



Våler kommune

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV BRASKEREIDFOSS NÆRINGS-PARK, VÅLER KOMMUNE

PLANNUMMER: 2018002

Planen er datert 09.12.21, rev. 03.03.2023  
Bestemmelser er datert 09.12.21, rev. 03.03.2023  
Vedtatt den xx.xx.xx

*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 fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8.*

## 1 GENERELT

- 1.1** Formålet med planen er å regulere for eksisterende og ny næringsvirksomhet.
- 1.2** Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til plan- og bygningsloven, forurensningsloven og annet relevant lovverk.
- 1.3** I planen er det regulert områder for følgende formål og hensynssoner:
- Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5 nr. 1**
    - Frittliggende småhusbebyggelse – BF1-4 (1111)
    - Offentlig tjenesteyting (1160)
    - Campingplass – BC (1173)
    - Næringsbebyggelse – N1-5 (1300)
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5 nr. 2**
    - Kjøreveg – o\_V1-V4, offentlig (2011)
    - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
  - Grønnstruktur, PBL § 12-5 nr. 3**
    - Vegetasjonsskjerm – GV (3060)
  - Landbruks-, natur og friluftformål, PBL § 12-5 nr. 5**
    - Landbruks- natur- og friluftformål – LNF (5100)
  - Hensynssoner PBL § 12-6**
    - Sikringszone, Område for grunnvannsforsyning (H120)
    - Faresone, Ras- og skredfare (H310)
    - Faresone, Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
    - Bevaring naturmiljø (H560)
    - Båndleggingssone, båndlegging etter kulturminneloven (H730)
  - Bestemmelsesområde PBL § 12-7**
    - Vilkår for bruk av arealer

## **2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 2.1** Innenfor planområdet må nødvendige tekniske anlegg etableres samtidig med utbygging og være på plass før det gis brukstillatelse for nye næringsbygg. Dette gjelder vann og avløp (VA), brannvann, anlegg for overvannshåndtering, veganlegg samt elektrisitetsforsyning.
- 2.2** Byggeplaner for VA- og overvannsanlegg samt veger innenfor det enkelte felt skal være godkjent av kommunen før igangsetting av byggetiltak innenfor feltet.
- 2.3** Byggeplaner for tiltak som berører fylkesveg skal godkjennes av fylkeskommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.
- 2.4** Innenfor næringsområdene kan det opparbeides interne veger. Hver enkelt bedrift/næringstomt må sikres adkomst fra opparbeidet veg før det kan gis brukstillatelse.
- 2.5** Før det gis tillatelse til fradeling av næringstomter, må det lages en samlet tomtedelingsplan for det enkelte felt. Tomtedelingsplanen skal vise hvordan adkomst til den enkelte tomt skal løses. Tomtedelingsplanen skal godkjennes av kommunen.
- 2.6** Krysset Damvegen X Nordhagamoen skal utbedres i tråd med vegnormalen før igangsettsings-tillatelse gis på de nye næringsområdene (N3-N5).

## **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 så langt mulig framstår med et helhetlig preg.
- 3.2** Kommunen kan kreve at det ved søknad om tiltak skal følge fasadeoppriss og snitt av bygninger og anlegg i egnet målestokk sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse.
- 3.3** Det tillates utelagring av råstoff og ferdige produkter på de regulerte næringsarealene forutsatt at dette skjer i ryddige og sikre former innenfor de angitte byggegrensene og i henhold til bestemmelsene innenfor restriksjonssonene for grunnvannsforsyning der disse gjelder.
- 3.4** Vann som kan være forurenset eller andre forurensende væsker, må ikke slippes i grunnen i området. Drivstoff, oljer og kjemikalier skal lagres på en slik måte at det ikke er fare for lekkasje til grunnen. Forøvrig vises til bestemmelsene innenfor sikringssonene for grunnvannsforsyning der disse gjelder.
- 3.5** Ved etablering av ny bebyggelse skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger, anlegg og tilstrekkelig del av utearealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jfr. teknisk forskrift. Terrenget på deler av utearealene kan likevel ha stigning og utforming som ikke er universelt utformet for å gi variasjon og utfordringer i lek/aktivitet.
- Ved beplantning på felles eller offentlige utesarealer, langs vegarealer o.l. skal det brukes ikke-allergene planter.
- 3.6** Det skal ikke legges opp til bruk av fremmedarter som har høy risiko for skade på naturmangfoldet. Eventuelle fremmedarter må håndteres slik at det ikke medfører fare for spredning, både under transport av infiserte masser, og ved deponering.

- 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, BF1-3 (PBL. § 12-5 NR. 1)**
- 4.1** Eksisterende boligtomter.
- 4.2** Maks tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 25%.
- 4.3** Ny bebyggelse skal ha maks gesimshøyde 7 meter og maks mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.4** På tomter med eksisterende bebyggelse skal nye tiltak tilpasses eksisterende bebyggelse.
- 4.5** Tomtene innenfor BF3 skal ha felles adkomst fra Glombakken.
- 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG, OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING, (PBL. § 12-5 NR. 1)**
- 5.1** Eksisterende skole.
- 5.2** Maks tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 35%.
- 5.3** Ny bebyggelse skal ha maks gesims- og mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 5.4** Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor området.
- 5.5** Innenfor området skal det sikres tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser, P-plasser og bussholdeplass for skolebusser.
- 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG, CAMPINGPlass, (PBL. § 12-5 NR. 1)**
- 6.1** Del av eksisterende campingplass.
- 6.2** Eksisterende virksomhet kan opprettholdes og videreutvikles. Nye tiltak må godkjennes av kommunen. Det vises til bestemmelser pkt. 11.1. som omhandler hensynssone for grunnvann.
- 6.3** Ny bebyggelse tillates ikke nærmere enn 20 meter fra elvekanten.
- 7 BEBYGGELSE OG ANLEGG, NÆRINGSBEBYGGELSE, N1-5 (PBL. § 12-5 NR. 1)**
- 7.1** Bebyggelse og anlegg skal etableres innenfor grensene for reguleringsformålet og byggegrenser vist i reguleringsplanen. Det vises til bestemmelser pkt. 11.1. som omhandler hensynssone for grunnvann.
- 7.2** Det enkelte utbyggingsfelt kan inndeles i tomter iht. godkjent tomtedelingsplan.
- 7.3** Innenfor næringsområdene tillates oppført bygninger og anlegg for næringsformål herunder industri-, verksted-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende anlegg, forutsatt at pkt. 11.1 ift. hensynssone for grunnvann ivaretas. Kontorer i forbindelse med virksomhetene tillates.
- 7.4** Maksimum tillatt bebygd areal %-BYA=50 % av netto tomt (jfr. veileder T-1459: "Grad av utnytting"). Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesims- og mønehøyde på inntil 15 meter. Ved behov for spesielle konstruksjoner (kraner, piper e.l.) kan det tillates høyere bygninger eller anlegg.

- 7.5** Ved søknad om tiltak/rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i egnet målestokk for den aktuelle delen av vedkommende felt. Planen skal redegjøre for utførelse og plassering av alle bygninger og anlegg, adkomst, parkering, utendørs lagerarealer, vegetasjon, mv.
- 7.6** Hver bedrift skal avsette tilstrekkelige manøvrerings- og parkeringsarealer for eget behov innenfor egen grunn. Det kan samarbeides om felles ordninger mellom bedrifter, men da må dette dokumenteres og godkjennes av kommunen.
- 7.7** Andelen grønt skal være minst 5 % (prosentandel tilsådd/beplantet mark i forhold til bebyggd /asfaltert/steinsatt grunn). Beplantingen skal, der forholdene ligger til rette for dette, ha innslag av høytvoksende trær, fortrinnsvis furu eller gran.
- 7.8** Støy, støv og øvrige utslipp fra virksomheter innenfor planområdet må til enhver tid ligge innenfor forurensningsforskriftens bestemmelser.

Støy fra eksisterende og ny næringsvirksomhet skal ligge innenfor grenseverdiene i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen» T-1442/2021. Dette gjelder både i driftsfase (tabell 2) og bygge- og anleggsfase (tabell 4). Ved søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres at støy fra byggetiltakene/virksomhetene det søkes byggetillatelse for, er innenfor grenseverdiene fastsatt i støyretningslinjen T-1442/2021.

- 7.9** Innenfor feltene N1-5 kan det anlegges trafostasjoner, pumpestasjoner mv. der planer for infrastruktur gjør dette nødvendig, forutsatt at pkt. 11.1 ift. hensynssone for grunnvann ivaretas. Plasseringen av slike anlegg skal så langt mulig avstemmes etter de øvrige bygningene og forholdene ellers som gjelder for de aktuelle feltene.
- 7.10** Avkjørsler kan anlegges til hver næringstomt, evt. som felles avkjørsel til to eller flere tomter.  
Felt N3 skal ha adkomst fra o\_V1  
Felt N4 skal ha adkomst fra o\_V1 og/ eller o\_V2  
Felt N5 skal ha adkomst fra o\_V2

## **8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)**

- 8.1** Kjøreveg o\_V1 (Nordhagamoen), o\_V2 og o\_V4 (Braskereidsvegen) er regulert slik de ligger i dag. Byggegrensa langs o\_V1, o\_V2, o\_V3 og o\_V4 er 15 m fra senter veg.
- 8.2** Nytt kryss mellom Damvegen og Nordhagamoen skal opparbeides iht. byggeplaner godkjent av Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune.
- 8.3** Kjøreveg o\_V2 skal opparbeides som industriveg iht. gjeldende kommunal standard og etter byggeplaner godkjent av kommunen. Veggen kan forlenges etter behov i forbindelse med bedriftsetableringer og tomteinndeling.
- 8.4** Eksisterende adkomster som er vist med avkjørselspil på plankartet skal opprettholdes.
- 8.5** Kryss og avkjørsler skal utformes iht. kravene i Statens vegvesen s håndbok N100 «Veg- og gateutforming».

## **9 GRØNNSTRUKTUR, VEGETASJONSSKJERM, GV (PBL. § 12-5 NR. 3)**

- 9.1** Området skal benyttes som vegetasjonsskjerm. Eksisterende vegetasjon skal opprettholdes eller erstattes.

## **10 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (PBL. § 12-5 NR. 5)**

- 10.1** Drift og bruk av landbruksarealene skal skje i henhold til restriksjonsbestemmelsene jfr. 11.1.

## 11 HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONRÅDER (PBL. § 12-6 PKT. a)

### 11.1 Sikringssone: Område for grunnvannsforsyning (H120).

Restriksjoner på aktivitet innenfor sikringssoner til Våler grunnvannsstasjon

Våler kommune har sin hovedkilde for vannforsyningen lokalisert på Braskereidfoss. Området rundt grunnvannsstasjonen er inndelt i 4 soner som har ulike restriksjoner for hvilken aktivitet som tillates. Restriksjoner for en sone gjelder også for innenforliggende sone. For alle soner gjelder at aktiviteter som kan tenkes å forurense drikkevannet ikke tillates.

<b>Beskyttelsestiltak</b>			
<b>Sone 0</b> Brønnområde	<b>Sone I</b> Indre infiltrasjonsområde	<b>Sone II</b> Ytre infiltrasjonsområde	<b>Sone III</b> Ytre verneområde
<b>Utstrekning:</b> Nærområdet til brønnene. Inngjerdet område.	<b>Utstrekning:</b> Det nære tilsigsområdet, området der grunnvannet drenerer til brønnene. Ytre grense beregnes for 60 døgn transporttid av grunnvann i mettet sone frem til brønn under maksimal pumpebelastning (dvs maksimum gjennomsnitt over 60 dagers drift).	<b>Utstrekning:</b> Området hvorfra grunnvann permanent eller tidvis med sikkerhet når frem til brønnen og kan påvirke vannkvaliteten.	<b>Utstrekning:</b> Usikre deler av tilsigsfeltet.  Området hvor oppholdstid til brønnene er lang, minst 5 år.  Arealer som kan ha betydning for forurensningssituasjonen i sone II.
<b>Restriksjoner og retningslinjer:</b>  <i>1. Forbud mot all aktivitet som ikke er nødvendig for vannverkets drift av grunnvannsanlegget. Sonen er inngjerdet med et 2 m høyt nettingjerde med låsbar port.</i>	<b>Restriksjoner og retningslinjer:</b>  <i>2. Forbud mot normal skogbruksdrift. Manuell hogst og utvinsjing av tømmer kan tillates.</i> <i>3. Forbud mot virksomheter og anlegg ut over det som er nødvendig for grunnvannsanlegget.</i> <i>4. Ny bebyggelse ifm vannverkets drift tillates, men uten toalett/avløp.</i>	<b>Restriksjoner og retningslinjer:</b>  <i>5. Forbud mot bruk av plantevernmidler i henhold gjeldende aktuelt regelverk.</i> <i>6. Forbud mot halmlutingsanlegg og surforsiloer.</i> <i>7. Forbud mot anlegging av nye offentlige veier.</i> <i>8. forbud mot uttak av løsmasser</i> <i>9. Forbud mot gjødsling med annet enn fullgjødsel og i større mengder enn tilsvarende 3 gram fosfor pr m<sup>2</sup>.</i> <i>10. Landbruksvirksomhet kan utføres, men med tillatelse fra Våler kommune etter samråd med Mattilsynet.</i> <i>11. Skogbruksdrift kan skje innenfor de begrensninger som ellers er beskrevet for sone 2.</i> <i>Drivstofflagring og fylling skal skje utenfor sone 2.</i> <i>12. Barking i større omfang tillates ikke.</i> <i>13. Leirplasser, stevneplasser og lignende tillates ikke</i> <i>14. Det tillates eksisterende næringsvirksomhet på område N2, samt opprettholdelse og videreutvikling av campingplass innenfor område BC. Ved ny eller endret aktivitet som ikke omfattes av PBL §12-5 punkt 3, 5 eller 6, eller ved endring i næringsaktivitet på område BC og N2, skal det gjøres en risikovurdering med hensyn til drikkevannskilden. Ny eller endret aktivitet skal godkjennes av Mattilsynet.</i>	<b>Restriksjoner og retningslinjer:</b>  <i>15. Uttak av løsmasser tillates ikke dypere enn til 2,5 meter over høyeste grunnvannstand.</i> <i>16. Forbud mot lagring av kjemikalier, olje og oljeforbindelser i beholdere større enn 1,5 m<sup>3</sup>. Lagring skal foregå over terreng. Beholdere skal være dobbeltvegget, stå under tak på tett underlag, med opphøyede kanter som kan samle opp hele tankens volum ved eventuelle lekkasjer. Det skal foreligge rutiner og tiltak for å forhindre og avbøte eventuelle utslipp til grunn.</i> <i>17. Forbud mot deponering av avfall og slam.</i> <i>18. Avløpsvann må knyttes til offentlig kloakk og føres ut av området med tett ledning.</i> <i>19. Forbud mot gravplasser, herunder nedgraving av dyreskrotter.</i> <i>20. Etableringer må hensynta grunnvannet. Det kan skilles mellom etableringer som ikke bebytter eller benytter farlige stoffer og derfor må gjennomføre spesifikk risikovurdering.</i>

### **11.2** Faresone: Skredfare (H310)

Faresonen er knyttet til områdestabilitet mot vest. Innenfor faresonen må områdestabilitet vurderes nærmere før det kan tillates oppføring av ny bebyggelse.

### **11.3** Faresone: Høyspenningsanlegg (H370)

Faresonen er knyttet til bestående høyspentlinje. Innenfor faresonen er det forbud mot næringsbygg og etablering av lagerplass.

### **11.4** Hensynssone: Bevaring naturmiljø (H560)

Området omfatter areal der naturvern og vern av viltbiotoper skal prioriteres og vektlegges. Innenfor området tillates det ikke ny bebyggelse. Også etablering av skogsbilveger og andre tekniske inngrep skal i hovedsak unngås.

Ved søknad eller melding om tiltak innenfor hensynssonen skal det, avhengig av tiltakets art, legges vekt på følgende:

- om tiltaket kan tillates etter jordloven eller skogloven
- innpassing i kulturlandskapet
- maksimal avstand til eksisterende bebyggelse på 50 meter (tilhørighet til eksisterende bebyggelse)
- bevaring av sammenhengende naturområder
- vern av biologisk mangfold

### **11.5** Båndleggingssone: båndlegging etter kulturminneloven (H730\_1-47)

Båndleggingssonene omfatter kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Tiltak som medfører inngrep i grunnen innenfor sonene er søknadspliktig til kulturminnemyndigheten.

### **11.6** Bestemmelsesområde #1 - #26:

Det tillates inngrep i automatisk fredete kulturminner med bestemmelsesområde/id-nr: #1/281481, #2/281542, #3/281479, #4/281478, #5/281476, #6/281452, #7/281453, #8/160418, #9/281422, #10/281424, #11/281426 og 281428, #12/281429, #13/281432, #14/281433, #15/281435, #16/281459, #17/281475, #18/281474, #19/281461, #20/281462, #21/281463, #22/281470, #23/281472, #24/281471, #25/296250 og #26/296268. Det stilles vilkår om at det sendes prøver for vedartsanalyse og 14C-datering for kullgropene id-nr: 281470, 281476, 281544 og 281422. Kostnadene i forbindelse med dateringene bekostes av tiltakshaver, jfr. Kulturminneloven § 10.