonsskjerm og skal ikke bebygges eller flatehogges. Hensikten med vegetasjonsskjermen er å dempe virkningen av bebyggelsen i forhold til kulturlandskapet rundt og atkomst inn i området. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Arealet skal beplantes dersom vegetasjon fjernes i forbindelse med opparbeiding. Områdene skal skjøttes og suppleres med ny vegetasjon slik at innsyn til byggeområdene skjermes og anleggenes eksponering dempes. Det skal benyttes stedefgen og variert vegetasjon ved ny beplantning.

Det tillates turstier og naturlige skiløypetraséer som ikke krever særlig terrengbearbeiding i området.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Hensynssone for flom

Innenfor dette området skal overvannshåndtering som flomveg og fordrøyning ivaretas. Det må foreligge flomberegninger ihht pkt 2.10 for å kunne bygge i hensynssonen for flom.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Ved søknad om rammetillatelse, kfr §2.1

5.1.1. Drikke- og brannvann

Før rammetillatelse for oppføring av nærings-/ industribebyggelse gis, skal det dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning, herunder brannvann.

5.2 Ved søknad om igangsettingstillatelse

5.2.1 Reguleringsplan for adkomst

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal adkomst fra fylkesvei være detaljregulert, jfr §3.2.1.

5.2.2 Situasjonsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det fremlegges situasjonsplan jfr §2.2.

Ved trinnvis utbygging, der første byggetrinn legger føring for videre utbygging, skal situasjonsplanen vise utbyggingsrekkefølge av infrastruktur for området som helhet.

5.2.3 Miljøoppfølgingsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det fremlegges miljøoppfølgingsplan, jfr §2.12.

5.2.4 Teknisk plan

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltaket skal det utarbeides teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett. Planen må inneholde informasjon og vurdering av relevante forhold og gjennomførbare løsninger (rekkefølgekrav). Ledningsnett, tappepunkter og vannkilde(r), høydebasseng og slokkevann skal inngå som et minimum. Tiltakshaver må før byggestart dokumentere at planlagt vannforsyning gir både nok og trygt drikkevann, ihht plbl § 27-1. Prosessvann fra vannkrevende virksomhet som etablerer seg i planarealet må være rent nok til å kunne slippes ut på kommunalt nett, eller det må søkes om oppføring av privat renseanlegg i planområdet.

Håndtering av flomvann, overvann og plassering av brannhydranter skal også inngå i teknisk plan.

5.2.5 Naturressurser

Før det gis igangsettingstillatelse skal registrert kalkforekomst øst for Knottbekken innenfor planområdet kartlegges, og tas ut dersom forekomsten er drivverdig.

Kvalitetsmasser innenfor planområdet for utbygging skal gjenbrukes. Ved utarbeidelse av situasjonsplan skal det utarbeides en plan for massehåndtering som redegjør for om utbyggingen vil medføre et masseoverskudd, hvilken kvalitet som forventes på massene og hvilke formål massene er best egnet til, jf. nasjonale forventninger til bruk og gjenbruk av byggeråstoff som mineralsk ressurs.

Berørte landbrukseiendommer må sikres tilgang til deler av eiendommene som blir avskåret fra resten av eiendommene som følge av tiltaket.

Private drikkevannsbrønner utenfor planområdet som kan bli påvirket av utbyggingen, må kartlegges og sikres.

5.2.6 Støy

Før det gis igangsettingstillatelse skal støysituasjonen fra enkeltvirksomheter dokumenteres, jf. § 2.3.

5.2.7 Utarbeidelse av mobilitetsplan

Mobilitetsplan, jf. § 2.15, skal utarbeides før det skjer en etablering i området. Det er mest hensiktsmessig at mobilitetsplanen utarbeides samtidig med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for avkjørsel, jf. §3.2.1

5.3 Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigsattest

5.3.1 Krav til opparbeidelse av veg, vann- og avløpsnett

Før det kan gis ferdigsattest/midlertidig brukstillatelse til byggetiltak på deler av området, skal avkjørsel fra fv 33 Gjøviklinna ihht godkjent reguleringsplan, samt vann- og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

Adkomst i anleggs-/byggeperioden utredes gjennom detaljreguleringsplanen for adkomsten.

5.3.2 Krav til opparbeidning av energinett

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal energinett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til energinettet via anlegg i bakken.