



Detaljreguleringsplan Jølsen Næringsområde, gnr. 1 bnr. 1 mfl.

Nasjonal arealplan-ID: 0101 R9901

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser datert: 06.10.2017
Revidert etter høring: 08.07.2019
Vedtatt av kommunestyret: 02.09.2019

1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med planen er å legge til rette for deponering av ordinært avfall i tillegg til videreutvikling av eksisterende plan for industri, lager og næringsområdet, inkl. mellomlager og behandling av RP Masser med Plan ID 0101 R9901 – *Næringsområdet Jølsen, gnr/bnr 1/1*. Planen skal også ivareta kulturlandskapet og naturverdiene i nærområdet.

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER (PBL § 12-5 og § 12-6)

- a) Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsplangrense.
- b) PBL § 12-5. Reguleringsformål;

1. Bebyggelse og anlegg

B - Boligbebyggelse

BAN 1 - Annen næring – næring, lager, industri inkl. mellomlager og behandling av RP Masser

BAN 2 - Annen næring – deponi for ordinært avfall (kategori 2, avfallsforskriften §9-5)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

f_SV - Veg

SVG - Annen veggrunn – grøntareal

3. Grønnstruktur

GV1-3 - Vegetasjonsskjerm

Hensynssoner

H370 – Hensynssone for faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10)

§ 3.1 Før felt BAN2 kan benyttes som deponi, skal bekkeløpet sikres mot eventuell avrenning og/eller forurensning fra deponivirksomheten.

§ 3.2 Deponi skal tilbakeføres til LNFR (landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift) etter at maksimal oppfylling er nådd iht. til fremtidig driftsplan.

§ 3.3 Ny virksomhet i BAN1 og BAN2 skal ikke etableres før:

- > Ny atkomst er opparbeidet i samsvar med vedtatt reguleringsplan.
- > Alle tiltak i direkte tilknytning til fylkesveg må bygges i henhold til byggeplan, som er godkjent av Statens vegvesen. Dette gjelder også for fv. 279.
- > Hensynet til gående/syklende er tilstrekkelig ivaretatt ved permanent og/eller midlertidig trafiksikkerhetstiltak langs eksisterende Jølsenveien, sør for krysset med ny atkomstveg.
- > Tilknytting til kommunalt vann- og avløpsnett er etablert.
- > Sikkehetsgjerde mot tursti øst for næringsområdet er anlagt.

4 FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1 – 12)

§ 4.1 Dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens parkeringsvedtekter. Arrondering av parkeringsplasser og avkjørsler skal utføres slik at parkering, lossing og last foregår på bedriftens egen grunn og på tilfredsstillende måte.

§ 4.2 Eventuell transformatoriosk skal tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.

§ 4.3 Grenseverdiene i tabell 3 eller senere vedtatt grenseverdi. for støy iht. Miljøverndepartementets retningslinje T – 1442 må ikke overskrides. Ved eventuelt behov for støyskjerming skal dette innarbeides i byggesøknaden og gjennomføres før det gis brukstillatelse og/eller ferdigattest innenfor planområdet.

§ 4.4 Skiltplan skal være godkjent før brukstillatelse for hvert bygg gis.

§ 4.5 Før byggetillatelse kan gis skal det dokumenteres hvordan Mattilsynets retningslinjer for håndtering av jordressurser er ivaretatt.

§ 4.6 Før byggetillatelse kan gis skal det dokumenteres hvordan spredning av fremmede arter skal håndteres (iht. forskrift om fremmede organismer § 24).

§ 4.7 Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

§4.7 Behandling av matjord. Matjordlaget skal tas vare på i anleggsperioden og fortrinnsvis tilbakeføres til areal med jordbruksformål. Disponeringen av overskuddsmasser av matjord skal gjøres i samarbeid med kommunens landbruksforvaltning.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 12)

§ 5.1 BAN1 – Annen næring, - næring, industri og lager inkl. mellomlager og behandling av RP Masser

- a) Innenfor BAN1 tillates det ikke etablert kontorer, forretningsvirksomhet og andre lignende næringsformål.
Området kan bebygges med industri/lagerbygg og tilhørende anlegg, for eksempel kontor til denne virksomheten. Det tillates også salg av større objekter, slik som båter, campingvogner etc, der hvor dette naturlig skjer i forbindelse med verksted-/lagervirksomhet for samme aktivitet.
- b) Fasader skal ha avdempet farger, jordfarger, og matt overflate.
- c) Etablering/vesentlig endringer av anlegg skal behandles i fast utvalg for plansaker. Det tillates ikke anlegg som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.
- d) Det tillates ikke oppføring av industrianlegg for produksjon av brannfarlige varer.
- e) Maksimal tillatt tomteutnyttelse er BYA = 75 %, inklusive arealer til avkjøring manøvrering og parkering. Minimum 25% av netto tomteareal skal avsettes til grøntareal på bakkenivå.
- f) Maksimal høyde på bygg skal være 13 meter fra gjennomsnittlig terrenglinje rundt bygning.
- g) Det skal oppføres gjerde mot sti øst for byggeområdet der hvor terrengbearbeiding gjør det nødvendig. Gjerdet skal være satt opp før brukstillatelse gis.
- h) Det faste utvalget for plansaker kan forlange utbyggings-/tomtedelingsplan for del eller deler av området før behandling av søknader om fradeling og/eller rammesøknader. Dersom det er hensiktsmessig kan de foreslåtte tomtegrenser endres.
- i) Det faste utvalget for plansaker kan i forbindelse med rammesøknader forlange at det innsendes en plan som viser alle byggetrinn.
- j) Ved behandling av rammesøknader skal det legges vekt på at bebyggelsen får en god arkitektonisk utforming.
- k) I forbindelse med rammesøknader skal det utarbeides og godkjennes utomhusplan som viser terrengarbeider, støttemurer, beplantet areal, parkeringsplasser, brannvannløsning, atkomst for brannbil og avfallshåndtering. Uteområder skal opparbeides i henhold til utomhusplan før det gis brukstillatelse eller ferdigattest. Dersom det søkes om brukstillatelse i vinterhalvåret skal uteområdene opparbeides senest påfølgende sommer.
- l) I forbindelse med rammesøknad og med bakgrunn i grunnundersøkelser skal fundamentering av bygg og valgte geotekniske løsninger dokumenteres særskilt.

§ 5.2 BAN2 – Annen næring - deponi

- a) Innenfor BAN2 tillates det deponering av ordinært avfall tilknyttet virksomheten i BAN1. Avfallet som deponeres skal være bygningsavfall og knyttet til en gjenvinningsprosess. Deponimassene kan deponeres opp til maksimalt kote +161.
- b) Innenfor deponiområdet tillates tekniske installasjoner som sikrer håndtering og rensning av forurenset vann og masser. Det tillates ikke oppført bygninger innenfor felt BAN2, utover mindre bygg med dirkete tilknytting til driften av deponiet.
- c) Til rammesøknad må det utarbeides en driftsplan for hele anlegget knyttet til deponiet. Driftsplanen skal inneholde:
 - > Plan for vegetering og skjøting av GV3 – Vegetasjonsskjerm.
 - > Sigevann må renses og kontrolleres i tråd med avfallsforskriften og tilhørende "Veileder om overvåking av sigevann fra avfallsdeponier". Beskrivelse av trinnvis utvikling av deponiet med tilhørende installasjoner inkl. fangdammer. Det skal foreligge planer for teknisk utforming av anlegget som ivaretar hensyn til forurensing av bekkeløpet og de andre miljøhensyn.
 - > Nødvendige geotekniske tiltak som sikrer forsvarlig grunnarbeider må foreligge, og det må gjøres tiltak for å hindre steinsprang innenfor området. Dimensjonering av rør til bekkeomlegging skal ha tilstrekkelig kapasitet til 200 års-flom pluss 20% ekstra kapasitet.
 - > Det skal foreligge planer for rehabiliteringstiltak, inklusivt revegetering, for både den stegvise utviklingen av anlegget og tilknyttet ferdigstillelsen av deponivirksomheten. I planen skal det foreligge beskrivelse av hvordan toppmassene fra eksisterende terreng skal deponeres midlertidig, og for hvordan disse skal brukes i driftsfasen og ved avslutning av anlegget. Beskrivelsen skal det også vurderes ulike avbøtende tiltak for å begrense innsyn fra omgivelsene og støy fra anlegget.
 - > Det skal foreligge et miljøoppfølgingsprogram (MOP) som beskriver avbøtende tiltak i hele driftsfasen og i avslutningsfasen.
 - > Til rammesøknad må det for områder avsatt til deponi foreligge en vurdering av slokkevannsbehovet og en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig slokkevanns-dekning. Videre må det foreligge en plan for skilting og tilgjengelighet for utrykningskjøretøyer til og inne på deponiområdene.

6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2)

§ 6.1 f_SV2 – Veg

- a) f_SV er felles atkomst for de boliger som i dag har bruksrett til den.

§ 6.2 SV1 – Veg

- a) SKV er felles atkomstvei for næringsvirksomheten i felt BAN1 og BAN2.
- b) Atkomsten skal ferdigstilles før brukstillatelse gis til tilknyttet bebyggelse.

§ 6.3 SVG Annen veigrunn – grøntareal

- a) SVG 1-2 skal fungere som grøfteareal til SV1. Arealet innenfor SVG kan også benyttes som del av veibanen dersom detaljprosjektering av veien viser at dette gir en bedre utforming av veien.

7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-7, 1 ledd nr. 3)

§ 7.1 GV1-2 - Vegetasjonsskjerm

- a) Vegetasjonsskjermen skal fungere som en visuell skjerming og støyskjerm mot industriområdet. Området skal gi inntrykk av å være selvgrodd og skal skjøttes som et naturlandskap.
- b) Jølsenbekken kan flyttes og legges om innenfor grøntarealet. Det tillates kun et krysningspunkt mellom bekken og atkomstveien.
- c) Til rammesøknad for deponiet BAN2 skal det foreligge en plan for opparbeidelse av ny bekketrase. Bekkelukking skal vurderes etter vannressursloven sine bestemmelser. Utforming av bekken skal tilrettelegge for biologisk mangfold, og forebygge erosjon og flom iht. intensjonene i planarbeidet, og det forutsettes at miljøfaglig kompetanse knyttet til plante- og dyreliv i vannmiljø benyttes i utformingen av planen. Planen skal beskrive utforming av bekkeløpet med vegetasjonsbeltet i hele GV2.

§ 7.2 GV3 - Vegetasjonsskjerm

- a) GV3 skal fungere som vegetasjonsskjerm for å hindre innsyn til deponiet. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad der vegetasjonen er hensiktsmessig for formålets funksjon.

8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

§ 8.1 H370 – Hensynssone for faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

- a) Innenfor H370 skal det ikke føres opp bygninger av noen art, parkering og utelagring kan tillates såfremt dette avklares med Hafslund nett, og det ikke fremstår som skjemmende.