



# Bersås Industriområde

Plannummer: 202025



## PLANBESTEMMELSER

Vedtatt i Molde kommunestyre sak 108/16, møte 16.12.2021

*Sist revidert ~~22.03.21~~, 18.11.21.*



MOLDE KOMMUNE

Plan: **Detaljregulering for Bersås Industriområde**

§ 1	<b>Felles bestemmelser</b> Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.
§ 1.1	<b><u>Plantype, planens formål og avgrensning</u></b> a) Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart sist revidert 01.02.2021 b) Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. c) Hensikten med reguleringen er å legge til rette for industri, herunder biogassanlegg, men annen industri kan også være aktuell.
§ 1.2	<b><u>Universell utforming</u></b> Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, felles utearealer, lekeplasser o.l.
§1.3	<b><u>Støy</u></b> Dersom det blir aktuelt med annen og mer støyende industri enn biogassanlegg skal det utarbeides en støyrapport i henhold til «retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442» Rapporten og eventuelle støydempende tiltak skal inkluderes i søknad om tiltak.
§ 1.4	<b><u>Miljø og bærekraft</u></b> Ved planlegging og opparbeidelse av alle områder innenfor planen skal det legges vekt på løsninger av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
§ 1.5	<b><u>Kulturminner</u></b> Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Plan: **Detaljregulering for Bersås Industriområde**

§ 1.6	<p><u>Tekniske anlegg</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.</li><li>b) Nettstasjonen skal plasseres på terreng og tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.</li><li>c) Nettstasjonen skal innpasses i bebyggelsen</li></ul>
§ 2	<p><b>Formål med detaljreguleringen</b></p> <p>Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5:</p> <p><u>Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Industri, I1</li><li>▪ Energianlegg, N1</li></ul> <p><u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kjøreveg, o_V1</li><li>▪ Kjøreveg, p_V1</li><li>▪ Annen veggrunn grøntareal</li></ul> <p><u>Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vegetasjonsskjerm, VS1</li></ul>
§ 3	<p><b>Hensynssoner</b></p> <p>Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8:</p> <p><u>Sikringssone (PBL § 11-8 a)</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Frisiktsoner ved veg, H140_1 og H140_2.</li></ul> <p><u>Båndleggingssoner etter ander lover (PBL § 11-8 d)</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Båndleggingssone etter energiloven, H740_1 og H740_2.</li></ul>
§ 4	<p><b>Bebyggelse og anlegg</b></p>
§ 4.1	<p><u>Industriområde, I1</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Innenfor området kan det oppføres industribygninger med nødvendige anlegg og siloer/tårn for produksjon. Det kan også oppføre kontorbygninger og tekniske bygninger som er tilknyttet produksjonen.</li><li>b) Bygningene skal ha flate tak.</li></ul>

Plan: **Detaljregulering for Bersås Industriområde**


	<p>c) <b>Parkering.</b> Innenfor området skal det avsettes 5 parkeringsplasser dersom det skal etableres biogassanlegg. Dersom andre industri typer er aktuelle, skal det settes av plasser i henhold til blad 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg i Byggforskeren utgitt av Sintef.</p> <p>d) Det tillates følgende <b>høyder</b> på bygningene, høydene måles fra gjennomsnittlig planert terreng:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Ordinære industribygninger, for eksempel industrihaller, maks høyde 12 meter.</li><li>2. Kontor og tekniske rom (i egne bygg), maks høyde 9 meter.</li><li>3. Produksjonstårn/siloer, maks høyde 18 meter.</li></ol> <p>e) <u>Avkjørsel</u> fra p_V1 skal utformes og dimensjoneres for vogntog og kjøremåte C, i henhold til Statens Vegvesens Håndbok N100. Nødvendig frisikt skal ivaretas.</p> <p>f) <b>Tomteutnyttelse.</b> Maks tillatt %BYA er 40%.</p> <p>g) <b>Byggegrensene</b> er vist på plankartet, for disse gjelder følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Bygninger skal plasseres innenfor de viste grensene</li><li>2. Voller/gjerder eller andre innsynshindrende tiltak er tillatt utenfor byggegrensene. Dette skal eventuelt avtales og utformes sammen med vegeier.</li><li>3. Sikkerhetsgjerde må være innenfor alle byggegrenser med unntak av byggegrensen mot o_V1 (fylkesvegen), hvor det kan settes nærmere, men bare etter avtale med vegeier.</li></ol> <p>h) Området skal sikres med gjerde.</p>
§ 4.2	<u>Energianlegg, N1</u> Området er avsatt til bygging av nettstasjon.
§ 5	<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>
§ 5.1	<u>Kjøreveg, o_V1</u> a) Dette er eksisterende fylkesveg (FV 666).
§ 5.2	<u>Kjøreveg, p_V1</u> a) Dette er eksisterende veg som har avkjørsel fra fylkesvegen o_V1. b) Veggen skal oppgraderes og avkjørselen fra fylkesvegen skal oppgraderes til kryss som vist i plankartet. c) Innkjøringen til pV1 skal stenges med bom. Bommen skal være plassert minimum 25 meter fra vegkanten på o_V1, fylkesvegen. d) Avkjørselen fra o_V1, skal ha fast dekke. e) Bruksretter til veggen må etableres i form av private avtaler.

Plan: **Detaljregulering for Bersås Industriområde**

§ 5.3	<p><u>Annen veggrunn - grøntanlegg</u></p> <p>a) Langs kjøreveg o_V1 dekker dette arealet grøft/skjæring/fylling, sikkerhetsone, sikkerhetsavstand og et tillegg på 2 meter.</p> <p>b) Langs kjøreveg p_V1 dekker dette arealet grøft/skjæring/fylling. Dersom det er nødvendig, kan skjæringer/fyllinger overskride formåls grensen</p>
§ 6	<b>Grønnstruktur</b>
§ 6.1	<p><u>Vegetasjonsskjerm, VS1</u></p> <p>a) Arealet er avsatt til vegetasjonsskjerm.</p> <p>b) Nødvendig graving for grøfter og ledninger tillattes.</p> <p>c) Vegetasjonen i området skal ikke fjernes.</p>
§ 7	<b>Hensynssoner</b>
§ 7.1	<p><u>Frisiktsoner ved veg, H140 1 og H140 2</u></p> <p>Frisiktsonene skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon og gjenstander som rager mer en 0,5 meter over primærvegens kjørebanelnivå.</p> <p>I tillegg kontrolleres det at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebanelnivå i primærvegen, er fritt for sikthindringer. Det innebærer at objekthøyden settes lik null.</p> <p>Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten.</p> <p>Enkeltstående trær i sikttrekanten bør oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt. Dette kontrolleres spesielt for vogntog (øyehøyde 2,7 m).</p>
§7.2	<p><u>Båndleggingssoner etter energiloven, H740 1 og H740 2.</u></p> <p>Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor sonene. Alt anleggsarbeid og alle tiltak innenfor hensynssonene skal på forhånd avtales med ledningseier (Statnett). Båndleggingssonen er 40 meter bred, 20 meter horisontalt til hver side fra senter av ledningen.</p>
§ 8	<b>Rekkefølgebestemmelser</b>
§ 8.1	<p><u>Krav vedrørende vegetasjon</u></p>

Plan: **Detaljregulering for Bersås Industriområde**

	Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare igangsettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.
§ 8.2	<u>Krav til kryss mellom p_V1 og o_V1</u> Kryss mellom fylkesveg og vegen inn til planområdet skal være opparbeidet i samsvar med N100 og V121 før industriområde I1 kan tas i bruk.
§ 8.3	<u>Krav til p_V1</u> Vegen skal oppgraderes som vist i plankartet før industriområde I1 kan tas i bruk.
§ 8.4	<u>Krav vedrørende frisiktsonene</u> Frisiktsonene skal sikres og opparbeides samtidig med oppgraderingen av avkjørsel p_V1 fra o_V1.
§ 8.5	<u>Krav vedrørende situasjonsplan og søknad om tiltak</u> I forbindelse med rammesøknad eller ett-trinnsøknad skal det utarbeides en situasjonsplan som viser bygninger, anlegg, parkeringsplasser, manøvreringsareal, avkjørsel fra p_V1, terrenginngrep, støttemurer og skråninger. Det skal også utarbeides terrengprofiler som viser eksisterende terreng og planlagt terreng sammen med bygninger og anlegg. Det skal klart framgå av disse om kravene i bestemmelsene til industriområdet (§4.1) er innfridd.
§ 8.6	<u>Krav vedrørende overvannshåndtering</u> a) Prosjektering av overvannshåndtering skal være gjort før rammesøknad eller ettrinnsøknad. b) Prosjekteringen må dokumentere at den naturlige vannbalansen rundt planområdet opprettholdes på et akseptabelt nivå i forhold til dagens situasjon. I tillegg må den vise at belastningen på de elver/bekker/vannføringer som er vist som aktsomhetsområde i <a href="https://tema-kart.nve.no/tema/flomaktsomhet">https://tema-kart.nve.no/tema/flomaktsomhet</a> ikke belastes mere enn dagens situasjon gjør.
§ 8.7	<u>Krav vedrørende vannforsyning</u>

 <b>MOLDE KOMMUNE</b>	Plan ID  <b>202025</b>
<b>Plan: <i>Detaljregulering for Bersås Industriområde</i></b>	
	Det skal utarbeides en plan for hvordan tilkobling til kommunal ledning skal gjøres. Planen skal godkjennes av ledningseier. Søknad og godkjenning av dette skal være gjort samtidig med eller før det gis byggetillatelse til tiltaket.
§ 8.8	<u>Krav vedrørende brannsløkkevann</u> Løsning for brannsløkkevann skal prosjekteres i dialog med Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS. Prosjekteringen skal være gjort før det gis byggetillatelse til tiltaket.
§ 8.9	<u>Krav vedrørende avløp</u> Godkjent anlegg for avløp må være bygd før det kan gis brukstillatelse til industrianlegget.
§ 8.10	<u>Krav før ferdigattest for tiltak</u> Før det utstedes ferdigattest for tiltaket og veianlegget, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik det er beskrevet og godkjent i situasjonsplanen. Deresom bygninger eller områder tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende år. Dette gjelder følgende tiltak ( <u>hvis planlagt/nødvendig</u> ): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sikringsgjerder.</li> <li>▪ Støyskjerm/-voll/skjermbelte langs veg, o_V1, i samsvar med eventuell støyvurdering</li> <li>▪ Tilsåing/beplantning og belysning av områder for alminnelig ferdsel skal være gjennomført i samsvar med situasjonsplan.</li> </ul>