

**Reguleringsplan for Fardalsmoen**

**Reguleringsbestemmelser 10.11.22**

**GNR/BNR: 29/29, 27/1 og 27/1/2**

**Detaljregulering**

**PlanID 2016 01**

**1 § GENERELT**

**1.1. Avgrensning av planområdet**

Reguleringsbestemmelsene gjelder området som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:2000, datert 10.11.2022

**1.2. Planens hensikt**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for industri/næring.

I kommuneplanens arealdel 2011 - 2023, planID09112011001K, er området vist som næring råstoffutvinning nåværende og fritidsbebyggelse nåværende.

**1.3. Området reguleres til følgende formål:**

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- 1340 Industri BI1 – 13,3 daa.
- 1340 Industri BI2 – 21,9 daa.
- 1340 Industri BI3 – 21,0 daa.
- 1350 Lager BL – 31,5 daa.
- 1550 Renovasjonsanlegg BRE – 0,3 daa.

Pbl § 12-5.2 Samferdsel

- 2011 Kjøreveg o\_SKV 1 – 1,3daa.
- 2011 Kjøreveg SKV2 – 8,7 daa.
- 2019 Annen veggrunn grøntareal o\_SVG1 – 0,1 daa.
- 2019 Annen veggrunn grøntareal o\_SVG2 – 0,3 daa.
- 2019 Annen veggrunn grøntareal o\_SVG3 – 0,1 daa.

Pbl § 12-5.5 Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift

- 5100 Friluftsmål L-1 – 7,1 daa.
- 5100 Friluftsmål L-2 – 29,3 daa.
- 5100 Friluftsmål L-3 – 0,5 daa.
- 5100 Friluftsmål L-4 – 0,1 daa.

Pbl § 12-6 Hensynssoner

- **a.1 sikringssoner** H140 Frisikt
- **a.3 faresone** H310 Ras og skredfare, H320 Flomfare, H370 Høyspenningsanlegg

Totalt areal som reguleres er 135,5 daa.

## 2 § Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Krav til området

#### 2.1.1 Terreng og vegetasjon

Avslutning av eksisterende massetak tilpasses nivåer i sandmasser.

Drift av eksisterende massetak skal avsluttes i henhold til konsesjon og driftsplan.

Området skal da settes i stand til industri/næring i henhold til bestemmelser i planen.

Ubygde deler av området skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på. I randsoner rundt

industriområde skal trær og vegetasjon sikres mot skader ved sprenging og

grunnarbeider. Skråninger som er naturlig for sandsvale skal opprettholdes på steder der dette kan dannes som naturlig skråning tilpasses hekkeplass.

Området kan beplantes med ny vegetasjon for å redusere fjernvirkningen av tiltaket. Det skal benyttes stedegen vegetasjon ved ny beplantning.

Eksisterende fjellskjæring skal sikres ved fallhøyder over 5 meter.

Ubygde deler av området skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på.

#### 2.1.2 Overvannshåndtering

Overvann håndteres lokalt på stedet med elva som utløpsområde. Fra industriareal etableres skal ha fordrøyning og sikker flomveg.

#### 2.1.3 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold

##### Kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal Agder fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen tre uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd)

#### 2.1.4 Naturmangfold

Ved observasjon av Sandsvale skal terrengarbeider opphøre eller utføres på annet sted. I hekkeperioden fra 1.mai til 1 september skal det dokumenteres at det ikke er utgraving der sandsvala har hekkeplasser.

#### 2.1.5 Byggegrenser

Byggegrense til Storelva er generelt 100 meter. BI3 og BL har byggegrense under 100 meter og er vist på plankartet.

Byggegrense til senterlinje, adkomstvei til hytteområdet, er 10 meter.

#### 2.1.6 Det skal på egen grunn, opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 1 plass per 50 m<sup>2</sup> kontor-, forretnings- eller industriareal og 1 plass per 100 m<sup>2</sup> lagerareal.

### 2.2 Miljøkvalitet

2.2.1 Terrenget innenfor byggeområde BI og BL kan planeres.

2.2.2 Ved flytting av løsmasser eller andre masser hvor fremmede arter er registrert, skal det ved masseforflytning treffes egnede tiltak for å unngå spredning, iht Forskrift om fremmede organismer.

2.2.3 Det skal etableres voller mot elva i LNFR områder for begrensning av innsyn og støydemping. Voller skal ligge innenfor formål LNFR eller BI eller BL i planen.

2.2.4 Utendørs belysningen skal være avskjermet og ikke til sjenanse for omgivelsene. Det kan tillates utendørs belysning med bevegelsessensorer. Belysningen skal etableres som nedad rettet med utbredelsesgrad på 45 grader.

2.2.5 Plan for vann- og avløp skal utarbeides og foreligge med søknad om tiltak.

2.2.6 Støyende virksomhet skal ikke overstige krav i veileder T-1442 i henhold til tabellene under.

<b>Støykilde</b>	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: Lden 55 dB Med impulslyd: Lden 50 dB	Lnight 45 dB LAFmax 60 dB

**Drift  
Anleggsperiode**

<b>Støykilde</b>	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19) <b>[dB]</b>	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn/helligdag (LpAeq16h 07-23) <b>[dB]</b>	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07) <b>[dB]</b>
Industri med helkontinuerlig drift	57	52	45

## 2.3 Samfunnssikkerhet

### 2.3.1 Geotekniske forhold

Ved tiltak i grunnen skal grunnstabilitet sikres.

Ved søknad om tiltak skal geotekniske forhold belegges med ansvar i henhold til SAK10.

### 2.3.2 Flom

Areal kan bebygges over kote 97,0 uten sikringstiltak.

### 2.3.3 Ras- og skredfare

Bygeområder ligger utenfor hensynssoner for skred og ras i henhold til temakart.

2.3.4 Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

### **3 § Bestemmelser til arealformål**

#### **3.1 Generelt felt BI1-BI2-BI3-BL**

##### **3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

- 3.1.2 Området omfatter tre områder til industriformål. Totalt areal = 88 daa.
- 3.1.3 Bygningers utforming skal godkjennes av kommunen ved søknad om tiltak.
- 3.1.4 Det kan anlegges biloppstillingsplasser innenfor området.
- 3.1.5 Det skal legges vekt på at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Fargevalg på bygg skal harmonere med landskapet og omgivelsene. Reflekterende materialer tillates ikke på vegg- og takfasade. Fargevalg skal være i naturfarger, reflekterende materiale tillates ikke bortsett fra solcellepanel/solfangere på taket.
- 3.1.6 Det skal etableres voller og vegetasjon for støyreducerende tiltak og for innsyn.
- 3.1.7 Skjæringer og helninger skal jordslås og sikres for erosjon.
- 3.1.8 Det kan settes opp sikkerhetsgjerde med høyde inntil 2,5 meter.
- 3.1.9 Dokumentasjonskrav  
Ved søknad/melding om tilbygg/påbygg/ominnredning skal det leveres fullstendige tegninger i målestokk 1:50 eller 1:100 både for eksisterende bebyggelse som oppmålingstegninger, og for bebyggelsen etter at tiltaket er utført (planlagte endringer). Fotografier kan gjerne benyttes som tilleggsillustrasjon.

#### **3.2 1340 Industriområde BI 1-2-3**

- 3.2.1 Innenfor område BI kan det etableres bygninger for industri. BI1-13,3 daa, BI2-21,9 daa, BI3-21,0 daa
- 3.2.2 Tillatt utnyttelsesgrad BYA= 60%.
- 3.2.3 Det er tillatt med flatt tak eller saltak. Ved saltak skal takvinkel ligge mellom 15° og 27°.
- 3.2.4 Bygg oppføres med maks mønehøyde 11 meter Og maks gesimshøyde 11 meter
- 3.2.5 Vann- og avløpsanlegg med renseanlegg kan anlegges.
- 3.2.6 Området tillates avsperrert for allmenn ferdsel av sikkerhetshensyn.

#### **3.3 1350 Industriområde Lager BL**

- 3.3.1 Innenfor område BL kan det etableres bygninger for lager. BL-31,5 daa
- 3.3.2 Området kan benyttes til tungt anleggsutstyr ved at område skjermes for innsyn ved utvendig lagring.
- 3.3.3 Tillatt utnyttelsesgrad BYA= 60%.
- 3.3.4 Det er tillatt med flatt tak eller saltak. Ved saltak skal takvinkel ligge mellom 15° og 27°.
- 3.3.5 Bygg oppføres med maks mønehøyde 11 meter Og maks gesimshøyde 11 meter
- 3.3.6 Vann- og avløpsanlegg med renseanlegg kan anlegges.
- 3.3.7 Området tillates avsperrert for allmenn ferdsel av sikkerhetshensyn.

#### **3.4 1550 Renovasjonsanlegg (BRE)**

Areal for etablering av avfallsoppsamling BRE-0,3 daa

### **3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **2011 Kjøreveg (o\_SKV1) 1,3 daa**

- 3.5.1 Reguleringsområde omfatter Fv. 418, Gjerstadveien, og atkomstvei til industriområde. Fv. 418 har frisiktsoner på 10x120 meter i begge retninger. Frisiktslinjer er inntegnet på plankartet. Det tillates ikke sikthinder innenfor siktsoner som er høyere enn 0,5 meter. o\_SKV1 er offentlig område.
- 3.5.2 Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon. Veier utføres etter detaljplan som godkjennes av kommunen ved søknad om tillatelse til tiltak.

#### **3.6 2011 Kjøreveg (SKV2) – 8,7 daa.**

- 3.6.1 Reguleringsområde omfatter privat vei til hytteområdet nord for området – veger i industriområde Fardalsmoen området.
- 3.6.2 Veg skal tilfredsstillende vegklasse 3 til landbruksvei.

#### **3.7 2019 Annen veggrunn (o\_SVG) – 0,5 daa.**

Områdene på begge sider av Fv 418, Gjerstadveien, er avsatt til annen veggrunn

### **3.8 LNFR – områder -37 daa**

#### **5100 Landbruksformål (L1-2-3-4)**

- 3.8.1 Det er avsatt områder til landbruks-, natur- og friluftsføremål.
- 3.8.2 Innenfor området kan det anlegges vann- og avløpsanlegg med renseanlegg.
- 3.8.3 Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR- områder i planområdet.

## **4 § Bestemmelser til hensynssoner**

### **4.1 Sikrings-, støy- og faresoner**

#### **4.2. Sikringssoner**

##### **H140 Frisikt**

Det er avsatt frisikt ved avkjørslene fra Fv. 418, 120x10 meter.

#### **4.3. Fareområde flom**

##### **H310 Ras- og skredfare**

Aktsomhetsområde for Jord- og flomskred.  
Aktsomhetsområde for snøskred.

#### **4.4. H320 Flomfare**

Aktsomhetsområde flom.

#### **4.5. H370 Høyspenningsanlegg**

Høyspenningsanlegg går over deler av området.  
Faresonen er regulert til 12 meters bredde.

## **5 § Rekkefølgebestemmelser**

### **Før igangsettingstillatelse**

Atkomstveien til Hausnes Hyttegrend skal etableres før vegen over område BL og BI1 kan avsluttes.