



Kommunedelplan for Vassfjellet – Tanem-Tulluan

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret

16.06.2016

Planbestemmelser og retningslinjer

Nedenfor følger bestemmelser og retningslinjer for planområdet. Relevante bestemmelser i tidligere vedtatt kommuneplans arealdel og kommunedelplan for massedeponi, og som også skal gjelde for kommunedelplanen for Vassfjellet, er tatt inn i dette dokumentet.

A. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Denne delen omfatter bestemmelser og retningslinjer av generell karakter, og som i hovedsak innebærer videreføring av tidligere vedtatte bestemmelser.

1 Plankrav, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 1

- 1.1. Innenfor områder for bebyggelse og anlegg, samt fradeling til slike formål, er arbeid eller tiltak ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan.
- 1.2. Nye masseuttak og områder for massedeponi som er over 5 dekar, eventuelt medfører uttak eller oppfylling over 15.000 m³, skal reguleres. Alle deponi som vil ha vesentlig virkning for miljø og samfunn skal reguleres.
- 1.3. Trase for ny fv. 704 skal avklares gjennom reguleringsplan, jf. hensynssone for båndlegging.

2 Bestemmelser for uttak av masser, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 og 5:

- 2.1 Viktige masseforekomster må ikke bygges ned eller varig båndlegges på annen måte.
- 2.2 I områder med usikre eller mindre verdifulle ressurser må utbyggingstiltak vurderes opp mot hensynet til ressursenes verdi, og ressursenes nytte ved gjennomføringen av tiltaket.
- 2.3 Kommunen kan stille krav om nærmere undersøkelse av ressursene før tiltak tillates.
- 2.4 Hensyn til bomiljøet skal ivaretas ved begrensninger og krav til utforming og drift – spesielt skal adkomstforhold, andre trafikale forhold, støy og støv tillegges vekt.
- 2.5 For å dempe støvproblem ved massetransport skal det ved behov foretas rengjøring av offentlig vegnett. Det kan i tillegg stilles krav om vaskeanlegg for lastebil og andre avbøtende tiltak innenfor massetaket.
- 2.6 Ytre tidsramme for drift på hverdager er kl. 06.30-20.00 – for øvrig fastsettes driftstidene ut fra hensynet til like konkurranseforhold, med sikte på likhet for samme funksjon og i sammenlignbare omgivelser.
- 2.7 Unntaksvis tillates opplasting og transport av masser utenom fastsatt driftstid når massene skal gå direkte til uforutsette reparasjoner og utbedringer av veger og kommunaltekniske anlegg.
- 2.8 Landskapsmessige hensyn skal ivaretas – ved krav knyttet til terrengmessig utforming, skjerming, istandsetting, etterbruk m.m.
- 2.9 Etterbruk skal sikres gjennom reguleringsplan.
- 2.10 Hensyn til miljø/biologiske verdier og friluftsliv skal ivaretas – ved vernesoner mot viktige turveger og vassdrag, tiltak som hindrer forurensning, sikring av ferdselsmuligheter for allmennheten, eventuell flytting av turveger m.m.
- 2.11 Uttak av grus kan skje ned til 3 m over grunnvannsnivå, eventuelt nærmere dersom tiltaket ikke medfører forurensning av grunnvannet.

Uttak av masser – retningslinjer

- a) Holdninger til tiltaket avklares tidligst mulig, gjennom informasjon, innhenting av innspill og politiske signaler før arbeidet med en konkret reguleringsplan starter.
- b) I eller nært opp til viktige masseforekomster bør det ikke gjennomføres tiltak som båndlegger arealene, eller på annen måte vanskeliggjør utnytting av ressursene, som bygging av bolig- og fritidsbebyggelse, institusjoner m.m.
- c) Ved planlegging av uttak vurderes bl.a. hvilke typer anlegg som bør tillates, plassering av disse innenfor det enkelte område, samt adkomsttrase. Nærmere avklaring skjer i driftsplan.
- d) Når forholdene tilsier det, bør områder for uttak og oppfylling av masser legges til rette for framtidig utnytting til næringsformål.
- e) Konsekvensene for berørte landbruksareal vurderes nøye.
- f) Det gjennomføres tett kontroll med at vedtatte planer og tillatelser følges.

3 Bestemmelser for massedeponi, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 og 5:

- 3.1 Hensyn til bomiljøet skal ivaretas ved begrensninger og krav til utforming og drift – spesielt skal adkomstforhold, andre trafikale forhold, støy og støv tillegges vekt. Nasjonale retningslinjer som gjelder støy og støv må overholdes.
- 3.2 For å dempe støvproblem ved massetransport skal det ved behov foretas rengjøring av offentlig vegnett. Det kan i tillegg stilles krav om vaskeanlegg for lastebil og andre avbøtende tiltak innenfor massetaket.
- 3.3 Ytre tidsramme for drift på hverdager er kl. 06.30-20.00. For øvrig fastsettes driftstidene ut fra hensynet til like konkurranseforhold, med sikte på likhet for samme funksjon og i sammenlignbare omgivelser.
- 3.4 Landskapsmessige hensyn skal ivaretas – ved krav knyttet til etappeinndeling, terrengmessig utforming, skjerming, istandsetting, etterbruk m.m.
- 3.5 Hensyn til naturverdier og friluftsliv skal ivaretas – ved vernesoner mot viktige turveger og vassdrag, kantsoner, for- og etterundersøkelser av vassdrag, heving av bekker, fangdammer/sedimentasjonsbasseng, mottakskontroll og andre tiltak som hindrer forurensning, sikring av ferdselsmuligheter for allmennheten, eventuell flytting av turveger m.m.
- 3.6 Det settes krav om oppfylling med rene masser.
- 3.7 Hensynet til landbruksdrift skal ivaretas ved at:
 - Eksisterende matjord tas av og utnyttes som vekstlag etter oppfylling, eventuelt som vekstlag på andre massedeponi eller til nye jordbruksareal.
 - For område som skal brukes til landbruksformål må massene som tilføres være egnet til dette formålet.
 - Matjord må tilføres som topplag ved istandsetting til jordbruksareal.
- 3.8 Etterbruk skal sikres gjennom reguleringsplan.
- 3.9 Før godkjenning av plan eller søknad som berører kvikkleiresoner eller andre områder under marin grense, må det gjennomføres geotekniske vurderinger/undersøkelser for å kunne oppfylle kravene om sikker byggegrunn mot naturfare i plan- og bygningslovens § 28-1/TEK 10s kap. 7.
- 3.10 Bekker med årssikker vannføring skal opprettholdes åpne, og ikke legges i rør.

Massedeponi – retningslinjer

- a) Oppfylling kan vurderes der dette ut fra faglige vurderinger kan bidra til stabilisering av kvikkleireområder.
- b) Dispensasjon fra formålet landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanen, og fra kravet om reguleringsplan, kan vurderes for mindre massedeponi ut fra følgende forutsetninger:
 - Avstanden til eksisterende bebyggelse og vassdrag er stor.
 - Det er ubetydelige eller ingen konflikter med øvrige naturverdier, friluftsliv og jordbruksareal av god kvalitet.
 - Det fastsettes vilkår ut fra en nærmere vurdering av de hensyn som er nevnt i bestemmelsene ovenfor.

B. BESTEMMELSER FOR KONKRETE OMRÅDER OG FORMÅL INNENFOR KOMMUNEDELPLANEN

Jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 og 5:

1 Boligbebyggelse Langmo, B5

- 1.1 Opparbeidelse og utbygging kan ikke igangsettes før
 - permanent buffer er etablert sør for boligområdet, og uttak og istandsetting er gjennomført i område K1 B
 - målt støvmengde i området tilfredsstiller forurensningsforskriftenes krav

2 Massedeponi, Øvre Forset

- 2.1 I området skal det foretas nedplanering og oppfylling. Formålet er å legge til rette for en best mulig arrondering av jordbruksarealet, og for at jordkvaliteten totalt sett skal forbedres.
- 2.2 Arealet for massedeponi avklares nærmere ved regulering ut fra formålet ovenfor.
- 2.3 Nordlig del (område A) skal fylles opp før sørlig del (område B).
- 2.4 Arealet skal benyttes til jordbruk etter hvert som massedeponiet fullføres.

3 Områder for kombinert formål K1, grusuttak/næring

- 3.1 Uttak av grus skal som prinsipp skje fra nord mot sør, slik at virksomheten tidligst mulig trekkes sørover, bort fra tettbebyggelsen på Tanem.
- 3.2 Område K1 B skal tas ut og istandsettes først.
- 3.3 Uttaket innenfor område K1 B etterfølges med oppfylling til en permanent buffer er bygd opp med en sammenhengende voll fra Vassfjellet til eksisterende fv. 704.
- 3.4 Område K1 B går over til grønnstruktur etter uttak og istandsetting.
- 3.5 Hvis trase for fv. 704 ikke blir bygd gjennom område K1 B, kan området fylles opp og tilpasses tilgrensende områder.
- 3.6 Skråninger istandsettes, beplantes og tilsås snarest mulig etter at uttak og eventuell tilførsel av masser er fullført innenfor de enkelte etapper fastsatt i driftsplan.
- 3.7 Etter ferdig uttak og istandsetting kan område K1 A reguleres og tas i bruk til næringsbebyggelse, men ikke før fv. 704 er ferdig utbedret forbi Tanem. Dette rekkefølgekravet gjelder ikke bebyggelse og virksomhet som er direkte knyttet til produksjon av masser, som matjordproduksjon, behandling av asfalt m.m.
- 3.8 Skråninger mot nord og vest i område K1 A skal utvikles som permanent grønnstruktur.
- 3.9 Uttak i grenseområdet mellom område K1 C og K2 B skal samordnes.

3.10 Uttak i område K1 C kan ikke skje før område K2 A er istandsatt.

3.11 Område K1 C skal gå over til skogbruksområde etter uttak.

4 Områder for kombinert formål K2, grusuttak/massedeponi/landbruk

4.1 Uttak av grus skal skje fra sør mot nord.

4.2 Område K2 A og sørlig del av K2 B kan benyttes til massedeponi etter hvert som grus er tatt ut, men ikke før fv. 704 er ferdig utbedret forbi Tanem.

4.3 Grønnstruktur mellom Tullbekken og område K2 A skal istandsettes før deponering av masser starter innenfor område K2 A.

4.4 Oppfylling skal foregå fra sør mot nord.

4.5 Området skal etappevis istandsettes, beplantes og tilsås.

4.6 Areal som er ferdig oppfylt/istandsatt, skal gå over til skogbruksområde.

4.7 Bekk gjennom område K2 B skal opprettholdes åpen.

4.8 Nordlig del av område K2 B skal etter uttak gå over til jordbruksareal.

4.9 Uttak innenfor område K2 B kan ikke skje før område K2 A er ferdig oppfylt/istandsatt.

4.10 Det skal til enhver tid være sikret en viltkorridor fra Nidelva, over eksisterende fv. 704 mot Vassfjellet, eventuelt kombinert med areal innenfor område K1 C.

5 Områder for kombinert formål K3, grus- og steinuttak/massedeponi/landbruk, Tulluan

5.1 Innenfor området kan det tas ut stein til opparbeidelse av områder for næringsbebyggelse – N1 og N2, samt N3 i kommuneplan vedtatt i 2011.

5.2 Området skal benyttes til massedeponi, etappevis fra øst mot vest, med sikte på oppfylling til tidligere terrengnivå.

5.3 Areal som er ferdig oppfylt, skal gå over til landbruksområde.

6 Områder for råstoffutvinning R1 og R2, steinuttak, Øvre Forset

6.1 I tillegg til uttak av stein kan området benyttes til annen beslektet industri basert på masser, herunder mottak av stein til knusing og bearbeiding.

6.2 Område R1 tas ut og istandsettes før område R2 tas i bruk. For øvrig avklares og gjennomføres istandsetting av området i henhold til driftsplan.

6.3 Område R2 kan ikke tas i bruk før det foreligger en ferdig reguleringsplan for fv. 704 Tanem-Tulluan, og det er gjort avtaler om finansiering.

6.4 Når uttak av stein i område R1 er fullført, skal finknusing og sortering av stein fra område K1 og R2 skje i område R1 A/B.

6.5 Uttak, istandsetting og bevaring av vegetasjon innenfor område R2 skal til enhver tid skje slik at uttaksområdet blir minst mulig synlig fra omgivelsene.

7 Overgang mellom etapper

7.1 Der det i kommunedelplanen og reguleringsplaner med bestemmelser, eller i driftsplaner, er fastsatt etapper for uttak og deponi, kan tiltak i påfølgende etappe igangsettes når istandsetting i foregående etappe er nært avsluttet.

8 Adkomst fra fv. 704

8.1 Ved eventuell omlegging av fv. 704 skal det samtidig opparbeides nye adkomster til massetak og framtidige områder for næringsbebyggelse som grenser inn til ny trase.

9 Turstier/driftsveger, grønnstruktur

- 9.1 Viktige turstier/driftsveger framgår av plankartet.
- 9.2 Bromstadtrøa skal fungere som både turveg og adkomstveg til bolig- og landbrukseiendommer langs denne.
- 9.3 Der eksisterende tursti/driftsveg er i konflikt med planlagt uttaksområde, skal omlegging av traseer gjennomføres i samsvar med planen før masseuttak starter i tilgrensende etappe for uttak.
- 9.4 Områder avsatt til grønnstruktur skal beplantes/skjøttes slik at hensynet til bevaring av naturverdier og skjerming blir ivaretatt.

10 Områder for næringsbebyggelse, N1 og N2

- 10.1 Område N2 kan ikke tas i bruk før fv. 704 er ferdig utbedret forbi Tanem, og etter at område K1 A er bygd ut med næringsbebyggelse.
- 10.2 Ved planlegging og utbygging skal det legges til rette for effektiv arealutnyttelse:
 - Søknad om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og uteareal kan bidra til god utnytting av tomta.
 - Utnyttingsgrad innenfor områdene skal være BYA 40-80 %, inklusive parkeringsareal (oppstillingsplasser for bil).
 - Det avsettes maksimum 1 parkeringsplass for personbiler pr. 100 m² BRA.
 - Bestemmelsene om utnyttingsgrad og parkering skal gjelde foran tidligere vedtatte reguleringsbestemmelser for område N1.

11 Hensynssone – båndleggingssone H 710-1

- 11.1 Sonen er avsatt av hensyn til planlegging av ny fv. 704.
- 11.2 Innenfor sonen tillates ikke ny bebyggelse og massedeponi.
- 11.3 Grus kan tas ut innenfor sonen.
- 11.4 Mindre oppfyllinger/terrengtilpasninger etter endt grusuttak kan tillates.

12 Hensynssone – detaljeringssone – reguleringsplan skal fortsatt gjelde

- 12.1 Grus kan tas ut innenfor område K1 A og K1 B, på eiendommen Øvre Forset, i henhold til godkjent driftsplan og de øvrige bestemmelsene i denne kommunedelplanen før det er vedtatt reguleringsendring.
- 12.2 Bestemmelsen ovenfor gjelder inntil ½ år etter at kommunedelplanen er vedtatt.

13 Bestemmelsesgrense

- 13.1 Bestemmelsesgrense langs eksisterende fv. 704, 30 m fra senterlinjen, er byggegrense for utbygging langs vegen.

14 Støy

- 14.1 Forutsetninger som ligger til grunn for støyutredning datert 05.06.2015 er retningsgivende for reguleringsplanleggingen. Driftstider på hverdager kan vurderes utvidet dersom nye tekniske løsninger eller innbygging av produksjon medfører vesentlig lavere støynivå og utslipp av støv.