



Grue kommune

PLAN1

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### DETALJREGULERING AV

### GRUE INDUSTRIPARK

**PLAN-ID: 2017001**

Planen er datert 20.12.2017.  
Bestemmelsene er datert 20.12.2017, revidert 15.02.2018  
Vedtatt av kommunestyret 12.3.2018

ordfører  
GRUE KOMMUNE  
Ordfører

## 1 GENERELT

- 1.1** Formålet med planen er å regulere kommuneplanens felt I1 til næringsformål slik at det kan skje nye etableringer innenfor forutsigbare rammer.
- 1.2** Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, Forurensningsloven med forskrifter, samt evt. vedtekter for Grue kommune.
- 1.3** I planen er det regulert områder for følgende formål:
- 1: Bebyggelse og anlegg (iht. pbl. 12-5 pkt. 1):
    - Næringsbebyggelse, feltene F1-3 (1300)
  - 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (iht. pbl. 12-5 pkt. 2):
    - Kjøreveg, o\_K1 og o\_K2 (2011)
    - Annen veggrunn – teknisk infrastruktur (2018)
  - Hensynssoner (iht. pbl. 12-6 pkt. a):
    - Frisiktsone (H140)
    - Krav vedrørende infrastruktur (H410).

## 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1** Innenfor planområdet må nødvendige tekniske anlegg etableres samtidig med utbygging og være på plass før det gis brukstillatelse. Dette gjelder vann og avløp (VA), anlegg for overvannshåndtering, veganlegg og elektrisitetsforsyning.

- 2.2** Byggeplaner for VA- og overvannsanlegg samt veger skal godkjennes av kommunen.
- 2.3** Hvert enkelt byggeområde/hver enkelt bedrift må være sikret adkomst fra regulert og opparbeidet veg før det kan gis brukstillatelse.
- 2.4** Det kan kreves geotekniske undersøkelser i forbindelse med oppføring av bygninger og anlegg innenfor planområdet.

### **3 FELLESBESTEMMELSER**

- 3.1** Kommunen skal ved sin behandling av søknader om tiltak påse at bebyggelse og anlegg får en god form og materialbehandling slik at området samlet framstår med et helhetlig preg.
- 3.2** Kommunen kan kreve at det ved søknad om tiltak skal følge fasadeoppriss og snitt av bygning i målestokk 1:200 sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse.
- 3.3** Vann som kan være forurenset eller andre forurensende væsker, må ikke slippes i grunnen i området. Drivstoff, oljer og kjemikaler skal lagres på en slik måte at det ikke er fare for lekkasje til grunnen.
- 3.4** Innenfor byggegrensene langs Industrivegen tillates ikke lagring eller plassering av større innretninger.
- 3.5** Matjord som ikke kommer til nytte på stedet, skal så langt mulig tilbakeføres til landbruksareal.
- 3.6** 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 5 meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

### **4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, NÆRINGSBEBYGGELSE (IHT. PBL. 12-5 PKT. 1)**

- 4.1** Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og vist byggegrense.
- 4.2** I de enkelte feltene F1-3 tillates oppført bygninger og anlegg for næring i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet samt lignende typer virksomheter med tilhørende anlegg. Kontorer i forbindelse med virksomhetene tillates. Det kan etableres lagerutsalg og annen forretningsdrift der denne er en underordnet og integrert del av virksomheten.
- 4.3** Maksimum tillatt bebygd areal %-BYA=90 % av netto tomt (jfr. veileder T-1459: "Grad av utnyttning"). I BYA inngår alt bebygd areal inkl. lagerareal, manøvreringsareal og parkering. Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesims- og mønehøyde på 15 meter over gjennomsnitt planert terreng.
- 4.4** Andelen grønt skal være minst 5% (prosentandel tilsådd/beplantet mark i forhold til bebygd/asfaltert/steinsatt grunn). Beplantingen skal ha innslag av høytvoksende trær.
- 4.5** Det tillates utendørs lagring forutsatt at lagerarealene holdes ryddige og i sikkerhetsmessig ordentlig stand.
- 4.6** Ved søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 for vedkommende felt eller aktuell del av felt. Situasjonsplanen skal redegjøre for

utførelse og plassering av alle bygninger, adkomst, parkering, utendørs lagerarealer og vegetasjon.

- 4.7** Ny bebyggelse og utearealer skal så langt mulig planlegges og etableres etter prinsippet om universell utforming.
- 4.8** Hver bedrift skal avsette tilstrekkelige manøvrerings- og parkeringsarealer for eget behov innenfor egen grunn.
- 4.9** Støy, støv og øvrige utslipp fra virksomheter innenfor planområdet må til en hver tid ligge innenfor forurensningsforskriftens bestemmelser og eventuelle grenseverdier fastsatt av Miljødirektoratet.

Boligene på eiendommene gnr. 29 bnr. 26 og bnr. 29 som begge ligger innenfor felt F1, skal ikke nyttes til boligformål dersom virksomheter innenfor reguleringsområdet, herunder en eventuell datalagringsbedrift, avgir støy ut over grenseverdiene satt i støyretningslinjen T-1442/2016 tabell 3. Senest ved søknad om byggetillatelse innenfor F1 skal det dokumenteres at støy fra byggetiltaket/virksomheten det søkes byggetillatelse for, er innenfor grenseverdiene fastsatt i støyretningslinjen T-1442/2016 tabell 3.

## **5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (IHT. PBL. 12-5 PKT. 2)**

- 5.1** Trafikkarealene skal opparbeides som vist i planen. Kjøreveg o\_K1 og kjøreveg o\_K2 er planområdenes tilknytninger til Industrivegen.
- 5.2** Kjøreveg o\_K1 (offentlig veg) gir adkomst til feltene F2 og F3. Avkjørsler til de enkelte bedriftene som etableres, anlegges iht. til godkjent situasjonsplan som følger de enkelte byggesakene. Kjøreveg o\_K1 kan nyttes som adkomst til gnr. 29 bnr. 73 og hvis aktuelt, som adkomst også til gnr. 21 bnr. 117.
- 5.3** Kjøreveg o\_K2 (offentlig veg) gir adkomst til felt F1. Forlengelse av vegen/avkjørselen og interne forbindelser til de enkelte bedriftene som etableres, anlegges iht. til godkjent situasjonsplan som følger de enkelte byggesakene.

## **6 HENSYNSSONER (IHT. PBL. 12-6 PKT. a )**

- 6.1** Frisikt (H140)  
Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.
- 6.2** Krav vedrørende infrastruktur (H410)  
Hensynssonen er en byggeforbudssone på 3+3 m langs eksisterende fjernvarmeledning. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor sonen. Der fjernvarmeledningen krysser kjøreveg o\_K1, må det tas særlig hensyn. Utførelsen av kryssingen avtales med eier av fjernvarmeanlegget.