

Planbestemmelser for Vormstad Biopark - Orkland kommune

PlanID – 2022009

Vedtatt i kommunestyret 24.10.2023, sak 25/23

1. Planens formål og plantype

- Planen er en detaljreguleringsplan etter Plan- og bygningsloven § 12-3.
- Planen skal tilrettelegge for etablering av Biopark Vormstad med blant annet etableringen av et biogassanlegg med nødvendig bygg og infrastruktur. Biopark Vormstad har som mål å tilrettelegge for industrier som kan utgjøre en sirkulær klynge ved og rundt et biogassanlegg.
- Regulert område vises på plankart datert 24.10.2023.
- Planen er i tråd med overordnet plan.

2. Reguleringsformål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, NR1)

- Næring/tjenesteyting, BKB 1-2 , (sosi 1824)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, NR.2)

- Veg, (sosi 2010)
- Annen veggrunn. teknisk anlegg (sosi 2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (sosi 2019)
- Gang-/sykkelveg (sosi 2015)
 - o Gang- og sykkelveg skal opparbeides i minimum tre meter bredde og være fysisk atskilt fra kjørevegen med grøft, grøntareal eller kantstein.

Grønnstruktur (PBL § 12-5, NR. 3)

- Naturområde (sosi 3020)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Faresone H320
- Frisikt H140

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL 12-5. Nr. 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

3. Generelle bestemmelser

3.1 Universell utforming

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere, særlig i områder for allmennhetens bruk. Krav gitt i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn.

3.2 Adkomst

Adkomst til anlegget skal skje via tilliggende veg til Orkdalsvegen. Adkomsten til anlegget skal reguleres ved port.

3.3 Byggegrense

Langs Fv 65 -Orkdalsveien gjelder en byggegrense på 20 meter fra vegens midtlinje i henhold til kommuneplanens arealdel.

3.4 Forurensing

- Støy. Anlegget skal følge de prinsipper og krav som stilles i gjeldende forskrift T-1442/2021. Retningslinjens anbefalte støygrenser, angitt i tabell 2, og angitte kvalitetskriterier skal tilfredsstilles. Krav til innendørs støynivå skal tilfredsstillende krav i TEK17.
- Lukt. Anlegget skal overholde anbefalte grenseverdier for lukt ihht. TA-3019. Dersom anlegget bidrar til sjenerende lukt over nevnte grenseverdier skal det dokumenteres hvilke avbøtende tiltak som skal gjennomføres for å avhjelpe situasjonen.
- Forhold vedr. forurensning blir ellers regulert etter forurensningslova med tilhørende forskrifter. Det skal foreligge nødvendige godkjenninger fra forurensningsmyndighet for drift av virksomheten. Det skal søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven.
- Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av anlegget.

3.5 Overvann

Overvann føres til grunn gjennom infiltrasjon og fordrøyning i henhold til Orkland kommunes VA-norm. Løsning for overvannshåndtering skal beskrives og dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

3.6 Krav til parkering

Det tillates 1-3 biloppstillingsplasser pr. 100 m² BRA, min. 1 pr. ansatt. Transportenheter som inngår i næringsvirksomhet medregnes ikke. Minimum 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100m² BRA. Areal for parkering skal inngå i beregningsgrunlaget for % BYA. Utendørs biloppstillingsplasser inngår med 18 m² pr. plass.

3.7 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (for eksempel gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jmfør lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og eventuell utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

3.8 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, NR. 1)

- Det tillates interne driftsveger innenfor området mellom bygninger og installasjoner.
- Det tillates bygging av industri, lager, verksted, veksthus og parkering herunder bygg for mottak av råstoff, energigjenvinning, produksjons- og distribusjonsanlegg av fjernvarme, omlasting, behandling og håndtering av avfall/råstoff, produksjon og mellomlagring av biogass, samt annen nødvendig drift av et biogassanlegg, lagerbygg og driftsbygg. Det tillates bygging av solcelleanlegg.
- Det tillates etablert bygg og tekniske installasjoner tilknyttet biogassanlegget, inkludert parkering. Maksimal byggehøyde er 35 meter.
- Minimums utnyttelsesgrad settes til 50 % og maksimal utnyttelsesgrad til 80 %. Beregnet utnyttelsesgrad omfatter alle bygg, konstruksjoner, overbygde arealer og parkerings- og

biloppstillingsplasser.

- Det tillates etablering av nødvendige bygninger, anlegg og internt vegnett tilknyttet driften av anlegget. Maksimal byggehøyde er 35 meter.
- Det tillates etablering av anleggsveger samt bygninger og anlegg som er nødvendig for driften innenfor området.
- Området kan benyttes til mellomlagring av rene sluttprodukt og masser. Mellomlagring skal skje under tak eller i egnede siloer.
- Det tillates plassering/mellomlagring av containere.
- Trafo tillates plassert i området. Plassering avklares nærmere i byggesaken.
- Det tillates etablering av turstier innenfor området for å sikre tilkomst til grøntarealer langs Orkla.
- Det skal etableres grønnstruktur mellom industri og fylkesveg som skal fungere som vegetasjonsskjerm. Området skal framstå som grønt og vegetasjonskledd. Hensikten er å oppnå en visuell skjerming.
- Vegetasjonsskjermsonen skal skjøttes slik at vegetasjon ivaretas og fungerer som en buffer mellom anlegget og omgivelsene. Dette skal gjøres gjennom bevaring av eksisterende vegetasjon og supplering/utfylling av denne gjennom planting ved behov. Nødvendig skjøtsel av skog og vegetasjon tillates.

3.9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, NR. 2)

SKV1-2 er regulert til kjøreveg og veger i planområdet.

SVT er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg omfatter skjæringer og fyllinger rundt kjøreveger og skal benyttes til grøfteareal og anleggelse av teknisk infrastruktur i vegskulder.

3.10 Grønnstruktur (PBL §12-5, NR 3)

3.10.1 Naturområde

Arealet er regulert til naturområde og dekker områdene mellom LNFR og elva Orkla. Det kan etableres rundløyper, stier, gapahuker og lignende tiltak for å fremme friluftsliv og rekreasjon, der dette ikke medfører vesentlig negative ulemper for naturmangfoldet, dyreliv og vegetasjon.

Kantvegetasjon langs Orkla skal skjøttes slik at vegetasjon ivaretas og fungerer som en buffer mellom anlegget og omgivelsene. Dette skal gjøres gjennom bevaring av eksisterende vegetasjon og supplering/utfylling av denne gjennom planting ved behov. Nødvendig skjøtsel av skog og vegetasjon tillates.

Det skal ikke etableres bygge- og anleggstiltak innenfor regulert arealet satt av til grønnstruktur. Arealet skal ikke brukes til oppstillings- og/eller lagerplass.

4. Hensynssoner (PBL § 12-6)

4.1 Faresone Flom, H320

Innenfor faresonen er det tillatt å etablere tiltak for fordrøyning og mot flom. Det tillates ikke ny etablering av bebyggelse lavere enn nivå for 200-års flom + 40% klimapåslag i tråd med kravene i TEK 17 eller den til enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift.

4.2 Sikringszone – frisikt, H140

I frisiktsonene kan det ikke etableres anlegg eller vegetasjon med høyde over 0,5m over tilliggende vegbaner. Enkeltstolper og høystammede trær med diameter under 30 cm kan aksepteres.

5. Verneverdier (PBL §12-7)

5.1 Kulturminner

Det finnes ingen kjente automatisk fredete kulturminner i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

6. Dokumentasjon

6.1 Ved søknad om igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge følgende dokumentasjon:

- Godkjent teknisk plan for vann og avløp. Planen skal dokumentere tilstrekkelig vannforsyning, herunder tilstrekkelig brannvann, og vise flomveger. Utløpspunktene skal søkes opprettholdt. Prosjektering og utforming av overvannshåndtering skal ta hensyn til forventede klimaendringer med styrtregn og endret nedbørintensitet. Blågrønn faktor skal utredes. Plassering av fordrøyningsanlegg fastsettes i byggesaken.
- Utomhusplan. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn utomhusplan for det området som skal bygges ut. Planen skal vise plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng, veier og avkjørslers, parkering, laste- og lossearealer, utelagringsområder og utforming av grøntareal, beplantning og vegetasjonsskjerming. Utelagringsområder skal skjermes mot vegen med beplantning/vegetasjonsskjerming.
- Designmanual som gir retningslinjer for sammenhengende og enhetlig utforming av bygg og anlegg i planområdet
- Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det kreves geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden og en vurdering av behovet for supplerende kartlegging innen planområdet i henhold til krav i PBL §§ 28-1 og 29-5, der TEK17 og NVE sin rettleider 1/2019 legges til grunn for utredning av skredfare.
- Miljøoppfølgingsprogram som skal redegjøre for hvordan miljømålene skal realiseres i tiltak og nødvendige avbøtende tiltak. Redegjørelsen må omfatte angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse.
- Belysningsplan for de enkelte delfeltene innen industriparken og adkomstområder.
- Veileder for natur- og terrengtilpasning av tiltakene som skal etableres i området, og som gir føringer også for ivaretagelse av vegetasjon i og rundt tiltakene.
- Massehåndteringsplan for tiltak i planområdet som beskriver disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstillende normverdier i vedlegg 1 til forurensningsforskriften kapittel 2, og skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning.

- Det skal foreligge oppdaterte luktberegninger som legges til grunn for utforming av anlegget, i forbindelse med søknad om igangsetting av bygging av biogassanlegg.
- Det skal utarbeides gjennomføringsplan for utbygging som skal vedlegges søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for støvdemping, støyforhold, trafikkavvikling, og driftstider for bygge- og anleggsarbeidet. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. For å oppnå gode miljøforhold i bygge- og anleggsfasen skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520, kap 6, og T1442/2021, kap.6, legges til grunn.
- Avkjørsel til fv65 skal være teknisk godkjent av vegeier.

7. Rekkefølgebestemmelser

- Det skal foreligge en disponeringsplan over området før søknad om rammetillatelse/igangsettelsestillatelse sendes inn. Planen skal vise planlagt bebyggelse, internt vegnett og parkerings-/oppstillingsplasser.
- Før Biopark Vormstad kan bygges ut, må det bygges gang- og sykkelveg langs fylkesveg 65 fram til kryss Øyumvegen.
- f_SV1 skal etableres før brukstillatelse på biogassanlegg, og vegen skal sikres med bom.