

Plan 1130201911 Detaljregulering for Grødem steinbrot

Reguleringsføresegner

Offentlig ettersyn 19.06.2020 – 21.08.2020

1. Mål med planen

Målsetjing med planen er å leggje til rette for:

- Steinbrot, med uttak av naturstein/skifer/knuste massar
- Massedeponi for reine massar
- Nødvendige bygg og anlegg og interne vegar for steinbrot
- Næringsbygg ved Velandsvegen
- Regulere opparbeidd tilkomst med framtidig justering av lineføring

2. Fellesføresegner for heile planområdet

Avgrensing av føreseggnene

- Føreseggnene er knytt til planavgrensinga til dokumentet
1130_201911 Detaljplan Grødem steinbrot – plankart_21.04.2020

Private servituttar

- Etter planen er vedteken er det ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som står i strid med plandokumenta til detaljplan Grødem steinbrot.

Plan- og bygningslova

- Plan- og bygningslova med forskrifter kjem i tillegg til føreseggnene.

Berekning utnytting og høgde

- Den til ei kvar tid siste versjon av Grad av utnytting skal nyttast for berekning av utnytting, BYA og høgde.

Miljøkvalitet (til dømes knytt til støy og forureining) (§ 12-7 nr. 3)

- Støy
Miljø verndepartementet si retningsline for behandling av støy i arealplanlegging, retningslinje T-1442 skal leggjast til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.
- Driftstider:
 - o Driftstider vil i all hovudsak vere mellom kl. 7 – 19 for verkedagar, for laurdag mellom kl. 8 – 16.
 - o Dersom det er behov for støyande verksemد utover dette på verkedagar, skal råka naboar bli varsle.
 - o Søndagar og heilagdagar skal ikke støyande verksemد skje.
 - o Det skal uansett ikke vere støyande verksemد etter kl. 22.
 - o Driftstider for knuseverk er måndag – fredag mellom kl. 07 – 19.
 - o Knuseverk skal plasserast (BKB_1 og BKB_2) slik at det gjev

minst mogleg støy mot vest og sør.

- **Naturmiljø**

For alle tiltak som kan medføre forureining eller gje negative konsekvensar for naturmiljøet, skal det vurderast avbøtande tiltak.

- **Driftsplan/driftskonsesjon**

Driftsplan/driftskonsesjon skal gje føresetnad for uttak, etappar og istandsetting av området.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- *Universell utforming*

Bygg eller tiltak som er tilgjengeleg for publikum skal vere universelt utforma. Planen sett ikkje krav om universell utforming av formåla BKB_1, 2 og 5, grunna at det ikkje er mogleg med universell tilkomst til områda.

- *Estetisk utforming*

Det er krav om heilskapleg utbygging. Det må nyttast materialval, bygningsdetaljar og fargeval som er tilpassa og underordnar seg området det skal stå i.

- *Terrenghandsaming utbygging*

Nødvendige terrenghinnsgrep for utbyggingsområde skal utførast mest mogleg skånsamt og opne terrengsår skal i nødvendig grad såast/plantast til med stadeigne artar. Gjeld ikkje BKB_1 og BKB_5, areal til steinbrot.

- *Terrenghandsaming steinbrot*

Det skal dannast terrasser (pallar) for å ta opp store høgdeforskjellar. Det skal etablerast vegetasjon på pallane, med vekst medium på minst 30 cm og underlag med finknust masse på minst 30 cm. Det skal nyttast stadeigen massar som vekstmedium.

Reine deponimassar kan deponerast permanent innanfor BKB_1, og kan nyttast for å ta opp høgdeforskjellar/sikre mot bratte skrentar.

Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

Om det i samband med gravearbeid vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar som kan vere kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

3. Føresegner for arealformål

- **Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

Kombinert byggje- og anleggsformål – BKB

Formålet femnar om steinbrot, massedeponi, lager, verkstad, næringsareal (produksjonslokale), sedimentasjonsbasseng, LNF og spreidd næring innanfor LNF.

Føresegner for bygningar og anlegg (BKB_1)

- **Vilkår for areal (§ 12-7 nr. 2)**
 - Arbeid i nærleiken av høgspentline skal avklarast med lineeigar.
 - Funksjonskrav for avslutning av steinbrotet:
 - o Permanent sikring av stup/skrentar mot fall
 - o Sikring av brotveggar
- **Funksjons- og kvalitettskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):**
 - Krav om etappevis uttak av masse for å redusere landskapsverknaden. Tal etappar og arrondering av desse skal avklarast i driftsplanen.
 - Når etappe er ferdig er det krav om straks tilbakeføring med stadeigen masse for å leggje til rette for stadeigen vegetasjon.
 - Det skal søkjast å leggje til rette for rask etablering av stadeigne tre på pallar, for å raskast mogleg skjule brotveggar.

Føresegner for bygningar og anlegg (BKB_5)

- **Funksjons- og kvalitettskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):**
 - Sedimentasjonsbassenget skal vere operativt før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for bygg på BKB_2.
 - Når uttak av masse er gjennomført innanfor formålet, skal delar av området nyttast til sedimentasjonsbasseng for å hindre at finstoff kjem ut i Holtavatnet.
 - Alt vatn frå BKB_1 skal leiast til sedimentasjonsbassenget.
 - Krav om minst kvartalsvis sjekk av sedimentasjonsbasseng for at det fungerer til oppsamling av finstoff.
 - Krav om at det skal gjennomførast nødvendig vedlikehald av sedimentasjonsbassenget for å hindre at finstoff renn ut i Holtavatnet.
 - Det kan leggjast til rette for at delar av sedimentasjonsbassenget blir opparbeidd som våtmark
 - Sedimentasjonsbassenget skal bestå etter at drift av steinbrotet er ferdig.
 - Formålet skal ha permanent tilkomst via GV frå SV_2 for vedlikehald og nødvendig etterarbeid.

Føresegner for bygningar og anlegg (BKB 2, BKB 3 og BKB 4)

- **Utforming (§ 12-7 nr. 1)**
 - Grad av utnytting
BYA vert sett til inntil 50 %
 - Byggjehøgd
Maksimal mønehøgde vert sett til 9 m over gjennomsnittleg terrenge. Maksimal gesimshøgd vert sett til 8 m over gjennomsnittleg planert terrenge.
 - Plassering

Alle bygg skal plasserast innanfor regulert byggjegrense

- *Takform*
Krav om saltak
- *Materialbruk*
Det skal nyttast materiale som ikke er reflekterende.
- *Andre krav til utfoming*
Det skal nyttast fargar som harmonerer med omgivnaden og bygningsdetaljar som reduserer store veggflater.
- *Uteoppahaldsareal*
Uteoppahaldsareal skal opparbeidast på stille side av bygningar der det er gode soltilhøve i tidsrommet kl. 11 - 17.

- **Funksjons- og kvalitettskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):**

- *Parkering og sykkelparkering*
Krav om 1 biloppstillingsplass per 200 m² golvflate. Ein biloppstillingsplass skal reknast med 18 m² per plass.
Krav om 1 sykkeloppstillingsplass per 400 m² golvflate. Ein oppstillingsplass for sykkel skal reknast med 1,5 m² per plass.
- *Verkstad/næringsbygg*
For bygningar knytt til næringsverksemd er det krav om oljeavskiljar.
- *Støy*
Krav om avbøtande tiltak, skjerming av faste stasjonære maskiner innanfor BKB_3, jamfør retningsline for behandling av støy i arealplanlegging, retningslinje T-1442.
- *Avløp*
Krav til at avløp ikkje skal forureine omgjevnaden.

Føresegner for bygningar og anlegg (BAS_#)

- **Funksjons- og kvalitettskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):**

- *Møteplass*
Formåla kan nyttast til møteplass for køyretøy.
- *Mellombels lager*
BAS_3 kan nyttast til mellombels lager av ferdige steinprodukt. Vilkår at det ikke medfører sikthinder og er trafikkfarleg.
- *Renovasjon*
BAS_3 kan nyttast til renovasjon.

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

Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- *Utfoming (§ 12-7 nr. 1)*
 - Alle tekniske planar for tiltak som råkar fv. 4666 skal sendast vegforvaltar til gjennomsyn.

Veg (SV)

- *Utfoming (§ 12-7 nr. 1)*
 - Vegareal blir regulert med inntil 4 m breidd.

SV_2:

- Ved endring av SV_2 som regulert, skal veg som ligg i LNFr-formål tilbakeførast mest mogleg likt opphaveleg terreng. Det skal nyttast stadeigne massar for å legge til rette for stadeigen vegetasjon.

Annan veggrunn (o_SVT_1 og 2)

Regulert med breidde 3 m fra veggkant fv. 4666. I området for annan veggrunn inngår skjerings- og fyllingsskråning, grøntområde, grøfter, murer, stabilisering og liknende knytt til vegen. Det kan etablerast permanente terreng endringar og nødvendige konstruksjonar innanfor formålet. Område skal vere offentleg.

Annan veggrunn (SVT)

Regulert med breidde 1,5 og 1 m fra veggkant. I området for annan veggrunn inngår skjerings- og fyllingsskråning, grøntområde, grøfter, murer, stabilisering og liknende knytt til vegen. Det kan etablerast permanente terreng endringar og nødvendige konstruksjonar innanfor formålet.

- Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

Vegetasjonsskjerm - GV

- Utforming (§ 12-7 nr. 1)
 - Vegetasjonsskjerm rundt BKB_1, varierande breidde er synt i plankartet. Arealet skal nyttast til skjerming/sikring av BKB_1, med oppsetting av fysisk stengsle eller liknande for å hindre fall.
 - Innanfor formålet kan det opparbeidast mellombelse vollar/massedeponi.
 - Formålet kan nyttast som mellombels tilkomst til BKB_1.
 - Det skal opparbeidast permanent tilkomst til BKB_5 for vedlikehald og oppfølging av sedimentasjonsbasseng.

- Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindriftsformål (§ 12-5 nr. 5)**

LNFR

Areal for nødvendige tiltak for landbruk, og gardstilknytt næringsverksem basert på ressursgrunnlaget på garden.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

- Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H_140, H_310, H320, H370)**

- Sikringssone H_140 – frisikt
I område regulert til frisiktsoner skal det vere fri sikt i ei høgde frå 0,5 meter over tilstøytane vegbaner. Enkeltståande høgstamma tre, stolpar og liknande kan stå innanfor sona.

- Faresone
Omsynssone H_310 – Skredfare
H_310_1 – Før eventuell hogst ovanfor BKB_3 og 4 skal det vurderast konsekvensar det vil medføre for skredfare.
H_310_2 – Før det kan byggjast på BKB_2 skal det byggjast mellombels voll ovanfor BKB_2 (GV). Når det er opparbeidd pallar ovanfor BKB_2, kan voll fjernast.

Omsynssone H_320 – Flaumfare

Flaumfaren innanfor omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/20. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse F1, F2 og F3. (jf. Byggteknisk forskrift § 7-2) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

Omsynssone H_370 – Høgspenningsanlegg

Det skal ikkje leggjast til rette for opphold innanfor sona på grunn av fare for magnetisk stråling frå luftline.
Alle tiltak innanfor omsynssona skal avklarast med lineeigar før arbeid blir starta opp.
Dersom kraftlinja blir fjerna, fell omsynssona vekk.

5. Rekkjefølgjeføresegner

- **Før bygning blir teken i bruk**
 - Avkøyrsle til fv. 4666 skal opparbeidast i samsvar med gjeldande handbøker før nye bygg innanfor BKB_3 og 4 kan takast i bruk.

- **Rekkjefølgje i tid**

BKB_1

- Krav om etappevis uttak av stein.
- Krav om at ferdig etappe straks skal tilførast stadeigen masse som vekstmedium for reetablering av stadeigen vegetasjon.
- Krav om opprydding i steinbrotet når uttak av stein er ferdig.

BKB_2

- *Før det kan byggjast på BKB_2 skal det skal det leggjast masse til skredvoll på areal sett av til vegetasjonsskjerm (GV).*
- *Voll skal liggje inntil området ovanfor (BKB_1) er utforma til pallar.*
- *Krav om fjerning av bygg og best mogleg tilbakeføring av terreng til opphaveleg stand når drifta av steinbrotet er ferdig.*
- Krav om at oljeavskiljar skal vere godkjent installert før det kan gjevast bruksløyve for nye bygg.

BKB_3 og BKB_4

- *Krav om skredfarevurdering og etablering av ev. nødvendige avbøtande tiltak før ytterligare utbygging i BKB_3 og BKB_4.*

BKB_5

- *Krav om at sedimentasjonsbassenget skal vere operativt før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for bygg på BKB_2, og før videre uttak av stein BKB_1 og BKB_5.*
- *Krav om minst kvartalsvis sjekk av sedimentasjonsbasseng*
- *Vedlikehald av sedimentasjonsbassenget skal skje fortløpende for å sikre at funksjonen blir oppretthalden.*

**Dokument som får juridisk verknad gjennom
tilvising i føresegnene**

MU-Rapport 2020-19 – utgreiing om naturmangfald, datert 14.05.2020.