

VTG Anlegg AS

► **Hovdemyra Øst (planID: 638603223)**

Planbestemmelser

Detaljregulering

Oppdragsnr.: **52306945** Dokumentnr.: **2** Versjon: **04** Dato: **2025-04-29**



Oppdragsgiver: VTG Anlegg AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Stein Venås
Rådgiver: Norconsult Norge AS, Grandfjæra 24, NO-6415 Molde
Oppdragsleder: Marco Böhm
Fagansvarlig: Marco Böhm
Andre nøkkelpersoner: Stine Misund Fiksdal (arealplan)
Sandra Holten Larsen (VAO)
Erlend Alvestad (Skred)
Lukasz Jakielaszek (Støy)

04	2025-04-29	For godkjenning hos kommunen	MaBRo	StMFi	MaBRo
03	2025-03-24	Utkast til godkjenning hos eksterne	MaBRo	SMFi	MaBRo
02	2025-03-14	Utkast til fagkontroll	MaBRo	StMFi	MaBRo
01	2024-01-12	Disposisjonsplan	MaBRo	---	---
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult Norge AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult Norge AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen enn formålet tilsier.

1 Generelt

Nasjonal plan-ID: 1539-638603223

Arkivsaksnummer: PLAN-20/05558

Plantype: Detaljregulering, iht. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3

Vertikalnivå: 2 (på grunnen/ vannoverflaten)

1-1 Planens formål

Hensikten med planen er å regulere området til industri- og lagerformål for avsetting og vedlikehold av anleggsmaskiner. Tidligere vegkro ønskes beholdt og brukt til kontor/bedriftsadministrasjon. Det ønskes å plassere et verkstedbygg i planområdet.

Eksisterende hyttetomt og adkomstveg inngår i planen og ønskes beholdt iht. dagens situasjon.

1-2 Planens virkeområde

Det regulerte området er vist med reguleringsplangrense på plankartet, datert/sist revidert 2025-04-29. Reguleringsbestemmelsene gjelder for de områdene som ligger innenfor plangrensen og gjelder i tillegg til andre lover og forskrifter som er aktuelt for området og de planlagte tiltakene.

1-3 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres og avsettes til følgende arealformål og hensynssoner:

a) Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)	SOSI
• Fritidsbebyggelse-frittliggende (FBF)	1121
• Industri/lager (I/L)	1826
b) Samferdselsanlegg og infrastrukturtiltak (pbl § 12-5, nr. 2)	
• Veg (V)	2010
• Kjøreveg (KV)	2011
• Annen veggrunn – grøntareal (AVG)	2019

c) Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (VS) 3060
- Overvannstiltak (OVT) 3100

d) Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl. § 12-5, nr. 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårds-tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag 5100

e) Sikrings-, støy- og faresoner

- Friskt H140
- Rødsone iht. T-1442 H210
- Gul sone iht. T-1442 H220

2 Felles bestemmelser for hele planområdet

2-1 Ansvarsforhold

Områder som i plankartet er merket med bokstav «o_» foran, skal være offentlige.

2-2 Kulturminner

Dersom det under arbeidet i tiltaksområdet påtreffes kulturminner under jordoverflaten som kan være fredet eller vernet i medhold av kulturminneloven § 4, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning som det rår kulturminnet med sikringssone på 5 meter. Funn skal meldes til vedkommende kulturmyndighet (Kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune).

2-3 Fremmede arter

Det skal ikke brukes arter som er svartelistet til beplantning innenfor planområdet. Evt. eksisterende bestand av arter som er på svarteliste skal fjernes.

Det skal kun brukes rene masser og/eller stedegen jord for utfyllinger. I anleggsperioden må det tas vare på eksisterende matjord, som tilbakeføres området når anleggsperioden er avsluttet.

2-4 Universell utforming

Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, sanitæranlegg, felles utearealer m.m. dersom disse skal brukes av ansatte, er offentlige eller rettet mot publikum.

2-5 Støy

Det skal sikres at både innendørs og utendørs støynivå ligger innenfor gjeldende grenseverdier.

Skulle det være nødvendig med skjermingstiltak, må det gjøres en estetisk vurdering av skjermingens omfang, materialbruk og fargevalg i forhold til omgivelsen.

Støyende aktiviteter, som sliping, boring, hamring og andre typiske verksted- og maskinlyder skal kun foregå innendørs i bygninger utformet med tilstrekkelig støydempende fasade.

Porter og dører som fører direkte til rom med støyende aktiviteter skal holdes lukket, mens aktiviteten pågår og skal plasseres på den side av bygget, som ikke peker mot støyfølsom bebyggelse og uterom. Det samme gjelder for vifter og støyende byggetekniske anlegg.

2-6 Renovasjon

Renovasjon knyttet til arealformålene I/L og FBF skal løses gjennom felles hentepunkt, som er direkte tilgjengelig fra adkomstvegen «V».

2-7 Terrenginngrep

Terrenget tillates planert og terrassert i den utstrekning som vises med regulert høyde i reguleringsplankartet. For de enkelte områdene/terrassene som vises i plankartet, skal overflate tomtegrunn ikke være høyere enn maks. kotehøyde angitt i plankartet.

Skråningsutslag og fyllinger som resultat av terrenginngrep skal revegeteres med vegetasjonsdekke og/eller beplantes med tette vekster, som trær og busker.

Skråninger må utføres stabilt med en helning på 1:1.5 eller slakere. Støttemurer, gabioner og lignende tillates ikke, heller ikke i kombinasjon med fundamentering av bygninger.

2-8 Vann, avløp og overvann

Tre-trinns-strategien for overvannshåndtering: Infiltrere, forsinke/fordrøye og sikre trygge flomveger, skal følges for alle tiltak innenfor planområdet.

Overflatearealet må ha helning mot vest til et fordrøyingsareal på dagens grøft. Dette for å hindre avrenning mot nord. Takvann skal ledes til terreng som heller mot fordrøyingsarealet.

Avløp fra spyleanretningen i bygninger må gjennomgår oljeutskilling. Det er ikke tillatt med spyling/ rengjøring utendørs.

Vannet fra eksisterende brønn skal ikke brukes til drikkevann.

3 Bestemmelser til arealformål

3-1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr.1)

a) Felles bestemmelser

Utenomhusplan

Det skal ved rammesøknad foreligge en utomhusplan i målestokk minimum 1:200 som viser:

- Plassering av bygg
- Høyde på uteområder målsatt ved innganger, adkomster og i ganglinjer
- Interne gangveier, stier og turveier
- Trafikkarealer
- Vegetasjon / terreng som skal sikres
- Beplantning
- Bevarte trær
- Fallsikring / gjerder
- Trapper / ramper
- Koter og terrengbearbeiding inkl. støttemurer
- Avfallshåndtering
- Fysiske tiltak i forbindelse med overvannshåndtering
- Tilgjengelighet og oppstillingsplasser for rednings- og slökkemannskaper
- Belysning i områder som er offentlige og/eller felles

Byggegrenser

Alle bygninger med tilhørende bygningsdeler innenfor felt FBF og I/L skal holdes innenfor byggegrensen vist i plankartet. Der byggegrensen ikke går fram av plankartet/ ikke er synlig, vil denne følge formålsgrensen.

Det tillates terrenginngrep utenfor byggegrense i forbindelse med opparbeidelse av trafikkarealer og byggegrunn.

Det tillates etablering av trafikkarealer, samt tur- og snarveger utenfor byggegrenser.

Enkeltstående utendørsanlegg, som støttemur, trapp, veganlegg og mindre bygninger ($BRA \leq 15 \text{ m}^2$ og høyde $\leq 2,90 \text{ m}$) til teknisk infrastruktur, som trafo, avfallsbod, vogn- og sykkelskur, telekommunikasjonstavle og lignende tillates etablert utenfor byggegrense etter godkjenning av bygningsmyndighet.

Innenfor området I/L er det tillatt med midlertidig lagring av maskiner og utstyr, masser og byggevarer, containere og lignende utenfor byggegrense.

b) Fritidsbebyggelse – frittstående (FBF)

Det er tillatt med etablering av frittstående fritidsbebyggelse med maks. $BRA=150 \text{ m}^2$.

Bebyggelse skal utføres i saltak eller valmtak.

Mønehøyde skal ikke være høyere enn kote 89,50 m(NN2000).

c) Industri/lager (I/L)

Området skal brukes til industri og lager knyttet til bygge- og anleggsvirksomhet. Her inngår bebyggelse og anlegg for lagring og vedlikehold av anleggsmaskiner og byggemateriale og tilhørende funksjoner som verksted, kontor/bedriftsadministrasjon, samt oppholds- og sanitærrom for ansatte.

Innenfor området er det tillatt med terrenginngrep for planering av byggegrunn iht. høydenivåene angitt i tabell under med ca. følgende terrengkoter pr. område:

Bestemmelsesområde	#1	#2	#3
Maks. kotehøyde i m.o.h. (NN2000)	80,00	84,50	86,00

Mot andre arealformål skal forskjellen mellom ulike terrengnivå løses gjennom stabil terrengskråning, lik eller slakere 1:1,5. Terrengskråning skal beplantes.

Internt i arealformålet I/L kan forskjellen mellom ulike terrengnivå løses gjennom stabil terrengskråning, lik eller slakere 1:1,5 eller med natursteinsmur/gabioner $\leq 3 \text{ meter}$ høyde.

Det tillates etablering av bebyggelse iht. arealformålet med maksimal bygningshøyde for møne eller øvre gesims $\leq$ kotehøyde 92,00 m(NN2000).

Utnyttelsesgrad skal være maks. %-BYA=20 % og gjelder samlet for all bebyggelse innenfor feltet I/L. Utendørsarealer for trafikk, parkering og lager inngår ikke i beregningen.

Ved østgrensen skal det avsettes areal til kjøreveg til FBF.

For eksisterende bygning som inngår i planen (tidligere vegkro) er det tillatt med vedlikeholds- og istandsettningstiltak samt ombygninger innenfor eksisterende bygningskropp, dvs. endringer i fasade og innvendig organisasjon. Utvidelser av dagens bygningsvolum eller gjenoppbygging etter brann/riving, tillates ikke.

Utearealene skal utformes med permeabelt dekke, dvs. skal ikke asfalteres.

3-2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr. 2)

a) Felles bestemmelser

Offentlige trafikkarealer og veger med tilhørende sidearealer skal utformes og dimensjoneres iht. Statens vegvesen sine vegnormaler, lover og forskrifter for tilhørende vegklasse.

b) Veg (V)

Vegen er regulert i samsvar med eksisterende situasjon.

Vegen skal være tilkomstveg for FBF og I/L.

Kryss/ avkjørsel til o_KV1 og o_KV2 skal dimensjoneres for vogntog med minst kjøremåte B ut fra offentlig veg, dvs. at en ved av- og innkjøring ikke må komme inn på motgående kjørefelt på vegene o_KV1 og o_KV2.

Avkjørsler til område I/L skal plasseres i områdene merket med inn- og utkjøringssymbol på plankartet (dobbeltpil).

c) Kjøreveg (KV)

Kjørevegen o_KV1 er regulert i samsvar med eksisterende situasjon for E136 sin vestgående kjørebane.

Kjørevegen o_KV2 er regulert i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Hovdemyra, plan-id: 638602707.

d) Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Innenfor annen veggrunn – grøntareal er det tillatt med etablering av vegtekniske anlegg, som vegskråning, veggroft, trafikkskilt, gatelys og andre tekniske anlegg knyttet til veg og trafikk.

Arealene skal få et grønt preg, dvs. skal beplantes med plen eller lave vekster.

Annen veggrunn skal tilhøre tilgrensende kjøreveger og skal være i samme eierskap og ansvar som disse, dvs. o_AVG1-2 tilhører o_KV1. o_AVG3 tilhører o_KV2.

3-3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)**a) Vegetasjonsskjerm (VS)**

Området skal skjerme eksisterende fritidsbebyggelse fra tilgrensende næringsvirksomhet mtp. innsyn, visuelle sjanse, støv- og lysforurensing.

Området VS skal være del av næringseiendommen/næringsvirksomheten og skal ikke deles fra/skilles ut.

Området skal ha vegetasjonsdekke og beplantes med tette vekster, som trær og busker. Eksisterende trær og busker skal bestå, men tillates fjernet dersom disse erstattes med minimum likeverdig beplantning.

b) Overvannstiltak (OVT)

Innenfor området skal det etableres et fordrøyningsareal parallell Hovdevegen, jf. VAO-rammeplan. Fordrøyningsarealet skal utformes som grøft med ca. 1,0 m bredde og 0,3 m dybde.

Fordrøyningskanalen/ -grøften skal utformes med gress/ plen, men skal ellers holdes fritt for større vekster som busker og trær. Arealene utenfor fordrøyningskanalen tillates beplantet.

3-4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – LNFR (pbl. § 12-5, nr. 5)**a) Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)**

Det er tillatt med etablering av tiltak iht. arealformålet.

Oppdyrking og etablering av driftsbygninger knyttet til landbruk kan tillates etter søknad.

Etablering av bolig- og fritidsbebyggelse tillates ikke.

4 Bestemmelser til hensynssoner

4-1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 12-6)

a) Frisiktsone (H140)

I områdene regulert til frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Dette gjelder for permanente og midlertidige tiltak, inkludert terrenginngrep. Etablering av høystammede trær og stolper er tillatt.

b) Rød støysone iht. T-1442 (H210)

Område merket med hensynssone H210 viser rød sone for vegtrafikkstøy iht. T-1442

Det er ikke tillatt med etablering av funksjoner for personopphold.

c) Gul støysone iht. T-1442 (H220)

Område merket med hensynssone H220 viser gul sone for vegtrafikkstøy iht. T-1442.

Etablering av funksjoner for personopphold er tillatt dersom en støyfaglig vurdering tilsier at innendørs støy nivå for arbeidsplasser blir overholdt.

5 Rekkefølgebestemmelser

5-1 Før rammetillatelse/ igangsettingstillatelse

a) Støy

Tiltak med personopphold som helt eller delvis skal etableres innenfor hensynssone H220 (gul støysone), må ha en støyfaglig vurdering før rammetillatelse kan gis.

b) Grunnstabilitet

Nye søknadspliktige tiltak, f.eks. bebyggelse og terrenginngrep skal ha en geoteknisk vurdering om grunnstabiliteten før rammetillatelse kan gis.

c) Vann og avløp

Det må foreligge en detaljert vann- og avløpsplan for rammetillatelse til bebyggelse kan gis.

d) Miljø og landskap

Nye terrenginngrep skal ha plan som viser hvordan framtidig terreng med skråningsutslag er utformet og opparbeidet mtp. helning og beplantning.

e) Beredskap

Brannvesenet må godkjenne løsning for brannslukking før rammetillatelse til bebyggelse kan gis.

f) Naturmangfold

Før nye søknadspliktige tiltak, f.eks. bebyggelse og terrenginngrep kan settes i gang, må det foreligge dokumentasjon for at eksisterende fremmede arter med høy spredningsrisiko i og ved planområdet er fjernet og sammen med massene innlevert på godkjent mottak.

5-2 Før brukstillatelse**a) Støy**

Tiltak med personopphold som helt eller delvis ligger innenfor hensynssone H220 (gul støysone), må ha dokumentasjon om at innendørs støynivå er innenfor gjeldende grenseverdier før brukstillatelse kan gis.

Dersom avbøtende tiltak er nødvendige for å få tilfredsstillende støynivå, må disse være gjennomført/etablert før brukstillatelse kan gis.

b) Grunnstabilitet

Før brukstillatelse til ny bebyggelse kan gis skal det foreligge dokumentasjon om at byggegrunnen er stabil.

Hvis nødvendig må det foreligge dokumentasjon om at bebyggelsen er utført med stabil fundamentering som unngår setningsskader og utglidning.

c) Vann og avløp

Før brukstillatelse til bebyggelse kan gis må vann- og avløpsløsning være etablert iht. detaljert vann- og avløpsplan, jf. 5-1c).

Hvis nødvendig må det foreligge avtale for bruk og tilkobling til privat eller offentlig VA-anlegg.

Før brukstillatelse til bebyggelse kan gis må fordrøyningskanalen i området OVT være opparbeidet, jf. VAO-rammeplan og planbestemmelsenes pkt. 3-3b).

d) Miljø og landskap

Før brukstillatelse til ny bebyggelse kan gis må vegetasjonsskjerm (VS) være opparbeidet med vegetasjonsdekke, iht. 3-3a).

Før brukstillatelse til ny bebyggelse kan gis skal skråningsutslag og fyllinger være opparbeidet med vegetasjonsdekke iht. 2-7.

e) Beredskap

Før brukstillatelse til bebyggelse kan gis skal løsning for nødvendig brannslukking være etablert/ avklart iht. 5-1e).