

Såner brannstasjon – Detaljregulering – Bestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 18.5.2020.

§ 1 Fellesbestemmelser

1.1 Rekkefølgekrav

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn innenfor T1 før følgende er opparbeidet eller gjennomført:

- Kjørvevei V1 med tilhørende veigrunn.
- Skriftlig avtale med grunneier om hvordan matjorda skal flyttes.
- Fremmede arter i masser som skal flyttes er bekjempet/fjernet.

Det skal ikke gis tillatelse til bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak i T1 før følgende er opparbeidet eller gjennomført:

- Eksisterende adkomst til eiendommen gnr. 119 bnr. 9 er stengt og nye adkomster via V1 er etablert.
- Utrykningsutkjørsel V2 med tilhørende bom.
- GS1 og GS2 langs T1.
- Sedimentasjonsdam/fangdam for fordrøyning og rensing av overvann er klar til drift.
- Matjord skal være flyttet permanent og satt i jordbruksdrift.
- Grøntstruktur G.

I vinterhalvåret kan krav om ferdigstilling av utomhusareal i T1 utsettes til 1. juli dersom det stilles en garanti etter kommunens krav som sikrer slik opparbeidelse.

Hvis årstid eller værforbehold vanskeliggjør at matjorda blir flyttet til sin permanente beliggenhet og ny jordbruksdrift er satt i gang, kan dette utsettes dersom det stilles en garanti etter kommunens krav som sikrer gjennomføringen.

1.2 Eierform

Alle arealer innenfor planområdet, unntatt VA, skal være offentlige.

1.3 Kulturlandskap

Ved utforming av anlegg og bebyggelse skal det legges stor vekt på hensynet til kulturlandskapet gjennom utforming, materialbruk, farger og vegetasjon.

1.4 Overvann

Det skal etableres overvannsløsninger slik at avrenningen fra områdene ikke overstiger ca. 1 års flomvannsføring og at inntil 200 års flomvannsføring blir fordrøyd. Innenfor planområdet må overvannsystemet dimensjoneres for 200 års flomvannsføring. For flomvannsføring ut over dette skal det sikres trygge flomveier innenfor planområdet. Overvannet fra tette flater skal renses for forurensede stoffer.

1.5 Matjord

Matjordlagene skal flyttes innenfor eiendommen gnr. 119 bnr. 1 og gjenbrukes på jordbruksareal i aktiv drift eller ved nydyrking. Ved flytting av matjorda kan det kreves iverksatt konkrete tiltak for å sikre at kvaliteten på matjordlagene og at den i framtiden kan benyttes til matproduksjon på en effektiv måte. Matjordplan, datert 15.11.2018, skal legges til grunn for jordflyttingen.

1.6 Biologisk mangfold

I områdene NA og VA tillates miljørettede tiltak som f.eks. tilførsel av gytegrus, fjerning av uønskede arter eller annen rydding/opprensning. Hageavfall o.l. tillates ikke dumpet innenfor områdene.

Fremmede arter i massene som skal flyttes fra planområdet skal bekjempes/fjernes.

1.7 Nærmere undersøkelser

Før det søkes om igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn innenfor planområdet skal følgende undersøkelser gjennomføres:

- Geotekniske undersøkelser med tanke på fundamentering og stabilitet.
- Undersøkelser av omfang og oppbyggingen av matjordlagene med tanke på flytting, slik at matjorda fortsatt kan benyttes til matproduksjon.
- Kartlegge om massene som skal flyttes fra området inneholder fremmede arter.

1.8 Byggegrenser

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Veier, stier, parkeringsplasser, manøvreringsareal, mindre bygg for kommunaltekniske anlegg og trafokiosk tillates etablert utenfor byggegrensene.

§ 2 Brannstasjon

I området T1 kan det oppføres brannstasjon med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha saltak. Mindre deler av bebyggelsen kan ha flatt tak. Maksimal gesimshøyde er kote +36 og maksimal mønehøyde er kote +38. Prosent bebygd areal er 35 %-BYA. En avtrekkshette over tak fra teknisk rom tillates.

Store asfaltflater skal ha tydelig avgrensning med definerte kanter i form av eksempelvis kantstein eller lave støttemurer under 0,5 meter. Areal på T1 som ikke brukes til bebyggelse, parkering, manøvrering eller inn/utkjøring skal opparbeides med gress eller lignende.

Det skal opparbeides maksimum 1,7 biloppstillingsplasser pr. 100 m² BRA. Det skal etableres minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser pr. ansatt.

Det skal etableres sedimentasjonsdam/fangdam med tilhørende arealer for fordrøyning og rensing av overvann. Sedimentasjonsdam/fangdam skal plasseres utenfor område H320 flomfare.

§ 3 Samferdselsanlegg

Kjørevei V2 skal benyttes som utrykningsutkjørsel fra T1.

GS3 tillates benyttet som adkomstvei til eiendommen gnr. 119 bnr. 15.

I annen veigrunn mellom T1 og V1 skal det etableres vegetasjon som skal fungere som buffersone og skjerming.

§ 4 Naturområde

Område NA skal opprettholdes som i dag og skal fungere som en buffersone og skjerming mellom T1 og bekken Såna, samt kulturlandskapet for øvrig.

Vedlikeholdstilplanting med stedegne arter er tillatt for å sikre arealets funksjon som buffersone og skjerming.

§ 5 Grøntstruktur

Område G skal opparbeides med løvtrær.

§ 6 Naturområde i vassdrag

Område VA skal opprettholdes som i dag. Innenfor området tillates ikke utfyllinger eller konstruksjoner.

§ 7 Flomfare

Innenfor faresone H320 tillates kun tiltak som kan tåle tidvis oversvømmelse.

§ 8 Høyspenningsanlegg

Innenfor hensynssone H370 ligger høyspenningsanlegg som båndlegger bruken av arealene etter el-tilsynsloven.