

# FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN HAUG GÅRD, R-298

## § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket **kartnummer** og datert 13.02.2017

## § 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg:
  - Offentlig eller privat tjenesteyting – brannstasjon og ambulansetjeneste (BOP)
  - Annen særskilt bebyggelse og anlegg – gjenvinningsanlegg for masser (BAS1) og dam (BAS2)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur:
  - Veg (SV1 og SV2)
- Grønnstruktur:
  - Vegetasjonsskjerm (GV1, GV2 og GV3)
- Landbruks-, natur- og friluftsmål:
  - Landbruksformål (LL)
  - Spredt boligbebyggelse (LSB)

Hensynssoner:

- Hensynssone - bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

## § 3 Offentlig eller privat tjenesteyting – brannstasjon og ambulansetjeneste (BOP)

- a) Bygning for brannstasjon og ambulansetjeneste tillates innenfor de byggegrenser som reguleringsplanen viser. Utenfor byggegrensen tillates rømningstrapper på vestre og østre gavlvegg, samt balkong.
- b) Bebyggelsen skal ha saltak. Gesimshøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overskride 13 meter. Mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overskride 18 meter.
- c) Det tillates takoppløft på nord- og sørsiden i en lengde på maksimalt 36 meter. Takoppløftet skal ligge minimum 2,5 meter innenfor bygningens yttervegg på langsidene, og minst 6 meter innenfor gavlveggene.
- d) Det tillates parkering for 49 biler sør for brannstasjonsbygningen, samt oppstillingsplass for buss. I tillegg tillates nødvendig parkering for ambulanser og brannbiler.

#### § 4 Annen særskilt bebyggelse og anlegg – gjenvinningsanlegg for masser (BAS1 og BAS2)

- a) Området skal brukes til gjenvinning og mellomlagring av masser av fraksjonene beskrevet i bestemmelsene under.
- b) Masser tillates ikke varig deponert i området.
- c) Avfall tillates ikke lagret i området.
- d) Det skal ikke tas imot, behandles eller mellomlagres masser i området som overskrider tilstandsklasse 2 (jf. *Veileder – Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn*, TA 2553, Statens forurensningstilsyn, nå Miljødirektoratet)
- e) Nødvendige tillatelser skal innhentes fra Fylkesmannen.
- f) Følgende masser tillates i området:
  - 1) Til jordproduksjon, bearbeiding og mellomlagring:
    - Jordmasser - gravemasser
    - Rene masser fra sugebiler
    - Myrmasser
    - Ren sand
    - Ferdig kompostert hestemøkk
  - 2) For bearbeiding og mellomlagring:
    - Stein, herunder sprengstein
    - Grus
    - Betong
    - Asfalt
  - 3) For videre salg/distribusjon, men ikke bearbeiding:
    - Bark
    - Veisalt
- g) Høyde på massehaugene skal ikke overskride kotehøyde på parkeringsplassen foran brannstasjonen.
- h) Det tillates knusing av stein (utsortert stein og sprengstein) i området. Knusing av stein skal ikke skje mer enn 20 dager per år. Steinknusing tillates kun i tidsrommet 07.00 - 18.00, mandag – fredag, ikke helligdager, i månedene oktober - mai. Steinknusing skal varsles naboer på forhånd.
- i) Øvrig drift i området skal kun skje i tidsrommet 07.00 – 19.00 mandag – fredag og 08.00 – 16.00 lørdag med unntak av henting/levering av veisalt og asfalt. Det skal ikke være drift i området på søndager og helligdager, men unntak av henting/levering av veisalt.
- j) Innenfor byggegrenser i BAS1 tillates oppført betongbinger til lagring av masser, herunder salt. Bingene tillates etablert med overbygget telt med en maksimal høyde på 10 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Veisalt tillates kun lagret i overbygde binger. Det tillates etablert fast og tett underlag (metall/betong) til øvingsområde for brannvesenet.
- k) Det skal etableres rensesystem for avrenning fra området. Det skal regelmessig tas prøver av avrenning, jf. bedriftens prøvetakingsprogram. Prøvene skal undersøkes for miljøgifter, og forurensningstilstanden skal dokumenteres. Resultat av prøvene skal til en hver tid kunne fremvises ved tilsyn.
- l) Det skal være mottakskontroll ved anlegget. Alle masser som transporteres inn skal registreres og loggføres. Registreringene skal til en hver tid kunne fremvises ved tilsyn.

- m) Området kan brukes som øvelsesområde for brannvesenet. Bilvrak og busser som brukes i området skal være fri for olje og andre miljøgifter. Brannvesenets øvelser skal ikke medføre fare for forurensning til miljøet.

#### **§ 5 Grønnstruktur – vegetasjonsskjerm (GV1-3)**

Det skal plantes i områdene GV1, GV2 og GV3. Vegetasjonsskjermen skal bestå av arter som vokser naturlig i nærområdet. Vegetasjonsskjermen skal, når den har vokst til, fungere som en visuell skjerm og støvskjerm mot omgivelsene.

#### **§ 6 Veg (SV1-2)**

SV1 skal benyttes som felles avkjørsel til Fv 152 for hele planområdet. Veien tillates asfaltert.

SV2 skal benyttes til internveier i gjenvinningsanlegget. Veien tillates asfaltert.

#### **§ 7 Bestemmelsesområde (B1 og B2)**

- a) I bestemmelsesområde B1\_Dam tillates dam.
- b) I bestemmelsesområde B2 er det krav om nærmere undersøkelser/avklaring av automatisk fredet kulturminne ID R132986.

#### **§ 8 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)**

- a) Eksisterende bevaringsverdige bolighus og bryggerhus tillates ikke revet. Bygningene kan istandsettes og tilbygges, men husets mål, takform, takteking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger skal opprettholdes eller tilbakeføres.
- b) Det tillates etablert garasje med inntil 50 m<sup>2</sup> bebygd areal. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takform og materialbruk. Gesimshøyde fra ferdig planert gjennomsnittligterreng skal ikke overstige 3 meter. Mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overskride 5 meter. Det tillates ikke takoppløft eller takark på garasjen.

#### **§ 9 Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H730)**

Kulturminnene er båndlagt i påvente av frigivelse etter kulturminneloven. Det tillates ikke inngrep i bakken utover pløying i landbruksområdet. Dersom kulturminnene frigis skal hensynssonene sees bort i fra.

## **§ 10 Rekkefølgebestemmelser**

Det skal etableres vegetasjonsskjerm i områdene GV1, GV2 og GV3 før søknadspliktige byggetiltak kan godkjennes innenfor planområdet.