

REGULERINGSPLAN FOR FURUMOEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING

Sist revidert 07.01.20

PLANID 5024_2019002

Saksbehandling	Dato	Saksbeh.
Oppstartsmøte	22.09.16	Orkdal kommune
Kunngjøring av oppstart av reguleringsarbeid	23.09.16	Orkdal kommune
Vedtatt planprogram	15.03.17	Orkdal kommune
Planforslag utarbeidet	4.7.2017	Multiconsult
Revidert forslag	02.10.2017	Orkdal Kommune
Vedtak om høring og offentlig ettersyn, sak 411/17 (A)	06.10.2017	Orkdal Kommune
Høring og offentlig ettersyn i perioden	06.10.2017- 17.11.2017	Orkdal Kommune
2. gangs behandling, sak 115/17	06.12.2017	Orkdal Kommune
Vedtatt av kommunestyret, sak 65/17	06.12.2017	Orkdal Kommune
Endring	29.01.2020	Orkland Kommune

§1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for nærings- og industrivirksomhet på Furumoen i Orkdal kommune.

Området er regulert til følgende formål etter plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

§ 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

BKB – Industri/Lager (1826)

- § 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg (2010)
 - SGS – Gang- og sykkelveg (2015)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
 - Kollektivholdeplass (2073)
 - Regulert fotgjengerfelt (1226)
- § 12-5 nr. 3 Grønnstruktur (3001)
- § 12-5 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift
 - LNA – Naturformål (5120)
 - LNFR (5100)

§1.1 Området kan bare bygges ut for industri-/lageretablering med behov for stort, sammenhengende areal, hvor det ikke finnes alternative lokaliseringer innenfor eksisterende planavklarte næringsområder. Utbygging av området skal skje etappevis, i tråd med reelt behov.

§2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§2.1 Kulturminner (jf. PBL § 12-7 nr. 6)

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 Sør-Trøndelag fylkeskommune og Sametinget jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

§2.2 Støy (jf. PBL § 12-7 nr. 3)

For anleggsstøy skal gjeldende retningslinjer gitt av Klima- og miljødepartementet (T-1442/2016) overholdes. Støyintensive tiltak i anleggsperioden skal foregå mellom kl. 07.00 og kl. 19.00. Tidsbruken vil bli regulert ytterligere for de mest støyende aktivitetene.

Støy fra anleggsdrift skal ikke overstige følgende grenser:

Bygningstype	Støykrav dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Bolig/fritid	65 dB	60 dB	45 dB

§ 2.3 Støykrav (jf. PBL §12-7 nr. 3)

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal legges til grunn for tiltak. Ved utvidelse av eksisterende virksomhet skal det gjøres en vurdering av samlet støybelastning fra eksisterende og ny virksomhet der samlet støynivå ikke skal overskride grenseverdier i gjeldende T-1442.

§ 2.4 Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket.

§3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Felt navn BKB) (jf. PBL 12-7):

§3.1.1 Det kan oppføres bygninger for industri, lager og driftsbygninger. Lager skal være i tilknytning til industrien på stedet, ren lagervirksomhet er ikke tillatt.

§3.1.2 Parkeringsdekning (jf. § PBL 12.7 nr. 7) Parkeringsdekning for industri og lager skal være inntil 0,5 plasser per 100 m² BRA for bil og 0,2 plasser per 100 m² BRA for sykkel (jf. kommuneplanens arealdel § 1.5.2 punkt 5). Max 10% av tomtearealet for BKB kan nyttes til bakkeparkering.

§3.1.3 Byggegrenser (jf. § PBL 12-7 nr. 2).

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser som følger:

- Byggegrense mot fylkesveg 460 er 12,5 meter fra gang- og sykkelvegens midtlinje.
- Byggegrense fra grense til grønnstruktur (G) er 6 meter.

§ 3.1.4 Utnyttelse og byggehøyder:

	BYA	Gesimshøyde
BKB	Maks 85%, min 50%	Maks 25 m

Gesimshøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng innenfor delområdet, jamfør § 4.2. Installasjoner med begrenset grunnflate, som for eksempel røykpiper, siloer, tanker o.l. kan ha større byggehøyde. Krav til minimum BYA gjelder henholdsvis per byggetrinn, og for utbyggingen samlet.

§ 3.1.5 Parkering og truckstop inngår i BYA.

§ 3.1.6 Mot grønnstruktur øst i utbyggingsområdet skal det etableres en vegetasjonsskjerm av stedege arter.

- § 3.1.7 All bebyggelse må gis et harmonisk preg der materialbruk og fargesetting må sees i forhold til seg selv og omgivelsene.
- § 3.1.8 Luftkvalitet og lukt (jf. PBL §12-7 nr. 3)
- Grenseverdiene i retningslinje T-1520/2012 (Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.
- Retningslinjene i TA-3019/2013 (Regulering av luktutslipp i tillatelser etter forurensningsloven) skal legges til grunn ved etablering av næringsbedrifter i området.
- § 3.1.9 Transportkjøretøy skal renholdes tilstrekkelig slik at berørte veger ikke tilsmusses. Dersom det ikke er mulig å renholde transportkjøretøy tilstrekkelig, og vegene tilsmusses, må utbygger fjerne tilsmussing av vegene ved renhold. Renhold må skje umiddelbart og skal utføres slik at det ikke tetter grøft eller dreneringssystem.
- §3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. § 12-5 nr. 2)
- §3.2.1 Gang-/sykkelveg (o_SGS) Arealet er regulert til gang- og sykkelveg og er offentlig.
- §3.2.2 Tekniske planer for veg skal godkjennes av vegeier. I samråd med fylkeskommunen og Statens Vegvesen må det sikres en akseptabel snuplass dimensjonert for vogntog, koblet til avkjørselen fra rundkjøringen. Dette for å unngå rygging ut i rundkjøringen.
- §3.2.3 Eksisterende landbruksavkjørsler til utbyggingsområdet skal saneres når området ikke lenger brukes til landbruksformål.
- §3.2.4 Avkjørsler skal utformes i henhold til Statens Vegvesens Håndbok N100 Veg- og gatenormaler.
- §3.2.5 Gang- og sykkelvegkryssing av Fv6478 (RF1) reguleres med belysning på begge sider av vegen i henhold til Statens Vegvesens Håndbok N100 Veg- og gatenormaler.
- § 3.2.6 Annen veggrunn – grøntareal
- Busstur kan oppføres i tilknytning til nærliggende busslomme.
- §3.3 Grønnstruktur (jf. PBL 12-5 nr. 3)
- §3.3.1 Grønnstruktur (G)
- Området skal ha et grønt preg. Eksisterende vegetasjon skal i hovedsak bevares. Orklaparken skal bevares. Orklaparken skal være åpen og tilgjengelig for friluftsliv under hele anleggsperioden.
- § 3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (jamfør PBL § 12-5 nr. 5)
- § 3.4.1 Naturformål
- Det er tillatt med kompensierende tiltak for naturmangfold (jamfør PBL § 12-7 nr. 6 og 12). Det skal legges til rette for restaurering av dagens system med kroksjøer.

Kompenserende tiltak skal planlegges av fagkyndig kompetanse og skal gjennomføres etter en plan som er godkjent av kommunen.

Orklaparken skal bevares gjennom naturformålet.

Dagens gang- og sykkelveg skal bevares i samme eller annen trasé gjennom naturformålet.

§4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§4.1 Sikringssone flomfare (H320) (jf. PBL § 12-6 se 11-8 a)

Minimum gulvhøyde for all bebyggelse er satt til kote + 3.6 meter.

§4.2 Høyspentanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370) (jf. PBL § 12-6 se 11-8 a)

Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller infrastruktur innenfor områder vist som faresone høgspontanlegg (H370). Alle tiltak innenfor angitte fareområder skal godkjennes av linjeeieren.

§5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

§5.1 Bestemmelsesområde #1: Forurenset område.

Før igangsetting av anleggsarbeid skal det gjennomføres prøvetaking av grunn med tanke på forurenset grunn på land (jf. § PBL 12-7 nr. 12).

Mellomlagring av masser fra bestemmelsesområdet er forbudt inne på planområdet. Massene skal kjøres direkte til deponi.

§6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Før Furumoen kan tas i bruk til næringsformål må det etableres:

- trafiksikker løsning for myke trafikanter på Grønørbrua, enten i form av separat gang- og sykkelbru eller fortau på dagens bru med bredde for vinterdrift og fysisk sperre mot kjørebanelen.
- trafiksikre fotgjengerkryssinger av Fv U-460. Kryssingen (RF1) skal etableres før det gis brukstillatelse for industribygninger.

§ 6.2 Før igangsettingstillatelse ved oppføring av nye bygg innen industriformålet (BKB) skal det følge en utenomhusplan (jf. PBL § 12-7 nr. 4). Utenomhusplanen skal vise bygninger, fargebruk, materialvalg, atkomst, parkering-, sykkel- og biloppstillingsplasser, laste- og lossearealer, utelagringsområder med tilhørende skjermingstiltak og utformingen av grøntareal og vegetasjonsskjerm. Sykkelparkering

skal anlegges nær inngang. Utomhusplan skal vise intern trafikkflyt med fordeling på gående/syklende og biltrafikk.

- 4§6.3 Ved all utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm legges til grunn (jf. kommuneplanens arealdel §1.4.1). Før innlevering av søknad om igangsettingstillatelse for bygg skal VA-plan utarbeides.
- § 6.4 Før rammetillatelse for tiltak om bygg og anlegg skal det legges fram en støyvurdering samlet for eksisterende og framtidig situasjon som en følge av tiltaket (jf. kommuneplanens arealdel § 1.4.4)
- § 6.5 Geoteknikk (jf. § PBL 12-7 nr. 12): Før igangsettingstillatelse skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av tiltaket. Nødvendig dokumentasjon må tilfredsstille kravene i TEK 10 § 7-3 om kvikkleireskred, og som er i tråd med NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred 7/2014».

Det skal ved søknad om tiltak vurderes behovet for geotekniske undersøkelser. Kommunen kan hvis det ansees som nødvendig, kreve geotekniske undersøkelser før tiltak eventuelt kan igangsettes.

- §6-6 Jorda (A- og B-sjikt) innenfor areal til næringsutbygging (BKB) må tas vare på i henhold til mål i kommunens vedtatte landbruksstrategi. Plan for jordflytting, transport og deponering av matjord og undergrunnsjord skal være godkjent av Orkdal Kommune før igangsetting av anleggsarbeid på Furumoen. Følgende forutsetninger skal legges til grunn i planen:
- Matjorda skal benyttes til å opparbeide nytt areal med en kvalitet som gjør det mulig å høste gode kornavlinger av matkornkvalitet.
 - For å sikre gode vekstbetingelser skal matjorda fortrinnsvis flyttes til areal beliggende lavere enn høydekote 50 m.o.h.
 - Hver dekar med nedbygd matjord på Furumoen skal erstattes med 1 dekar nytt jordbruksareal på ny lokalisering.
 - Entreprenøren (utførende) skal gjøres kjent med planen.
 - Fra jorda er fjernet på Furumoen til den er lagt på plass i henhold til godkjent plan og på godkjent mottakssted for nydyrking skal det gå maksimum 3 måneder.
- §6.7 Som alternativ til Furumokjela må det gjennomføres avbøtende/kompenserende tiltak som ivaretar naturmangfoldet. En eventuell reetablering av Furumokjela må ikke skje på dyrka mark. Plan for kompenserende naturmangfoldstiltak skal utarbeides av fagkyndig kompetanse og være godkjent av Orkdal Kommune før brukstillatelse. Følgende forutsetninger skal legges til grunn i planen:
- Det skal utredes både å bevare ferskvannssystemet og å reetablere en brakkvannspåvirket kroksjø.
 - Vannkvalitet og funksjon for sjøørret må vektlegges ved kompenserende tiltak. Brakkvannssystemers funksjon for sjøørret må utredes og legges til grunn.

- §6.8 Før igangsetting av anleggsarbeid skal det foreligge godkjent plan for trafiksikkerhet, trafikkavvikling og behov for avbøtende tiltak i anleggsfasen. Avbøtende tiltak kan her eksempelvis være redusert fart, opphøyd gangfelt, ekstra belysning og styring av tidsrom for anleggstrafikk. Planen skal godkjennes av Statens Vegvesen. Tiltak angitt i trafiksikkerhetsplanen skal være utført før det gis brukstillatelse for bygninger på felt BKB.
- §6.9 Før det gis brukstillatelse for industribygninger skal bussholdeplass være opparbeidet. Bussholdeplassen skal være universelt utformet og opparbeides i henhold til Statens Vegvesens Håndbok v122.
- §6.10 Før det gis brukstillatelse for industribygninger skal kryssløsning E39/Fv6478 være utbedret i tråd med Statens Vegvesens anbefalinger.
- §6.11 Som støydemping og visuell skjerming skal det etableres en jordvoll i minst 3,5 meters høyde over turstien. Jordvollen bygges fra nord og som deponi for rene masser etter hvert som de blir tilgjengelig.
- §6.12 Før avkjørsel fra rundkjøring tas i bruk skal det etableres snuplass etter krav angitt i bestemmelse §3.2.2.
- §6.13 I forbindelse med fjernvarmeutbygging i området skal følgende etableres: To rasteplasser lik dagens rasteplass og lys langs turstien i hele industriområdets lengde som kompensierende tiltak for friluftslivet.