

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

### DETALJREGULERING FOR GRINDERMOEN NÆRINGSOMRÅDE

#### GRUE KOMMUNE

Plan-id 2020002

Planen er datert: 30.08.2022, sist revidert 14.11.2023  
Bestemmelsene er datert: 30.08.2022, sist revidert: 14.11.2023

Planen og bestemmelsene er vedtatt av Grue kommunestyre  
i sak nr. 017/24 den 19.02.2024

-----  
ordfører

*I hele planområdet gjelder denne bestemmelsen:  
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, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.*

## 1 GENERELT

- 1.1** Formålet med planen er etablering av ny næringsvirksomhet på Grinder i samsvar med Grues kommuneplan.
- 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, evt. annet relevant lovverk og vedtekter for Grue kommune.
- 1.3** I planen er det regulert områder for følgende formål:
- Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1):**
    - Boligbebyggelse, B1 (1110)
    - Næringsbebyggelse, NÆ1-3 (1300)
    - Energianlegg, EA (1510)
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2):**
    - Kjøreveg, o\_KV1-o\_KV2 – o\_/offentlig (2011)
    - Annen veggrunn-grøntareal, o\_AVG1-o\_AVG6 (2019)
  - Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3):**
    - Vegetasjonsskjerm, VS1-VS3 (3060)
  - Hensynssoner (pbl § 12-6):**
    - Sikringsone-Frisikt, (H140).

## **2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 2.1** Innenfor planområdet må nødvendige tekniske anlegg etableres samtidig med utbygging og være på plass for de enkelte felt eller del av felt før det gis brukstillatelse for nye nærings- eller industribygninger/industribygg. Dette gjelder veganlegg for biltrafikk (KV) herunder også anlegg for vann, avløp og overvannshåndtering (VAO), samt elektrisitetsforsyning.
- 2.2** Det skal foreligge en vedtatt etappevis utbyggingsplan for de regulerte vegene før noen tiltak i planområdet igangsettes. Det samme gjelder for VAO-anleggene, for disse må det foreligge en vedtatt rammeplan VAO som dekker hele planområdet før anlegg igangsettes.
- 2.3** Ved forberedelse av utbygging i hvert enkelt felt eller i del av felt, skal det utarbeides byggeplaner for nødvendige veger og VAO-anlegg som dekker de enkelte felt eller del av felt. Byggeplaner for veger og VAO-anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsetting av arbeider innen felt eller del av felt.
- 2.4** Sandmovegen fra krysset o\_KV1 x o\_KV2 mot øst og sør til og med krysset med fv. 2046/Grindervegen skal i nødvendig grad breddeutvides og oppgraderes som følge av at den skal benyttes som adkomstveg til Grindermoen Næringsområde. Byggeplan for oppgradering av krysset Sandmovegen x fv. 2046/Grindervegen skal være godkjent av Innlandet fylkeskommune før tiltak igangsettes.
- 2.5** Flettverksgjerdet langs jernbanen skal være på plass før det settes i gang utbygging innenfor feltene eller deler av feltene NÆ1.1, NÆ2 og NÆ3, jf. pkt. 5.9.
- 2.6** I felt NÆ3 og vegetasjonsskjerm VS1 tillates det jordbruksdrift iht. gitte dispensasjoner av henholdsvis 10.04.2019 og 16.04.2020 inntil det blir aktuelt å ta arealene der i bruk til utbyggingsformål/næringsområde. Felt NÆ3 med VS1 forutsettes å representere utbyggingens siste fase slik at arealene kan dyrkes så lenge som mulig.

## **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** Kommunen kan kreve at det ved søknad om byggetillatelse framlegges dokumentasjon på at lokale geotekniske forhold ved fundamentering m.v. er ivarettatt.
- 3.4** Det tillates utelagring av råstoff og ferdige produkter på de regulerte industri- og næringsarealene forutsatt at dette skjer i ryddige og sikre former innenfor de angitte byggegrensene.
- 3.5** Vann som kan være forurenset eller andre forurensende væsker, må ikke slippes i grunnen. Drivstoff, oljer og kjemikaler skal lagres på en slik måte at det ikke er fare lekkasjer.

## **4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, BOLIGBEBYGGELSE B1 (pbl § 12-5 nr. 1)**

- 4.1** Boligformålet i planen er den delen av boligeiendommen gnr. 46 bnr. 100 som berøres av frisiktlinjen ved krysset Sandmovegen/o\_KV1 x o\_KV2. For denne delen av eiendommen gjelder at gjerder og tette beplantninger over 50 cm ikke kan finnes på tomta innenfor

frisiktlinjen, jf. pkt. 9.1. Denne samme delen av eiendommen ligger for øvrig innenfor regulert byggegrense.

## **5 BEBYGGELSE OG ANLEGG, NÆRINGSBEBYGGELSE, NÆ1-3 (pbl § 12-5 nr. 1)**

- 5.1** Bebyggelse og anlegg skal etableres innenfor grensene for reguleringsformålet og byggegrenser vist i reguleringsplanen.
- 5.2** Innenfor feltene NÆ1.1, NÆ1.2, NÆ2 og NÆ3 tillates oppført bygninger og anlegg for næring i form av industri-, verksted-, 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.

Det tillates etablert fjernvarmeanlegg innenfor næringsområdet enten som frittstående anlegg av felles karakter eller som en integrert del av en bedrift. Det kan videre tillates nettstasjoner, VAO-anlegg o.l. både beregnet på bedriften(e) innen vedkommende felt eller for flere felt i fellesanlegg.

- 5.3** Maksimum tillatt bebygd areal er %-BYA= 95 % av netto tomt innenfor feltene NÆ1.1, NÆ1.2, NÆ2 og NÆ3 (jfr. veileder T-1459: "Grad av utnyttning"). I BYA inngår alt bebygd areal inkl. lagerareal, manøvreringsareal, parkering m.v. Bebyggelsen kan i feltene NÆ1.1, NÆ1.2, NÆ2 og NÆ3 oppføres med en maksimal gesims- og mønehøyde på inntil 20 meter, men det kan tillates høyder på inntil 40 m for spesielle konstruksjoner (f.eks. pipe knyttet til varmeanlegg). Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 5.4** Ved søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse innen et felt skal det foreligge situasjonsplan i egnet målestokk for hele det aktuelle feltet. Planen skal redegjøre for utførelse og plassering av alle bygninger og anlegg, adkomst/avkjørsel, parkering, utendørs lagerarealer, vegetasjon, m.v. Det skal videre framlegges for godkjenning en detaljert plan for VAO-anlegg for hele det aktuelle feltet. Denne detaljerte VAO-planen skal være samordnet med vedtatt rammeplan VAO for hele næringsområdet.
- 5.5** 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.
- 5.6** Innenfor feltene NÆ1.1, NÆ1.2, NÆ2 og NÆ3 skal andelen grønt utgjøre min. 5 % (prosentandel tilsådd/beplantet mark i forhold til bebygd/asfaltert/steinsatt grunn). Beplantingen skal ha innslag av høytvoksende trær, fortrinnsvis furu eller gran.
- 5.7** Ny bebyggelse og utearealer skal så langt mulig planlegges og etableres etter prinsippet om universell utforming.
- 5.8** Støy, støv og øvrige utslipp fra virksomheter i planområdet må til enhver tid ligge innenfor grenseverdier fastsatt av Miljødirektoratet, jf. forurensningsforskriftens kapittel 27 og tabell 3 i T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, eller senere vedtatte lover, forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende krav.
- 5.9** Innenfor feltene NÆ1.1, NÆ2 og NÆ3 skal det etableres et flettverksgjerde langs jernbanen med høyde 1,8 meter. Gjerdet plasseres i samsvar med tillatelse etter jernbaneloven § 10, jf. pkt. 2.5.

## **6 BEBYGGELSE OG ANLEGG, ENERGIANLEGG, EA (pbl § 12-5 nr. 1)**

- 6.1** Innenfor felt EA skal det etableres solkraftverk bestående av bakkemonterte solcelleanlegg i kombinasjon.
- 6.2** Anlegget skal prosjekteres av fagkyndige og søknad om tiltak skal godkjennes av relevante fagmyndigheter, herunder også kommunens bygningsmyndighet før etablering.

## **7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)**

- 7.1** Alle trafikkanlegg skal ligge innenfor de trafikkarealene som er vist i planen. Kjøreveger med tilhørende kryss skal tilrettelegges for modulvogntog med lengde inntil 25,25 meter og totalvekt inntil 60 tonn og ellers opparbeides som industriveger iht. gjeldende kommunal vegnorm og etter byggeplaner godkjent av kommunen.
- 7.2** Kjøreveg o\_KV1 er den delen av Sandmovegen som inngår i planen. Øst for krysset med o\_KV2 skal Sandmovegen breddeutvides slik at den får samme standard som o\_KV2 og likeledes Sandmovegens del videre øst- og sørover til og med kryss med fv. 2046/Grindervegen, jf. pkt. 7.3 og 2.4.
- 7.3** Søndre del av kjøreveg o\_KV2 er en oppgradert anleggsveg og er i det alt vesentlige regulert slik den ligger i dag. o\_KV2 skal som helhet anlegges med en bredde på 7,5 m og totalt 11 m når annen veggrunn/grøfter iberegnes. Byggegrensen er satt til 15 m fra senterlinje, men den kan aksepteres til 5 m fra kant annen veggrunn for solcelle-anleggene i felt EA.
- 7.4** Dersom bedrifter erverver deler av felt eller det av andre årsaker viser seg at det trengs enkelte stikkveger som ikke er regulert, kan disse etableres etter kommunens godkjenning hva gjelder standard og beliggenhet. Slike stikkveger må ikke medføre at de blir uheldige for helheten i trafikkbildet eller ved at andre bedrifter blir skadelidende.

## **8 GRØNNSTRUKTUR, VS1-VS3 (pbl § 12-5 nr. 3)**

- 8.1** Grønnstruktururområdene, VS1-VS3 er vegetasjonsskjermer som ligger langs næringsområdet mot nord og vest. De skal skjerme virksomhetene og bebyggelsen i næringsområdet slik at det landskapsmessige inntrykket fra omgivelsene blir best mulig ivaretatt. Det forutsettes at de er bevokst med stedegen vegetasjon.
- 8.2** Vegetasjonsskjermen VS1 omgir felt NÆ3 i nord og vest og er 15 m bred. Der kan det anlegges voll på inntil 3 meters høyde med innslag av stedegne høytvoksende trær fortrinnsvis furu eller gran.
- 8.3** Vegetasjonsskjermen VS2 ligger langs felt EA med solkraftverk bestående av bakkemonterte solpaneler. Den har en bredde på 8 m. Der forutsettes det stedegen lav vegetasjon.
- 8.4** Vegetasjonsskjermen VS1 langs felt NÆ1.2 har en bredde på 8 m. Der kan det være innslag av stedegne høytvoksende trær fortrinnsvis furu eller gran.

## **9 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

### **9.1 Sikringssone-Frisikt (H140)**

Frisiktsoner skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende elementer (vegetasjon, gjerder, murer o.l.) høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers kjørebanelnivå.