

---

# PLANBESTEMMELSER

---

## HAUKDALSMYRA - REGULERINGSPLAN FOR HAUKDALSMYRA NÆRINGOMRÅDE



Fotografert Sweco 04.10.2016

Til 2. gangs offentlig ettersyn

PlanID:	2016012
Planforslag er datert:	7.11.2016
Dato for siste revisjon av plankartet:	23.03.2017
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	23.03.2017
Dato for godkjenning/vedtak i kommunestyret i Midtre Gauldal kommune:	

## § 1 FORMÅL MED PLANEN

- Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for næringsareal ved Haukdalsmyra.

## § 2 PLANAVGRENSNING

- Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet ligger innenfor planens begrensning. Planen består av 4 delkart i målestokk 1:2000.

## § 3 REGULERINGSFORMÅL

Iht. plan- og bygningslovens §§ 12-5 - 12-7 er planområdet inndelt i følgende arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder:

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

- Næringsbebyggelse (BN)
- Vannforsyningsanlegg (o\_BVF)

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

- Veg (o\_SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Gang-/sykkelveg (o\_SGS)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG)
- Parkeringsplasser (o\_SPP)

### Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

- Naturområde – grønnstruktur (GN)

### Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift, samlet eller hver for seg (pbl § 12-5 nr. 5)

- Landbruksformål (LL)

### Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (a.3 Faresone) H370
- Bevaring kulturmiljø (c. Sone med særlig angitte hensyn) H570
- Båndlegging etter lov om kulturminner (d. Båndleggingssone) H730

### Bestemmelsesområder (§ 12-7)

- Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger – Kulturminner som søkes frigitt #1 – #3
- Midlertidig anleggsområde MA
- Midlertidig riggområde MR

### Eierform

o\_ = offentlig formål

f\_ = felles for eiendommene

## § 4 FELLESBESTEMMELSER

- Gjelder alle planformål og bestemmelsesområder jfr. Plan – og bygningslovens § 12-5 nr. 1, § 12-6 og § 12-7.

### § 4.1 Rekkefølge

- Før anleggsstart for veganlegget, skal det utarbeides komplette byggeplaner for hele veglinja med tilhørende anlegg og berørte sideareal i tråd med Statens vegvesens håndbøker. Dette inkluderer også geotekniske- og ingeniørgeologiske undersøkelser og arkeologiske undersøkelser. Byggeplaner skal hensynta de utarbeidete rapportene for geotekniske- og ingeniørgeologiske undersøkelser, arkeologiske- og hydrologiske undersøkelser m.m. Byggeplaner skal følge byggesaken og godkjennes av kommunen.
- Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK 10 med veiledning, skal gjennomføres før byggetillatelse gis.
- Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av følgende berørte og automatisk fredete kulturminner: fangstgropene ID221663 (#1) og ID221664 (#2). Områdene ved den uavklarte gravhaugen ID122084 (#3) og en parsell dyrket mark på Halråen gnr. 44, bnr. 4 unntas rettsvirkning inntil arkeologiske søk er gjennomført og en eventuell dispensasjonssøknad er behandlet (Gjelder plankart 004). Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket.
- Før anleggsstart for næringsareal, skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplan skal vise plassering av bygninger, byggehøyder og hvordan den ubebygde delen av tomten skal utnyttes. Den skal også vise materialvalg for sitteplasser, evt. støttemur, atkomst, interne veger, beplantning, sykkelparkering, gangareal, belysning, søppelhåndtering, fordrøyning av overflatevann og snølagring.
- Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) i forbindelse med igangsettingstillatelsen som skal godkjennes av Midtre Gauldal kommune. MOP skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen, herunder hvem som er ansvarlig for hvert tiltak. Planen utarbeides i samsvar med Norsk Standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.
- Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av første sommerhalvår etter ferdigstilling av veganlegget, skal alle berørte områder istandsettes og tilbakeføres til det regulerte arealformål.
- Før anleggsstart skal private vannforsyningsystemer og energibrønner kartlegges, og det skal vurderes om de står i fare for å forringes av tiltaket. Dette gjøres av fagkyndige. Eiendommer som får forringet vannkvalitet skal tilknyttes kommunalt vannforsyningsnett. Energibrønner erstattes eller utbedres for å oppnå tilsvarende funksjonalitet som før anleggsstart.
- Ny gang- og sykkelveg langs FV 30 skal ferdigstilles senest samtidig med at adkomstvei til næringsområdet ferdigstilles».

#### § 4.2 Vilkår i bygge- og anleggsperioden

- Avlingsveger/driftsveger til jord- og skogbruksareal skal være sikret i anleggsperioden og etter at anlegget er ferdigstilt.
- All matjord og annen toppmasse skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til landbruksproduksjon nært opprinnelsessted. Mindre volumer matjord kan disponeres i veganleggene. All matjord og vegetasjonsdekke skal lagres i ranker med maksimal 2 meters høyde. Dyrka mark skal beskyttes mot at stein trenger ned i jordsmonnet og mot spredning av ugress og plantesykdommer.
- Der hvor vegtraseen går over naturmark (ikke jordbruksareal) skal prinsipp om naturlig revegetering benyttes for vegens sideareal. Det organiske toppsjiktet (øverste 10-30 cm) av jorda tas av og mellomlagres tildekket og adskilt og fra andre masser, slik at den ikke står i fare for å forurennes. Frøbankjorda skal primært mellomlagres ytterst i midlertidig anleggsbelte langs traseen. Der dette ikke er mulig skal massene kjøres til midlertidig deponi. Frøbankjorda tilbakeføres tett inntil ferdig anlagt veg når sidearealene er ferdig formet. Ved behov for supplerende planting og tilsåing skal det benyttes stedegne arter og lokale frøblandinger.
- Dersom det skal benyttes murer i anlegget skal disse være natursteinmurer, fortrinnsvis tørrmurer.
- Eksisterende jordbruksdrens som berøres må tilpasses slik at de opprettholder sin funksjon.
- Utstyr og maskiner som skal benyttes på dyrkamark og som mistenkes å kunne være infisert med karanteneskadegjørere, skal behandles i henhold til Mattilsynets anbefalinger.
- Dersom det er fare for skadelig avrenning til vassdrag, skal avbøtende tiltak vurderes.
- Det skal ikke foregå arbeid i Skårvollbekken og Brautbekken i gyteperioden fra 25. september til 25. oktober.
- Før anleggsstart skal det gjøres en vurdering av berørte bebyggelsesområder og behov for tiltak for å forebygge luftforurensning fra bygge- og anleggsarbeidene, i samsvar med Retningslinje T-1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.
- Retningslinje T-1442/2012 (Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for støy i anleggsperioden. Støy fra anleggsdriften skal ikke overstige følgende grenser:

Bygningstype	Støykrav dagtid (L <sub>pAeq12h</sub> 07-19)	Støykrav kveld (L <sub>pAeq4h</sub> 19-23) eller søn-/helligdag (L <sub>pAeq16h</sub> 07-23)	Støykrav natt (L <sub>pAeq8h</sub> 23-07)
Bolig, fritid	65 dB	60 dB	45 dB

- Støyintensive tiltak i anleggsperioden skal foregå mellom kl. 07.00 og kl. 19.00. Tidsbruken vil bli regulert ytterligere for de mest støyende aktivitetene. I anleggsfasen skal det gjennomføres varsling av naboer i forkant av støyintensive tiltak.

- Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling og Sametinget, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.
- Hensynssone H\_570 (bevaring kulturmiljø) og H\_730 (båndlegging etter lov om kulturminner) skal gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett før skogrydding og anleggsvirksomhet igangsettes.

### § 4.3 Byggegrenser langs offentlig veg

- Byggegrenser langs veg følger av Vegloven § 29 annet ledd, der annet ikke er vist i plankart.
- Det tillates ikke oppført nye bygninger innenfor byggegrense. Eksisterende og lovlig oppsatt bebyggelse innenfor byggegrensen tillates, med unntak av bygg som i planen er forutsatt revet. Gjenoppbygging etter eventuell brann eller naturskade, samt tilbygg, krever dispensasjon fra byggeforbudet.

### § 4.4 Støy

- Grenseverdiene i retningslinje T-1442/2012 (Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.
- For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene langs veg får et støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Støynivået ved fasade og ved uteplass skal ikke overstige 55 dB. Avbøtende tiltak skal være i henhold til retningslinje T1442/2012.

### § 4.5 Luftkvalitet og lukt

- 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 (Regulering av luktutslipp i tillatelser etter forurensningsloven) skal legges til grunn ved etablering av næringsbedrifter i området.

### § 4.6 Miljøoppfølging

- Nasjonale mål for vann og helse skal følges.
- Inngrep i vassdrag skal begrenses i størst mulig grad.

### § 4.7 Sikkerhet mot skred

- Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar i forbindelse med detaljprosjekteringen (iht. Byggherreforskriften), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

## § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR 1)

### § 5.1 Næringsbebyggelse (BN)

Generelt:

- I området tillates industri- og fabrikkvirksomhet, prosessindustri og foredlingsbedrifter, herunder næringsmiddelindustri o.l. Det tillates ikke besøksintensiv virksomhet.
- Lagerbygg til overnevnte virksomheter tillates.
- Administrasjonsbygg og kontorer knyttet til virksomheter nevnt i første kulepunkt tillates.
- Parkeringsplasser er inkludert i %-BYA.
- Minimum %- BYA = 50
- Høydebasseng for vannforsyning til området tillates etablert innenfor områder regulert til næringsbebyggelse.
- Det skal benyttes matte jordfarger på fasader og takteking, alternativt trekledning i naturtoner. Blanke plater av metall, glass o.l. tillates ikke. Vindusflater på fasader mot nord minimaliseres og begrenses til hva som er strengt nødvendig.
- Bygningsmassen skal plasseres på en slik måte at silhuettvirkninger for omgivelsene blir minst mulig.

Næringsbebyggelse 1 (BN1):

- Tillatt % bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 85 %.
- Tillatt gesimshøyde skal ikke overstige 25 meter over ferdig planert terreng. Forutsatt godkjenning av bygningsmyndighetene tillates deler av bygningsmassen, trappehus, heishus og tekniske installasjoner opp til en gesimshøyde på 30 meter over planert terreng.
- Det kan tilrettelegges for inntil 300 parkeringsplasser.

Næringsbebyggelse 2 (BN2):

- Tillatt % bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 85 %.
- Tillatt gesimshøyde skal ikke overstige 25 meter over ferdig planert terreng. Forutsatt godkjenning av bygningsmyndighetene tillates deler av bygningsmassen, trappehus, heishus og tekniske installasjoner opp til en gesimshøyde på 30 meter over planert terreng.
- Det kan tilrettelegges for inntil 200 parkeringsplasser.

Næringsbebyggelse 3 (BN3):

- Tillatt % bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 50 %.
- Vegadkomst skal etableres via BN4.
- Tillatt gesimshøyde skal ikke overstige 12,5 meter over ferdig planert terreng.
- Det kan tilrettelegges for inntil 50 parkeringsplasser.

Næringsbebyggelse 4 (BN4):

- Tillatt % bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 70 %.
- Det skal anlegges veg til BN3 langs vestsiden av tomten.
- Tillatt gesimshøyde skal ikke overstige 20 meter over ferdig planert terreng.
- Det kan tilrettelegges for inntil 100 parkeringsplasser.

#### Næringsbebyggelse 5 (BN5):

- Det kreves detaljregulering for utvikling av arealet.
- Arealet avsettes til arealkrevende industri, håndverk og lagervirksomhet – besøks- og arbeidskraftintensiv. Området kan utvikles i kombinasjon med kontor/lager.
- Det skal legges til grunn en høy grad av utnyttning. Maks BRA =50 %.
- Gesimshøyden, som måles fra gjennomsnittlig terrengnivå til skjæring mellom vegg- og takflate, skal ikke overstige 12 m og maks mønehøyde er 15 m.

### § 5.2 Vannforsyningsanlegg (o\_BVF)

- I området tillates etablert trykkøkingsstasjoner.
- Anlegget skal være dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig mengde og tilfredsstillende trykk til å dekke vannbehovet, inklusive slukkevann.
- Byggevarer i kontakt med drikkevann skal ikke avgi stoffer som kan forringe kvaliteten på drikkevannet eller medføre helseskade.

## § 6 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR 2)

### § 6.1 Generelt

- I områder tillates oppført tekniske anlegg tilknyttet veganlegget.
- Områdene er tilgjengelige for anleggsvirksomhet innenfor rammer som framgår av denne plan.
- Sideterrenget langs ny veg skal ferdigstilles raskest mulig for å forebygge erosjon og seinest samtidig med anleggene.
- Avkjørsel vist med avkjøringspil er retningsgivende innenfor en strekning på 10 meter langs industriveien.

### § 6.2 Veg (o\_SV)

- Total vegbredde skal være 7,5 meter.
- Veg og kryssområder skal dimensjoneres for modulvogntog.
- Det tillates oppført/anlagt tiltak som ferist, gjerding el.l.for å ivareta landbruksdrift.

### § 6.3 Kjøreveg (f\_SKV)

- Området omfatter private og felles adkomster, og er vist med avkjøringspilar på plankartet. Avkjøring må utformes i samsvar med forskrifter for avkjørsel for offentlig vei.

### § 6.4 Gang-/sykkelveg (o\_SGS)

- Gang- og sykkelveg skal opparbeides med 3 meters bredde.

### **§ 6.5 Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG)**

- Området kan benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, beplantning, murer, stabiliserende tiltak og lignende.
- Langs gang- og sykkelveg tillates oppført hvileplasser for gående og syklende.

## **§ 7 GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 7.1 Naturområde (GN)**

- Området skal fungere som vegetasjonsskjerm mellom LNF-områder og næringsområdene.
- Området skal beplantes med stedeegne trær for å redusere silhuettvirkning av bygningsmassen.
- Det tillates ikke skogsdrift innenfor områdene.

## **§ 8 LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 NR 5)**

### **§ 8.1 Landbruk (LL)**

- Områdene gjelder eksisterende landbruksområder.
- Det er kun tillatt å oppføre bygninger eller andre anlegg innenfor disse områdene som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.
- Avkjøring til landbruksveger er vist med avkjøringspiler i plankartet.

## **§ 9 HENSYNSSONER (PBL §12-6)**

### **§ 9.1 Frisikt (H\_140)**

- Innenfor området skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegbaners plan.

### **§ 9.2 Høyspenningsanlegg (H\_370)**

- Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å oppføre byggverk.

### **§ 9.3 Hensynssone kulturmiljø (H\_570)**

- Innenfor området må det ikke foretas inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet og kulturminnene. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og det må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).



### § 9.4 Båndleggingszone etter lov om kulturminner (H\_730)

Gjelder følgende automatiske fredede kulturminner (KulturminnelD):

- H730\_1, ID221669
- H730\_2, ID221659

### § 10 BESTEMMELSESONOMRÅDE (pbl. 12-7)

- Formålene «Midlertidig anleggsbelte (MA)» og «Midlertidig riggområde (MR)» opphører når kommunen har fått skriftlig melding om at anlegget eller deler av anlegget er ferdigstilt. Kommunen kan deretter gjøre vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen jfr. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 10.
- Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

#### § 10.1 Midlertidig anleggsbelte (MA)

- Arealet kan benyttes til anleggsområde og anleggstrafikk under bygge- og anleggsperioden.
- Arealet kan benyttes til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget inkl. lagring av masser. Ved behov for mellomlagring av masser skal det utføres geotekniske vurderinger av områdene.
- Rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA- 2553/2009 (Helhetsbaserte tilstandsklasser for forurenset grunn) kan mellomlagres uten restriksjoner. Ved behov for mellomlagring av masser i tilstandsklassene 2-4 i TA-2553/2009, og som kan gjenbrukes i veganlegget, skal lagringsområdet sikres mot avrenning til undergrunn, sideterreng og vassdrag.
- Mellomlagring av masser i tilstandsklasse 5 i TA-2553/2009 (Helhetsbaserte tilstandsklasser for forurenset grunn) er ikke tillatt. Disse skal kjøres direkte til godkjent mottak/deponi.
- Der anleggsbeltet krysser avkjørsler og adkomstveger/driftsveger, skal anleggsdriften planlegges og utføres slik at det ikke hindrer bruken av disse.

#### § 10.2 Midlertidig riggområde (MR)

- Arealet tillates benyttet til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige bygninger (brakker) og anlegg, lagring m.m. Innenfor områdene tillates det også lagring og oppfylling av overskuddsmasser i tilstandsklasse 1-4. Det tillates imidlertid ikke permanent lagring av store mengder overskuddsmasse i de midlertidige riggområdene. Før områdene tas i bruk til midlertidige riggområder skal det utføres geotekniske vurderinger av områdene på bakgrunn av geotekniske undersøkelser.
- Riggområdene skal sikres på forsvarlig måte før de tas i bruk. Det skal etableres rutiner som sikrer trygg oppbevaring av forurensende stoffer og kjemikalier og hindrer avrenning av olje, kjemikalier og andre forurensende stoffer i grunnen.

- Rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA- 2553/2009 (Helhetsbaserte tilstandsklasser for forurenset grunn) kan mellomlagres uten restriksjoner. Ved behov for mellomlagring av masser i tilstandsklassene 2-4 i TA-2553, og som kan gjenbrukes i veganlegget, skal lagringsområdet sikres mot avrenning til undergrunn og sideterreng.
- Mellomlagring av masser i tilstandsklasse 5 i TA-2553/2009 (Helhetsbaserte tilstandsklasser for forurenset grunn) er ikke tillatt. Disse kjøres direkte til godkjent mottak/deponi.

### **§ 10.3 Kulturminner som søkes frigitt/dispensert**

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av følgende kulturminner, nedenfor vises en oversikt over kulturminneID og bestemmelsesområder i plankartet.

- #1, ID: 221663
- #2, ID: 221664
- #3, ID: 122084