



Søknad om driftskonsesjon etter mineralloven § 43

Søknaden med vedlegg sendes til:

Direktoratet for Mineralforvaltning
med Bergmesteren for Svalbard
Postboks 3021 Lade
7441 Trondheim

E-post: mail@dirmin.no
Telefon Sentralbord: (+47) 73 90 40 50
Hjemmeside: www.dirmin.no

1. Innledning

1.1 Om søkeren		
Søkers navn/firma: Reddal Sand AS		Organisasjonsnummer: 950 612 444
Postadresse: Industriveien 11		
Postnummer: 4879	Sted: Grimstad	Land: Norge
Telefonnummer:	Mobiltelefon: 909 91 345	E-postadresse: morten@reddalsand.no
Kontaktperson (med fullmakt vedlagt fra søker dersom kontaktperson ikke kan representere søker, se punkt 12): ☐		
Morten Pedersen		
Postadresse: Se over		
Postnummer:	Sted:	Land: Norge
Telefonnummer:	Mobiltelefon: 909 91 345	E-postadresse: morten@reddalsand.no

1.2 Tiltakets geografiske beliggenhet			
Navn på uttaket/området: Omre pukkverk			
Geografisk beliggenhet:	Gnr. 176	Bnr. 15	Festenr.
Kommune: Grimstad	Fylke: Agder		
Størrelse på arealet (daa): ~105	Størrelse på området det søkes konsesjon for skal angis på kart og koordinatfestes. Kartet skal vedlegges søknaden (se punkt 12). ☐		

1.3 Eksisterende inngrep ☐	
1.3.1 Masseuttak	
i) Har det tidligere vært foretatt uttak i det aktuelle området?	Ja ☐ Nei ☒
ii) Har søker selv tidligere foretatt uttak i det aktuelle området?	Ja ☒ Nei ☐

1.3.2 Andre fysiske tiltak
Andre fysiske inngrep som veier, jernbaner, kraftlinjer, osv. i konsesjonsområde og i umiddelbar nærhet beskrives her:
E18 ligger i overkant av 100 m nord for uttaket. Området har atkomst via planskilt E18 kryss og egen arm i rundkjøring. Eiendommen i sør er delvis planert og det er etablert asfaltverk.

1.4 Grunneiere til området		
Eiere (hjemmelshavere) til grunnen for omsøkt konsesjonsområde skal angis med navn, gårdsnummer, bruksnummer og evt. festenummer, postadresse og poststed.		
Navn: Grimstad kommune	Postadresse: Ingen	
Gnr./bnr./fnr. 176/15	Postnr.	Sted. Grimstad

1.5 Utvinningsrett til konsesjonsområdet ?
1.5.1 Utvinningsrett til Statens mineraler (sett kryss for riktig alternativ) ?
i) Det foreligger utvinningsrett/er etter mineralloven ☐
ii) Det foreligger utmål etter bergverksloven ☐
1.5.2 For søknad om utvinningsrett til grunneiers mineraler (sett kryss for riktig alternativ) ?
i) Det foreligger utvinningsavtale med grunneierne for omsøkt konsesjonsområde <i>Avtalene skal vedlegges søknaden i sin helhet (se punkt 12).</i> ? ☐
ii) Det foreligger avtaler med annen rettighetshaver til forekomsten enn grunneier <i>Avtalene skal vedlegges søknaden i sin helhet (se punkt 12).</i> ? ☒
iii) Søker er selv grunneier til omsøkt konsesjonsområde <i>Utskrift av grunnboken skal vedlegges søknaden (se punkt 12).</i> ? ☐

2. Beskrivelse av tiltaket

2.1 Beskrivelse av type forekomst	
Søknaden gjelder konsesjon for uttak av (sett kryss for riktig alternativ).	
i) byggeråstoff (løsmasser som sand og grus, eller fast fjell - pukk)	☒
ii) naturstein (eks. skifer, murestein og blokkstein)	☐
iii) industrimineral (eks. kvarts, kalkstein, olivin etc)	☐
iv) metallisk malm	☐

2.2 Planlagt uttaksvolum 			
Planlagt <u>årlig</u> uttaksvolum av mineralforekomsten i driftsperioden:	100 000	m ³	
Planlagt <u>samlet</u> uttaksvolum av mineralforekomsten i hele driftsperioden:	740 000	m ³	

2.3 Tiltakets status etter plan- og bygningsloven
2.3.1 Kommuneplan
Området det søkes konsesjon for er i kommuneplanens arealdel lagt ut til følgende formål (beskriv): Nåværende næringsvirksomhet. En svært liten del av arealet på grensen til gnr/bnr 176/16 er vist som hensynssone faresone ras og skred.
2.3.2 Reguleringsplan (kryss av for riktig alternativ i) eller ii))
i) Tiltaket er omfattet av en reguleringsplan ☒
Navn på plan og plan ID: Omre Industripark, Plan-ID 160 (området er for øvrig under regulering - områdereguleringsplan for Omre (ID 276))
Vedtaksdato: 18.12.2006
ii) Tiltaket er ikke omfattet av en reguleringsplan, men området er under regulering til formålet/masseuttak ☐
2.3.3 Dersom tiltaket har dispensasjon etter pbl.
Type tillatelse: Rammetillatelse og igangsettingstillatelse (dispensasjon ikke nødvendig).
Vedtaksdato: 26.03.18 og 06.04.18
<i>Dispensasjonsvedtaket skal vedlegges søknaden (se punkt 12).</i>

2.4 Driftsplan (kryss av for riktig alternativ) 
i) Tiltaket har ikke tidligere godkjent driftsplan ☒
ii) Tiltaket har allerede driftsplan som er godkjent av DMF ☐
<i>Dersom tiltaket ikke tidligere har godkjent driftsplan, skal forslag til driftsplan vedlegges søknaden (se punkt 12).</i>

3. Tiltakets påvirkning på omgivelsene og miljøet ?

Her skal det gis en beskrivelse av følgende forhold under punktene 3.1 – 3.5:

3.1 Risiko for skade på omgivelsene

Beskriv risiko for skade på eiendom, mennesker, husdyr og tamrein: ?

Uttaksområdet ligger i et ubebygget område med god avstand til nærmeste offentlig vei. Det er en rasteplass nordøst for uttaket. Det er god skjerming (terrengformasjon) mellom uttaket og rasteplassen.

Risiko for skade på omgivelsene er knyttet til sprengning. Risikoen vurderes som liten.

3.2 Tiltakets påvirkning på naturmangfoldet

Beskriv eventuelle påvirkninger tiltaket kan få for naturmangfoldet: ?

Se beskrivelse i driftsplanen

3.3 Tiltakets påvirkning på kulturminner

Beskriv eventuelle påvirkninger tiltaket kan få for kulturminner i området: ?

Se beskrivelse i driftsplanen

3.4 Forurensing (støv, støy og avrenning) ?

Beskriv negative konsekvenser ved tiltaket som støv, støy og eventuell avrenning, inkludert påvirkning på drikkevannskilder og vassdrag:

Se beskrivelse i driftsplanen

3.5 Avbøtende tiltak

Beskriv mulige avbøtende tiltak som kan bidra til å redusere negative effekter angitt i punktene 3.1–3.4:

Se beskrivelse i driftsplanen

4. Spesielt for søknader som gjelder uttak i Finnmark

Opplysninger om direkte berørte samiske interesser i området som det søkes konsesjon for og tilgrensende områder. ☐

5. Planer for etterbruk eller tilbakeføring av området ☐

Driftsplanen for tiltaket skal inneholde en avslutningsplan med en nærmere beskrivelse av etterbruk eller tilbakeføring av området etter avsluttet uttak av masser, se punkt 2.4 over og driftsplanveilederen.

Sammendrag av plan for slik etterbruk eller tilbakeføring.

Området skal grovplaneres til næringsareal

6. Søkers samlede tekniske og bergfaglige kompetanse for driften av uttaket

Navn på bergteknisk ansvarlig for uttaket:	
Navn.	Beskrivelse av kompetanse (formell utdanning, avgangsår og praktisk relevant erfaring).*
Freddy Larsen	1993 - Sivilingeniør, mineralutvinning 1995-2004 Anleggssjef mv Franzefoss Se for øvrig vedlagte CV, vitnemål, attest

* Dokumentasjon på formell utdanning, avgangsår og praktisk relevant erfaring skal vedlegges søknaden (vitnemål/kursbevis og attester) (se punkt 12).

Følgende personer med tekniske og bergfaglige kompetanse er ansatt hos søker:	
Navn.	Beskrivelse av kompetanse (formell utdanning, avgangsår og praktisk relevant erfaring).*
Morten Pedersen	2010 - dag, Daglig leder Reddal Sand AS 1991 - 96, ansatt hos Østerhus pukkverk 1991 - Anleggsmaskinfører Se for øvrig vedlagte CV, vitnemål og attester

* Dokumentasjon på formell utdanning, avgangsår og praktisk relevant erfaring skal vedlegges søknaden (vitnemål/kursbevis og attester) (se punkt 12).

Søker har fast tilgang til tekniske og bergfaglige kompetanse hos følgende personer innenfor konsernet*:		
Navn.	Virksomhetens navn (innenfor konsernet).	Beskrivelse av kompetanse (formell utdanning, avgangsår og praktisk relevant erfaring).**

* Dokumentasjon på formell utdanning, avgangsår og praktisk relevant erfaring skal vedlegges søknaden (vitnemål/kursbevis og attester) (se punkt 12).

** Søkers tilgang til kompetansen skal dokumenteres ved avtale som vedlegges søknaden (se punkt 12).

Søker har ved innleie av følgende personer tilgang til tekniske og bergfaglige kompetanse*:		
Navn.	Virksomhetens navn (innleid selskap, eks. konsultentselskap).	Beskrivelse av kompetanse.
Freddy Larsen	Skarpnes AS	Se bergteknisk ansvarlig over
Isak Eikeland	NCC	2018 - Avd leder Boring & Sprengning, NCC Industry AS 2013 - Bergsprenger og bergspreningsleder 2001 Spreningssertif kat klasse B Se for øvrig vedlagte CV, vitnemål og attester

* Dokumentasjon på formell utdanning, avgangsår og praktisk relevant erfaring skal vedlegges søknaden (vitnemål/kursbevis og attester) (se punkt 12).

7. Økonomi ?

7.1 For virksomheter med oppstart av uttak i området etter 01.01.2010 ?	
7.1.1 Oversikt over nødvendige investeringer for å åpne uttaket og finansieringsplan	
Investeringer	Sum
Maskiner og utstyr (spesifiser).	
Eventuelle leie av maskiner og utstyr (spesifiser).	
Alt utstyr og maskiner er leaset	
Knuse og s kteverk, hjullastere og gravemaskin	
Tilrettelegging (adkomst, avdekning, lagerområder, bygninger - spesifiser).	
Adkomst via offentlig veinett. Bygninger kun i form av flyttbare brakker. Bygget.	
Som lager benyttes ferdig grovplanert areal som i fremtiden skal brukes til næring	
Andre kostnader (spesifiser).	
Sum	

Finansieringsplan	Sum
Egenkapital.	
Lån (spesifiser).	
Ekspansjon (varelager og kundefordringer) er finansiert via økt kassekreditt	
Resten er finansiert via driften	
Andre finansieringsløsninger (spesifiser).	
Sum	

7.1.2 Budsjett

Det skal vedlegges et budsjett til søknaden for de første driftsårene (se punkt 12). Budsjettet skal vise markedssituasjonen og prisnivået for produktet. Dersom prisnivå må kunne antas å ligge over den normale markedsprisen, bør denne dokumenteres med en leveranseavtale. ?

7.2 For virksomheter med oppstart av uttak i området før 01.01.2010 ?

Godkjent årsregnskap for de siste to år skal vedlegges søknaden (se punkt 12).

8. Økonomisk sikkerhet ?

Forslag til økonomisk sikkerhetsstillelse for gjennomføring av sikrings- og oppryddingstiltak etter mineralloven (Forslaget skal inneholde både forslag til sikkerhetens størrelse og form. Hvordan søker har beregnet seg frem til sikkerhetens størrelse skal begrunnes.). ?

Etterbruken skal være næringsarealer. Området eies av Skarpmes Eiendom AS (915 904 831) via selskapet Omre Industripark AS (919 768 444). Skarpmes Eiendom AS har en

Reddal Sand AS har en avtale med Omre industripark AS om

Med bakgrunn i at området er regulert til næring og avtalene som foreligger, anser vi det som god nok sikkerhetsstillelse for arealenes etterbruk.

9. Tiltakets betydning for verdiskaping og næringsutvikling ?

Beskriv forhold som sysselsettingseffekter, skatteinntekter, markeds- og eksportmuligheter, eventuell effekt for innovasjon og nye virksomhetsområder osv.
Omre pukkverk ligger sentralt plassert inntil E18. Uttaket ligger ca 10 km fra Grimstad sentrum og 9 km fra Lillesand sentrum. Området er godt skjermet i forhold til øvrig infrastruktur og bebyggelse i Grimstad kommune og egner seg godt til næringsformål som det er regulert til. Området er i stor grad sterkt kupert fjellterreng med skog av lav bonitet. For god utnyttelse av området må store mengder fjell sprenges ned. Nedknusing og bruk av disse sentralt plasserte steinmassene til kommersielle formål er en bedre samfunnsøkonomisk enn deponering inne på området eller på andre områder. Reddal Sand AS jobber med et prosjekt på Omre for bedre utnyttelse av såkalte 0 masser som stort sett er et problem for alle i bransjen. Ringvirkninger i form av arbeidsplasser er 3 direkte ansatte og det anslås at minst like mange indirekte i form av underleverandører.

10. Private interesser som kan bli berørt av tiltaket

10.1 Eiere av naboeiendommer til konsesjonsområdet		
Oversikt med opplysninger om navn på eiere (hjemmelshavere) av naboeiendommer til konsesjonsområdet (naboliste) med postadresse og poststed. Oversikten kan også følge som vedlegg.		
Rettighetshavers navn	Postadresse	Poststed
Statens vegvesen (176/12, 201/18)	Postboks 1010 Nordre Ål	2605 Lillehammer
Nordic Asfalt Eiendom AS (176/16)	Havane 6	4760 Birkeland
Grimstad kommune (176/14)	Postboks 123	4891 Grimstad

10.2 Opplysninger om andre kjente rettighetshavere ?			
Rettighetshavers postadresse og poststed skal fremgå av oversikten.			
Eier/rettighetshavers navn	Postadresse	Poststed	Kort beskrivelse av rettighet

11. Behandlingsgebyr (sett kryss) ?

i) Tiltaket krever ikke konsekvensutredning og gebyr kr. 10.000,- er betalt	☒
ii) Tiltaket krever konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger og gebyr kr. 20.000,- er betalt	☐
Det skal vedlegges dokumentasjon på at behandlingsgebyret er betalt (se punkt 12). ?	

SEND SKJEMA

12. Vedlegg til søknaden

Følgende dokumenter skal vedlegges søknaden og med det innhold som beskrevet nedenfor:

Punkt 1.1: Fullmakt dersom relevant.

Punkt 1.2: Kart, koordinatfestet.

Punkt 1.5.2: For grunneiers mineraler der søker ikke er grunneier selv: Avtaler om utvinningsrett med eventuelle vedlegg.

For grunneiers mineraler der søker er grunneier: Utskrift av grunnboken.

Punkt 2.3: Eventuelle dispensasjonsvedtak etter plan- og bygningsloven.

Punkt 2.4: Forslag til driftsplan.

Punkt 6: Dokumentasjon på kompetanse som angitt i *) og **) under punkt 4.

Punkt 7.1: For virksomheter med oppstart av uttak i området etter 01.01.2010:
Budsjett som angitt under punkt 7.1.2.

Punkt 7.2: For virksomheter med oppstart av uttak i området før 01.01.2010:
Godkjent årsregnskap for de siste to år.

Punkt 11: Dokumentasjon på at behandlingsgebyret er betalt.

Generelt om driftskonsesjon etter mineralloven og søknaden

Minerallovens formål er å fremme og sikre samfunnsmessig forsvarlig forvaltning og bruk av mineralressursene i samsvar med prinsippet om en bærekraftig utvikling (mineralloven § 1).

I henhold til mineralloven § 43 krever samlet uttak av mineralforekomster på mer enn 10 000 m³ masse og ethvert uttak av naturstein, driftskonsesjon fra DMF. Driftskonsesjon kan bare gis til den som har utvinningsrett. Hva en søknad om driftskonsesjon skal inneholde fremgår også av forskrift til mineralloven § 1-8.

Søknad om driftskonsesjon skal skje på vedlagte skjema og sendes til DMF. Nødvendig dokumentasjon, som angitt i skjemaets punkt 12, skal være vedlagt. Hjelpetekster er også lagt inn i søknadsskjemaet for veiledning.

Forslag til driftsplan som skal vedlegges søknaden er en viktig del av en driftskonsesjonssøknad, og skal omhandle og ivareta de forhold som er angitt i DMF sin driftsplanveileder og sjekkliste for driftsplan som finnes tilgjengelig på våre nettsider www.dirmin.no.

En konsesjonssøknad skal underlegges en skjønnsmessig prøving før det avgjøres om driftskonsesjon skal gis. Ved vurderingen av hvorvidt driftskonsesjon skal gis skal det legges vekt på om søker er «skikket» til å utvinne forekomsten. Dette innebærer at det skal legges vekt på om prosjektet fremstår som gjennomførbart økonomisk, om det legges opp til bergfaglig forsvarlig drift og om søker har tilstrekkelig kompetanse for drift av forekomsten. Innenfor rammen av lovens formål skal det også legges vekt på hensynene angitt i mineralloven § 2:

- verdiskaping og næringsutvikling,
- naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsliv og samfunnsliv,
- omgivelsene og nærliggende områder under drift,
- miljømessige konsekvenser av utvinning, og
- langsiktig planlegging for etterbruk eller tilbakeføring av området.

DMF kan fastsette vilkår for en driftskonsesjon. Vurderingstemaet ved avgjørelsen av hvilke vilkår som skal stilles, vil i stor grad falle sammen med de hensyn som er relevante ved vurderingen av om konsesjon skal gis.

DMF gjør oppmerksom på at en driftskonsesjon gitt i medhold av mineralloven ikke erstatter krav om tillatelse, godkjenning, arealplan eller konsesjon etter annen lovgivning. Det er søkers ansvar å innhente slik tillatelse.

Retningslinjer ved fastsettelse av konsesjonsområde

Bakgrunn

Samlet uttak av mineralforekomster på mer enn 10 000 m³ masse krever driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF). Ethvert uttak av naturstein krever driftskonsesjon, uavhengig av mengde som skal tas ut. I søknad om driftskonsesjon etter minerallovens § 43, stiller DMF krav til at søker skal angi det geografiske området som det søkes driftskonsesjon for. DMF praktiserer at området skal kartfestes.

DMF vurderer det angitte konsesjonsområdet i søknaden opp imot den driften som planlegges, krav til bergfaglig forsvarlig drift¹, hensynet til å fremme og sikre samfunnsmessig forsvarlig forvaltning og bruk av mineralressursene i samsvar med prinsippet om en bærekraftig utvikling².

Retningslinjer ved fastsettelse av konsesjonsområde

- Et driftsområde er området hvor selve uttaket av mineraler finner sted og omkringliggende areal som benyttes for å gjennomføre uttaket. Dette tilsvarer konsesjonsområdet.
- Søker må ha utvinningsrett for hele driftsområdet hvor det er søkt om konsesjon.³ For grunneiers mineraler kan søker få utvinningsrettsrett gjennom avtale med grunneier.
- Dersom det finnes en reguleringsplan eller er gitt dispensasjon til masseutvinning i et område og området er egnet som driftsområde, er det hensiktsmessig å sette konsesjonsområdet lik området som er regulert til og markert som råstoffutvinning. Slik vil reguleringsplan/grensene for dispensasjon og driftskonsesjonen være i samsvar med hverandre. Driftsplanen angir nærmere hvordan søker tillates å drive uttaket.
- Dersom området verken er regulert til masseuttak eller det er gitt dispensasjon til dette formålet, bør søker innlede dialog med kommunen som er rette myndighet for areal-disponering. Dette kan foregå samtidig med at søknad om driftskonsesjon sendes DMF. I søknaden til DMF skal søker angi det geografiske området hvor driften av uttaket planlegges som omsøkt konsesjonsområde.
- Dersom området kun er avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel, vil fastsettelse av konsesjonsområdet bero på en konkret vurdering av hva som er det faktiske driftsområdet.

DMF har adgang til å sette vilkår og følge opp uttaket utenfor konsesjonsområdet

DMF har adgang til å fastsette vilkår, og dermed også håndheve vilkårsbestemmelsene, utenfor det fastsatte konsesjonsområdet.⁴ Vilkår som har virkning utenfor konsesjonsområdet er for eksempel bestemmelser om at deponering av skrotstein kan foregå utenfor området.

DMF stiller også krav til sikring og opprydding av området i en driftskonsesjon. Krav til sikring kan settes utenfor konsesjonsområdet, for eksempel med krav til gjerde eller skjerming i en tilgrensende sone.

¹ Mineralloven § 41.

² Mineralloven §§ 1 og 2.

³ Mineralloven § 43, annet ledd og forskrift til mineralloven § 1-8, bokstav a).

⁴ Mineralloven § 43, andre ledd tredje punktum og ot.prp. nr. 43 (2008-2009), s. 145.

Omre Pukkverk i Grimstad kommune

Konsesjonsområde

5209 Omre Pukkverk

Under behandling

93 DAA

Tegnforklaring

 Konsesjonsområde

Kart produsert ved DMF 12.11.2020

UTM 33

Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS Directorate for mining with the commissioner of mines at Svalbard

300 Meter



1:3 000

0

75

150

117100 117200 117300 117400 117500 117600 117700 117800 117900

6480000 6480100 6480200 6480300 6480400 6480500

Omre Pukkverk i Grimstad kommune

5209 Omre Pukkverk

Under behandling

93 DAA

Tegnforklaring

 Konsesjonsområde

Kart produsert ved DMF 12.11.2020
UTM33

Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS; Directorate for mining with the commissioner of mines at Svalbard



0 75 150 300 Meter

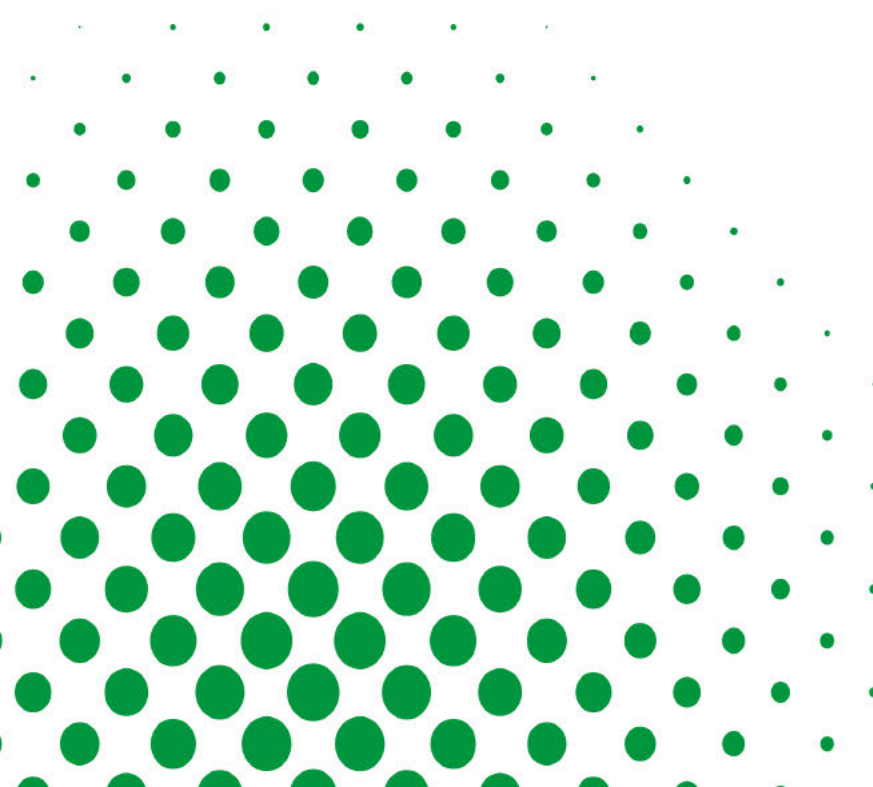
1:3 000



Stærk.

DRIFTSPLAN FOR OMRE PUKKVERK

Grimstad kommune



Driftsplan - tekstdel

Omre pukkverk

Grimstad kommune

Dato
10.08.2020

Prosjektnummer
180221

Gradering
Åpen

Oppdragsgiver
Reddal Sand AS

Oppdragsgivers representant
Morten Pedersen

0	10.08.20	Utarbeidelse av driftsplan	Turid H. Korshavn	Kristine Friis-Jacobsen
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

Stærk & Co as, Havnegt. 1, 4836 Arendal Tlf 37 00 57 50 www.staerk.no Org.nr.921 026 455 MVA

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	3
1. FORORD	4
2. RAMMEVILKÅR	5
2.1. BESKRIVELSE AV UTTAKET	5
2.1.1. Informasjon om uttakssted og topografiske forhold mv	5
2.1.2. Arealavklaringer	5
2.2. INFORMASJON OM FOREKOMSTEN	5
3. UTTAKSPLAN	6
3.1. PLANLAGT UTTAK, OPPRYDDING OG SIKRING UNDER OG ETTER DRIFT	6
3.1.1. Uttak	6
3.1.2. Opprydding og sikring under drift	6
3.1.3. Opprydding og sikring etter endt drift (avslutningsplan)	6
3.2. HENSynet TIL NATUR OG OmgivelseNE	7
3.2.1. Tiltakets påvirkning på naturmangfoldet	7
3.2.2. Tiltakets påvirkning på kulturminner	7
3.2.3. Forurensing (støv, støy og avrenning)	7
3.2.4. Friluftsliv	8
3.2.5. Innsyn og landskap	8

1. FORORD

Stærk & Co as er engasjert av Reddal Sand AS for å utarbeide driftsplan for Omre pukkverk i Grimstad kommune.

Planen er utarbeidet i tråd med krav som er utarbeidet og definert av Direktoratet for mineralforvaltning.

Driftsplanen består av en beskrivende del og supplerende tegninger, begge utarbeidet av Stærk & Co as. Driftsplanen skal revideres ved behov for endring i driften eller etter pålegg fra Direktoratet for mineralforvaltning.

2. RAMMEVILKÅR

2.1. BESKRIVELSE AV UTTAKET

I denne delen av driftsplanen gis generell informasjon om uttaket og forekomsten, føringer fra offentlige myndigheter, berørte grunneiere, type uttak m.m.

2.1.1. Informasjon om uttakssted og topografiske forhold mv

GJERDEMYRA PUKKVERK	
Objekt	-
Driver	Reddal Sand AS (950 612 444)
Daglig leder	Morten Pedersen
Kommune/fylke	Grimstad/ Agder fylke
Berørte gnr/bnr	175/15

Omre pukkverk er lokalisert sør for E18 omtrent midt mellom Grimstad og Lillesand by i Grimstad kommune. Det er ca 10 km til Grimstad og 9 km til Lillesand. Avstanden til Kristiansand er ca. 35 km og til Arendal ca. 30 km. Uttaket har atkomst fra planskilt kryss på E18 via rundkjøring og lokal vei og anleggsvei. Se oversiktskart (tegning 01) i tegningsheftet.

Terrenget i området er småkupert. Innenfor uttaksområdet ligger terrenget fra kote + 60 til kote + 97, med de høyeste områdene langs uttakets nordre side.

2.1.2. Arealavklaringer

Pukkverksområdet er avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplan for Grimstad kommune. En svært liten del av arealet mot naboeiendommen gnr/bnr 176/16 i sør omfattes av hensynssone faresone ras og skred. Området er i tillegg omfattet av reguleringsplan for Omre Industripark av 18.12.06. Aktuelt areal er regulert til kontor/industri. Det følger av bestemmelse § 4-8 til planen at «Grovplanering (...) kan gjennomføres på grunnlag av reguleringsplanen». Omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende plan. Se tegning 03 Arealavklaringer i tegningsheftet. Området skal nyttes til næringsareal etter at massene er tatt ut.

Grimstad kommune har gitt rammetillatelse til grovplanering av området i vedtak av 26.03.18.

Området er i skrivende stund under regulering. Ny reguleringsplan er ikke vedtatt, men ventes å få betydning for uttak av masser. Dette gjelder spesielt i fbm. avslutning av uttaket.

2.2. INFORMASJON OM FOREKOMSTEN

Omre pukkverk er ikke registrert som et forekomstområde i grus- og pukkdatabasen til NGU. Pukkverket er etablert som ledd i etablering av næringstomter.

Massene nyttes som byggeråstoff og som tilslag til betong og asfalt og omfatter uttak i fast fjell, dagbrudd. Massene er sertifisert iht. [REDACTED] Anslått volum innenfor uttaksområdet er på [REDACTED] Bergart Trondhemitt-tonalitt, gneis jf nasjonal berggrunnsdatabase.

Sertifikat fra kontrollrådet ligger vedlagt søknad om driftskonsesjon. Utnyttelsesgraden er god, og uttaket har lite vrakmasser. Vrakmasser [REDACTED] blir brukt til jordproduksjon/jordforbedring.

3. UTTAKSPLAN

3.1. PLANLAGT UTTAK, OPPRYDDING OG SIKRING UNDER OG ETTER DRIFT

3.1.1. Uttak

Det er fram til nå tatt ut ~ [REDACTED] Dette gjelder arealet sørvest i uttaksområdet, som i dag nyttes til produksjonsområde og mellomagringsområde for ferdigvarer.

Uttaket er planlagt i to etapper. Totalt omfatter konsesjonsområdet inkl. areal som allerede er tatt ut ~ [REDACTED]. Etappe 1 og 2 omfatter et areal på ~ 62 daa med et estimert uttaksvolum på rundt 740 000 faste m³. Terreng varierer en del, og høydene i bruddveggen vil derfor også variere en del. Hoveddelen vil tas ut med pallehøyde ~10 m.

Planlagt uttak er vist på vedlagt kartvedlegg til driftsplanen. Driftsmetoden er boring og sprengning. Forventet årlig uttak ligger på 100 000 faste m³. Forventet driftstid er 7 - 8 år.

Produksjon av pukk utføres med mobilt knuseverk.

Etappe 1

Etappe 1 omfatter uttak i østre del av området. Driftsretning mot nord. Massene tas ut i to nivå. Produksjonen vil foregå mest mulig skjermet inne på dagens utsprengte område. Det skal settes igjen en pall på ~kote + 80 mot nord.

Areal ~31 daa, anslått volum 470 000 faste m³.

Driftstiden er beregnet til 4 - 5 år.

Etappe 2

I etappe omfatter uttak i vest. Driftsretning vest/nordvest. Massene tas ut i to nivå. Produksjonen vil foregå mest mulig skjermet inne på dagens utsprengte område.

Areal ~30 daa, anslått volum 270 000 faste m³.

Driftstiden er beregnet til ~3 år.

3.1.2. Opprydding og sikring under drift

Området er i dag sikret med bom på adkomstveien og det er satt opp anleggsgjerde langs uttaksområdet. Bommen og gjerdene vil være hovedsikring mot at uvedkommende kommer inn i pukkverket. Plassering av anleggsgjerder framkommer av driftsplankartene.

Underveis i produksjonen må interne driftsveier sikres etter behov. Produksjon og lagring må også planlegges på en slik måte at transport og ferdsel generelt i anlegget kan skje på en sikker måte. Skilting eller annen merking må suppleres ved behov.

Løse partier renskes undervegs med gravemaskin.

3.1.3. Opprydding og sikring etter endt drift (avslutningsplan)

Arealet skal nyttes til næringsformål etter at massene er tatt ut og området skal klargjøres som grovplanert tomteareal (fylles opp og avrettes) når uttaket er avsluttet. Brakkerigg samt knuse-/sikteverk og skrot skal fjernes.

Plan for avslutning framgår av kart over driftsetapper og kart som viser avslutningsplan.

Bruddveggene skal sluttrenskes.

Det skal tilrettelegges slik at evt. bekker/vannsig ledes rundt uttaksområdet der det er mulig. Der bekker/vannsig ender i bruddet skal det lages vannledende slisser.

Deler av området skal sikres med permanent gjerde etter avsluttet drift. Framtidig vedlikehold av gjerdet vil tinglyses som en heftelse på eiendommen og påfalle grunneier.

På grunn av pågående reguleringsplanlegging i området forventes det at det kan være behov for justering av avslutningen når endelig reguleringsplan foreligger. Driftsplanen kan måtte revideres når ny reguleringsplan er vedtatt.

3.2. HENSYNET TIL NATUR OG OMGIVELSENE

3.2.1. Tiltakets påvirkning på naturmangfoldet

I forbindelse med pågående regulering av området er det gjennomført en undersøkelse av naturmiljøet i området. Det er ingen registrerte naturtyper eller rødlistede arter innenfor masseuttaksområdet. Uttaksområdet er del av et større område som er regulert til næringsformål. Krokthjern ligger like sørøst for uttaket. Tjernet er delvis fylt opp som del av etablering av næringsareal og verdien av tjernet for naturmangfoldet er allerede påvirket. Forholdet til naturmangfoldet innenfor arealet ansees som avklart på reguleringsplannivå.

3.2.2. Tiltakets påvirkning på kulturminner

Det er foretatt en kulturhistorisk registrering av Aust-Agder fylkeskommune, november 2006, i forbindelse med reguleringsplan for Omre Industriområde og i 2018. Det ble ikke påvist automatisk fredet kulturminner i området, og rapportene konkluderte med at planen ikke var i konflikt med kulturminner.

3.2.3. Forurensing (støv, støy og avrenning)

Støy

Det er ingen boliger i området og det er ikke vurdert å være behov for støyberegninger. Pukkverket ligger skjermet i forhold til rasteplassen. Rasteplassen er for øvrig utsatt for veitrafikkstøy.

Støv

Det er ingen boliger i området og det er ikke iverksatt støvmålinger. Dersom støv blir et problem i tørre perioder kan avbøtende tiltak som vanning og evt. salting settes i verk om behov.

Avrenning

Avrenning fra pukkverk er i hovedsak knyttet til partikkelavrenning. Pukkverket har avrenning mot sørøst og Krokthjern. Overflatevann i uttaksområdet trekker stort sett igjennom fylling i sørøst før det går videre ut i Krokthjern. Det er etablert siltgardin i Krokthjern og avrenning følges opp med vannprøver. Overflatevann fra arealene oppstrøms uttaket ledes i størst mulig grad utenfor uttaksområdet. Nedslagsfeltet er lite.

3.2.4. Friluftsliv

Det er avklart på reguleringsplannivå at område skal benyttes til næringsformål. Det er ingen registrerte turstier i området. Området er i liten grad i bruk til rekreasjon og friluftsliv. Konsekvensene av uttaket for ferdsel og friluftsliv ventes å være av mindre betydning.

3.2.5. Innsyn og landskap

Området ligger godt skjermet mot innsyn og det vurderes ikke å være behov for spesielle tiltak knyttet til dette.

TEGNINGSHEFTE

Tiltakshaver:

REDDAL SAND AS

Tiltak:

DRIFTSPLAN OMRE PUKKVERK

Prosjektnummer:

180221

Tegningsnummer:

TEGNINGER DRIFTSPLAN

Stærk.



TEGNINGSLISTE

Tiltakshaver:

REDDAL SAND AS

Tiltak:

DRIFTSPLAN OMRE PUKKVERK

Projektnummer:

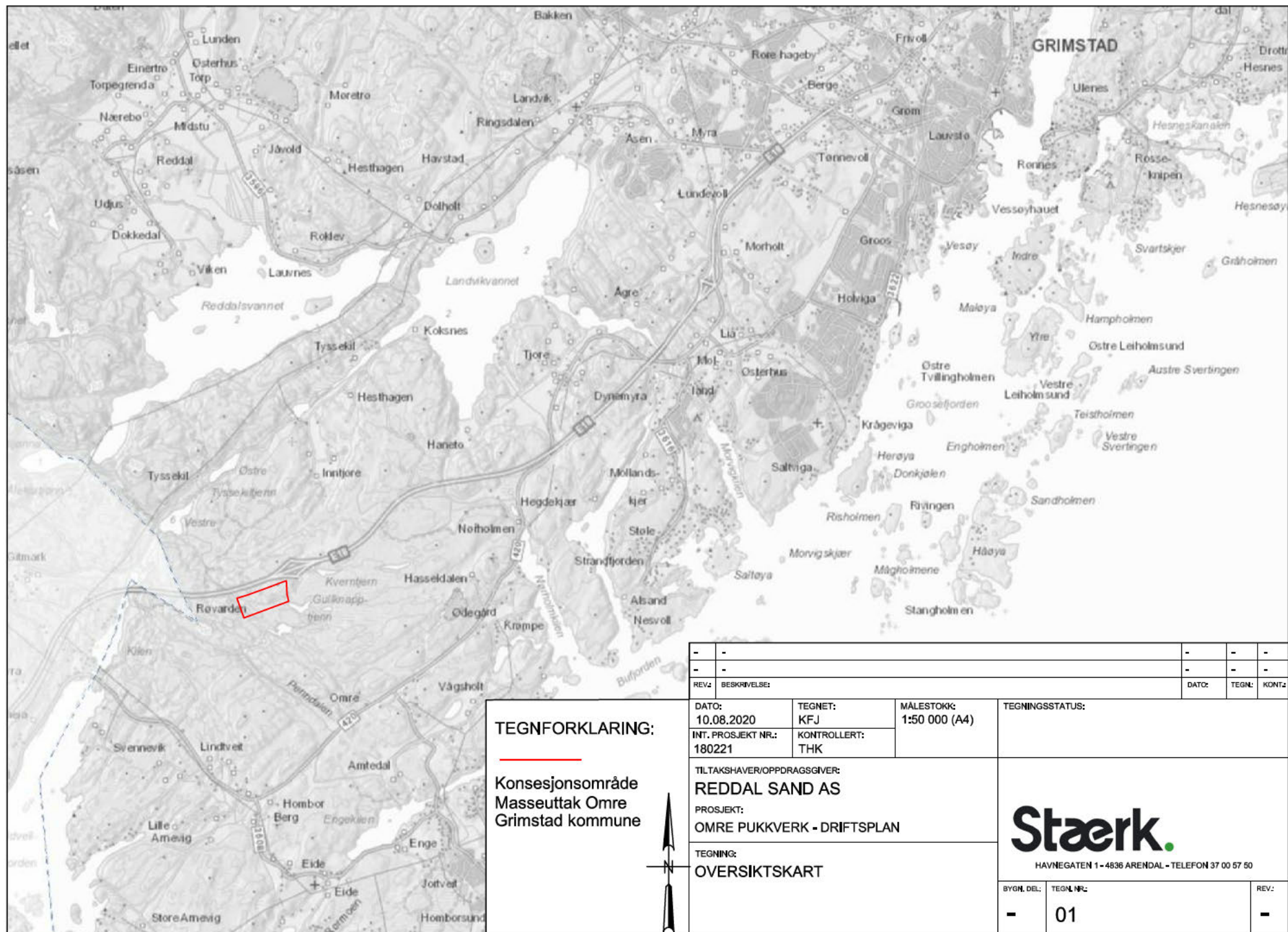
180221

Tegningsnummer:

TEGNINGER DRIFTSPLAN

Tegningsliste sist endret: **10.08.2020**

[illegible]



TEGNFORKLARING:

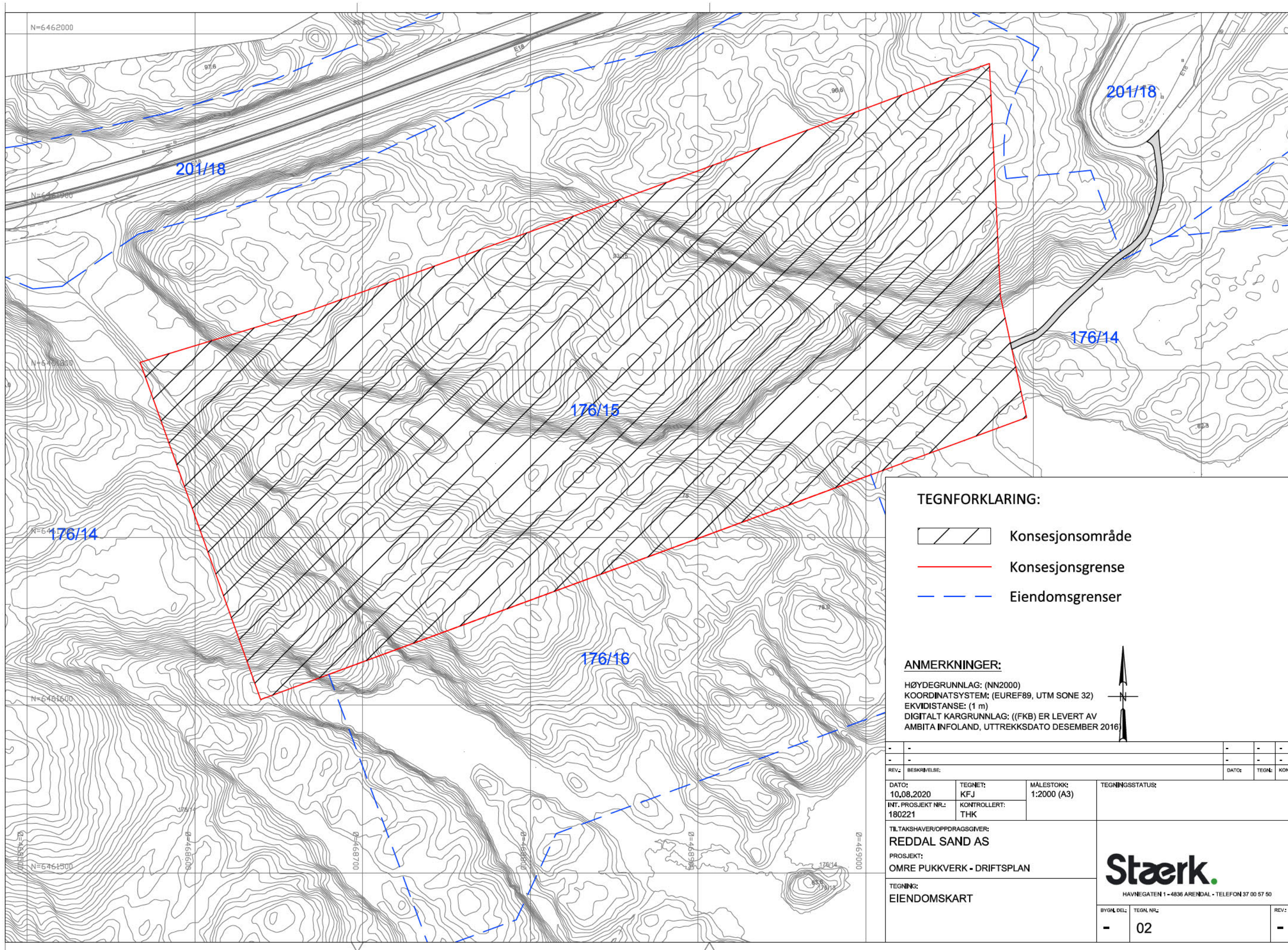
Konsesjonsområde
Masseuttak Omre
Grimstad kommune



- -		-	-	-
- -		-	-	-
REV:	BESKRIVELSE:	DATO:	TEGN:	KONT:
		10.08.2020	KFJ	
		INT. PROSJEKT NR.: 180221	KONTROLLERT: THK	
TILTAKEHAVER/OPPDRAAGSGIVER:		MALESTOKK: 1:50 000 (A4)		TEGNINGSSTATUS:
REDDAL SAND AS				
PROSJEKT: OMRE PUKKVERK - DRIFTSPLAN				
TEGNING: OVERSIKTSKART				
BYGN. DEL:		TEGN. NR.:		REV.:
-		01		-

Stærk.

HAVNEGATEN 1 - 4836 ARENDAL - TELEFON 37 00 57 50



TEGNFORKLARING:

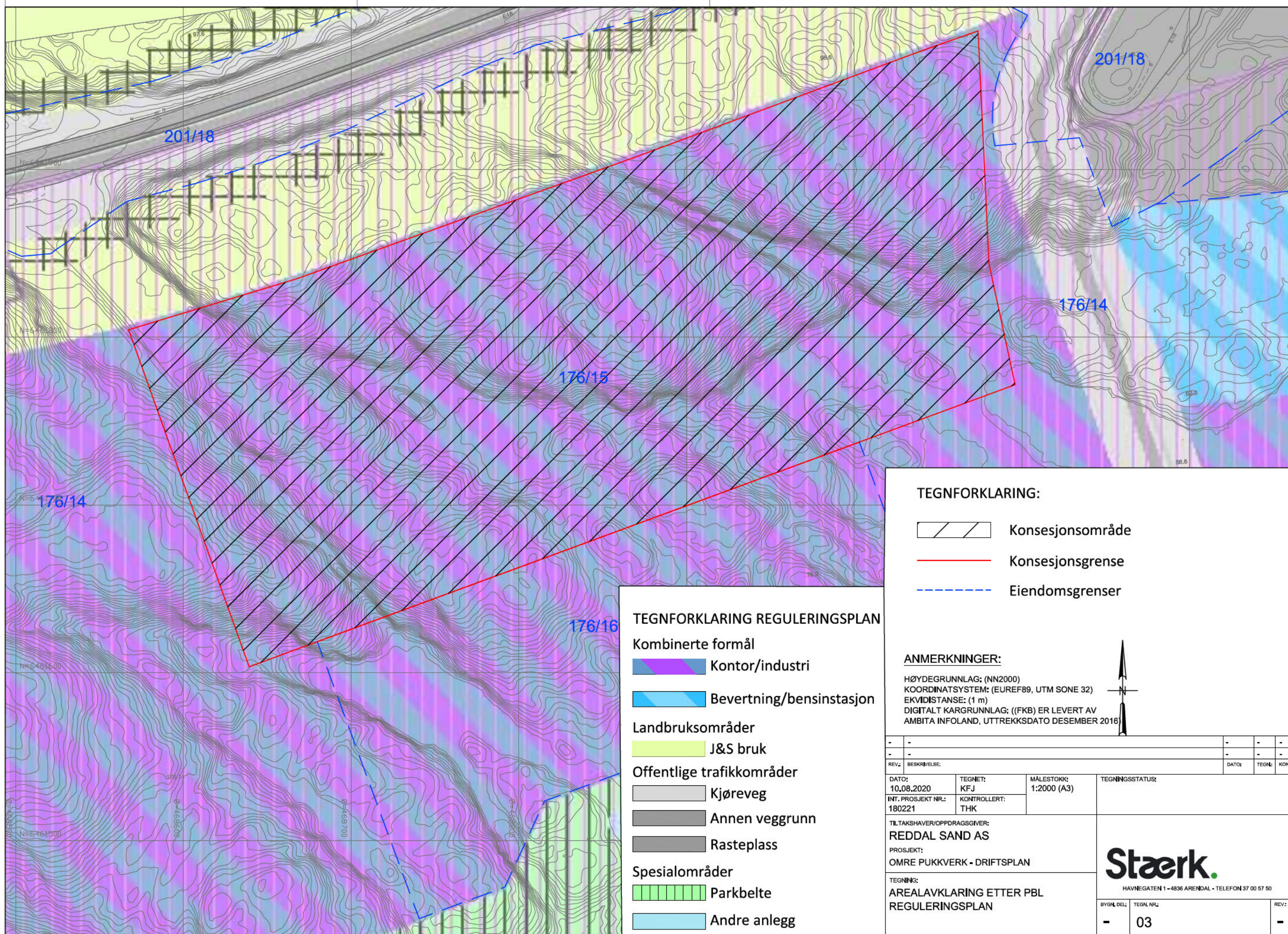
-  Konsesjonsområde
-  Konsesjonsgrense
-  Eiendomsgrenser

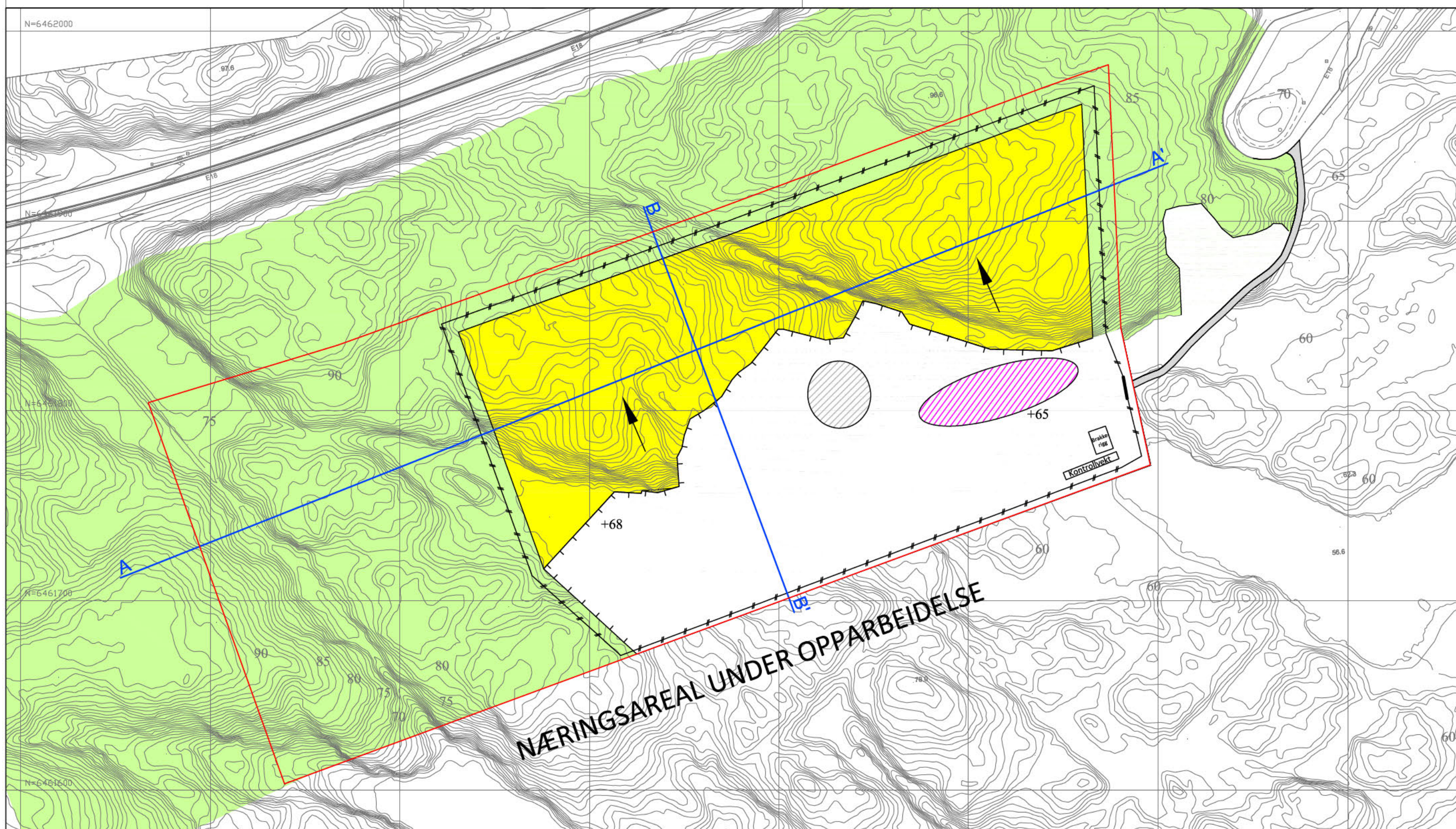
ANMERKNINGER:

HØYDEGRUNNLAG: (NN2000)
KOORDINATSYSTEM: (EUREF89, UTM SONE 32)
EKVIDISTANSE: (1 m)
DIGITALT KARGRUNNLAG: ((FKB) ER LEVERT AV
AMBITA INFOLAND, UTTREKKSDATO DESEMBER 2016)



-		-		-	
-		-		-	
REV: BESKRIVELSE:		DATO:		TEGN:	KONT:
DATO: 10.08.2020		TEGNET: KFJ		MÅLESTOKK: 1:2000 (A3)	
INT. PROSJEKT NR.: 180221		KONTROLLERT: THK			
TILTAKSHAVER/OPPDRAUGSGIVER: REDDAL SAND AS		 HAVNEGATEN 1 - 4836 ARENDAL • TELEFON 37 00 57 50			
PROSJEKT: OMRE PUKKVERK - DRIFTSPLAN					
TEGNING: EIENDOMSKART					
BYGN. DEL:		TEGN. NR.:		REV.:	
-		02		-	





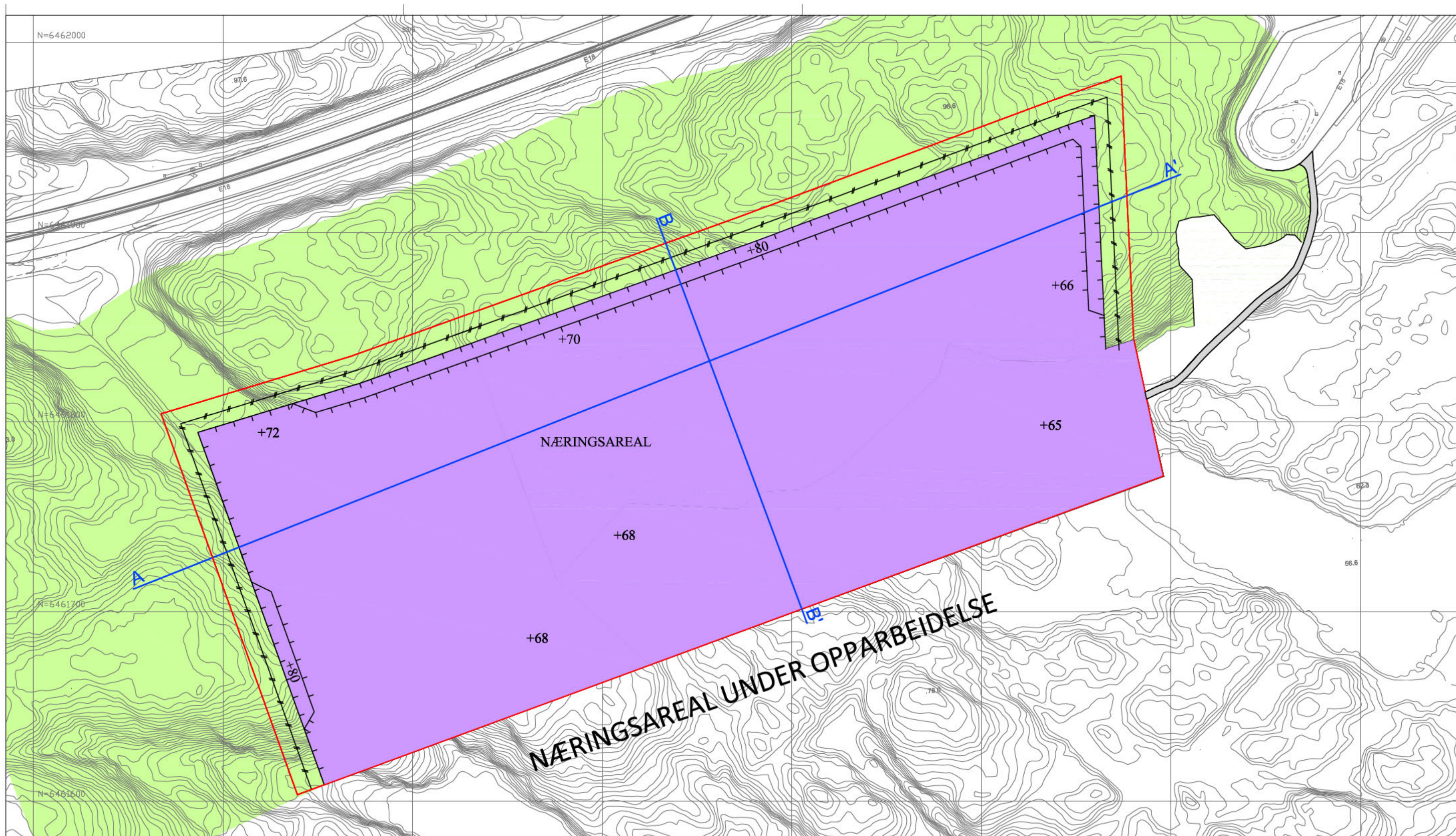
TEGNFORKLARING:

- | | | | | | |
|--|-----------------------|--|---------------|--|-------------------|
| | Konsesjonsgrense | | Driftsretning | | Produksjon |
| | Høydekurver | | Pall | | Ferdigvarer |
| | Sikring | | Profilinje | | Vegetasjonsskjerm |
| | Midlertidig anleggvei | | Etappe 1 | | |
| | Bom | | | | |

ANMERKNINGER:

HØYDEGRUNNLAG: (NN2000)
KOORDINATSYSTEM: (EUREF89, UTM SONE 32)
EKVIDISTANSE: (1 m)
DIGITALT KARGRUNNLAG: ((FKB) ER LEVERT AV
AMBITA INFOLAND, UTTREKSDATO DESEMBER 2016)

-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
REV: BESKRIVELSE:				DATE:	TEGN:	KONT:
DATE: 10.08.2020		TEGNET: KFJ		TEGNINGSSTATUS:		
INT. PROSJEKT NR.: 180221		KONTROLLERT: THK				
TILTAKSHAVER/OPPDRAGSGIVER: REDDAL SAND AS PROSJEKT: OMRE PUKKVERK - DRIFTSPLAN				Stærk. HAVNEGATEN 1 - 4836 ARENDAL • TELEFON 37 00 57 50		
TEGNING: DAGENS SITUASJON + ETAPPE 1						
BYGN. DEL:		TEGN. NR.:				REV.:
-		04				-



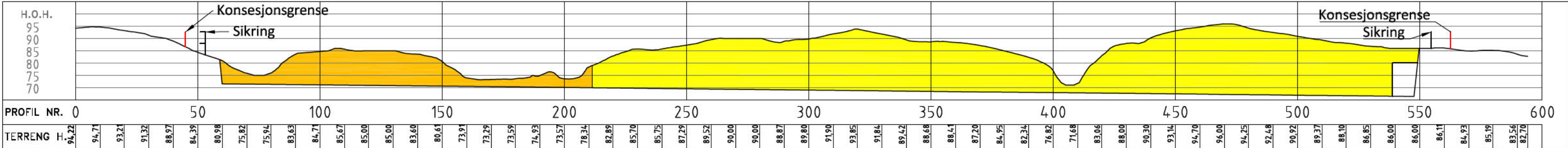
TEGNFORKLARING:

- | | | | | | |
|--|-----------------------|--|---------------|--|-------------------|
| | Konsesjonsgrense | | Driftsretning | | Vegetasjonsskjerm |
| | Høydekurver | | Pall | | |
| | Sikring | | Profillinje | | |
| | Midlertidig anleggvei | | Næringsareal | | |

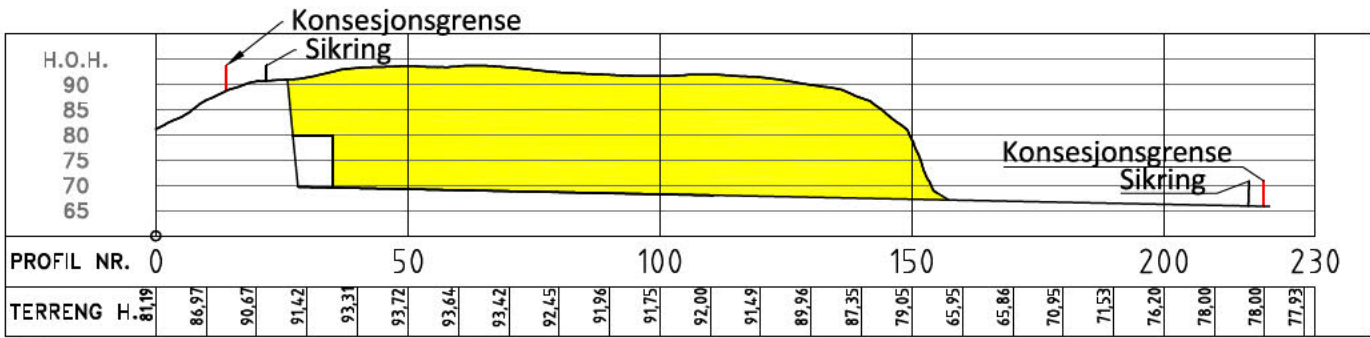
ANMERKNINGER:

HØYDEGRUNNLAG: (NN2000)
KOORDINATSYSTEM: (EUREF89, UTM SONE 32)
EKVIDISTANSE: (1 m)
DIGITALT KARGRUNNLAG: ((FKB) ER LEVERT AV
AMBITA INFOLAND, UTTREKSDATO DESEMBER 2016)

REV: 2	BESKRIVELSE:	DATE: 10.08.2020	TEGNET: KFJ	MALESTOKK: 1:2000 (A3)	TEGNINGSSTATUS:
INT. PROSJEKT NR.: 180221	KONTROLLERT: THK	TILTAKSFAVER/OPPDRAAGSGIVER: REDDAL SAND AS			 HAVNEGATEN 1 - 4836 ARENDAL - TELEFON 37 00 57 50
PROSJEKT: OMRE PUKKVERK - DRIFTSPLAN			TEGNING: FERDIG UTTAK		
BYGN. DEL:	TEGN. NR.: 06	REV: 2			



A-A'



B-B'

TEGNFORKLARING:

- Uttaksgrense
- Sikring
- Etappe 1
- Etappe 2

ANMERKNINGER:

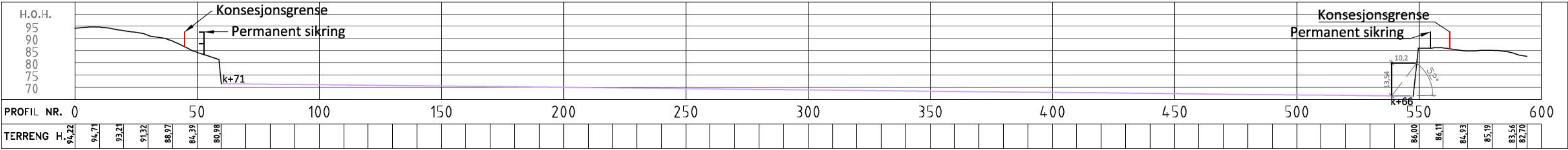
HØYDEGRUNNLAG: (NN2000)
KOORDINATSYSTEM: (EUREF89, UTM SONE 32)
EKVIDISTANSE: (1 m)
DIGITALT KARGRUNNLAG: ((FKB) ER LEVERT AV
AMBIA INFOLAND, UTTREKKS DATO DESEMBER 2016)



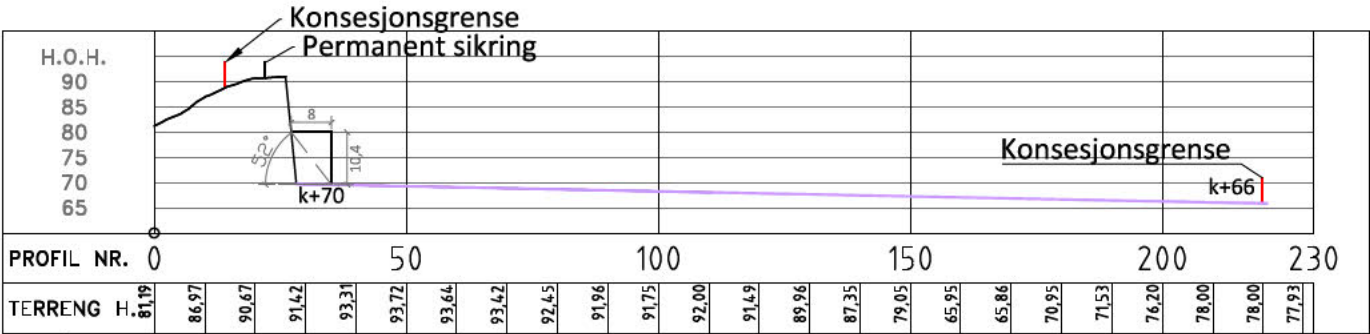
REV.:	REVISJON:	DATE:	TEGNET:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSTATUS:
10.08.2020	KFJ	1:1500 (A2)			
180221	THK				
TILTAKEHVER/OPPDRAKSGIVER:					
REDDAL SAND AS					
PROSJEKT:					
OMRE PUKKVERK - DRIFTSPLAN					
TEGNING:					
PROFILER ETAPPE 1 + ETAPPE 2					
BYGN. DEL:	TEGN. NR.:	REV.:			
-	07	-			

Stærk.

HAVNEGATEN 1 • 4836 ARENDAL • TELEFON 37 00 57 50



A-A'



B-B'

TEGNFORKLARING:

— Konsesjonsgrense

— Sikring

— Næringsareal

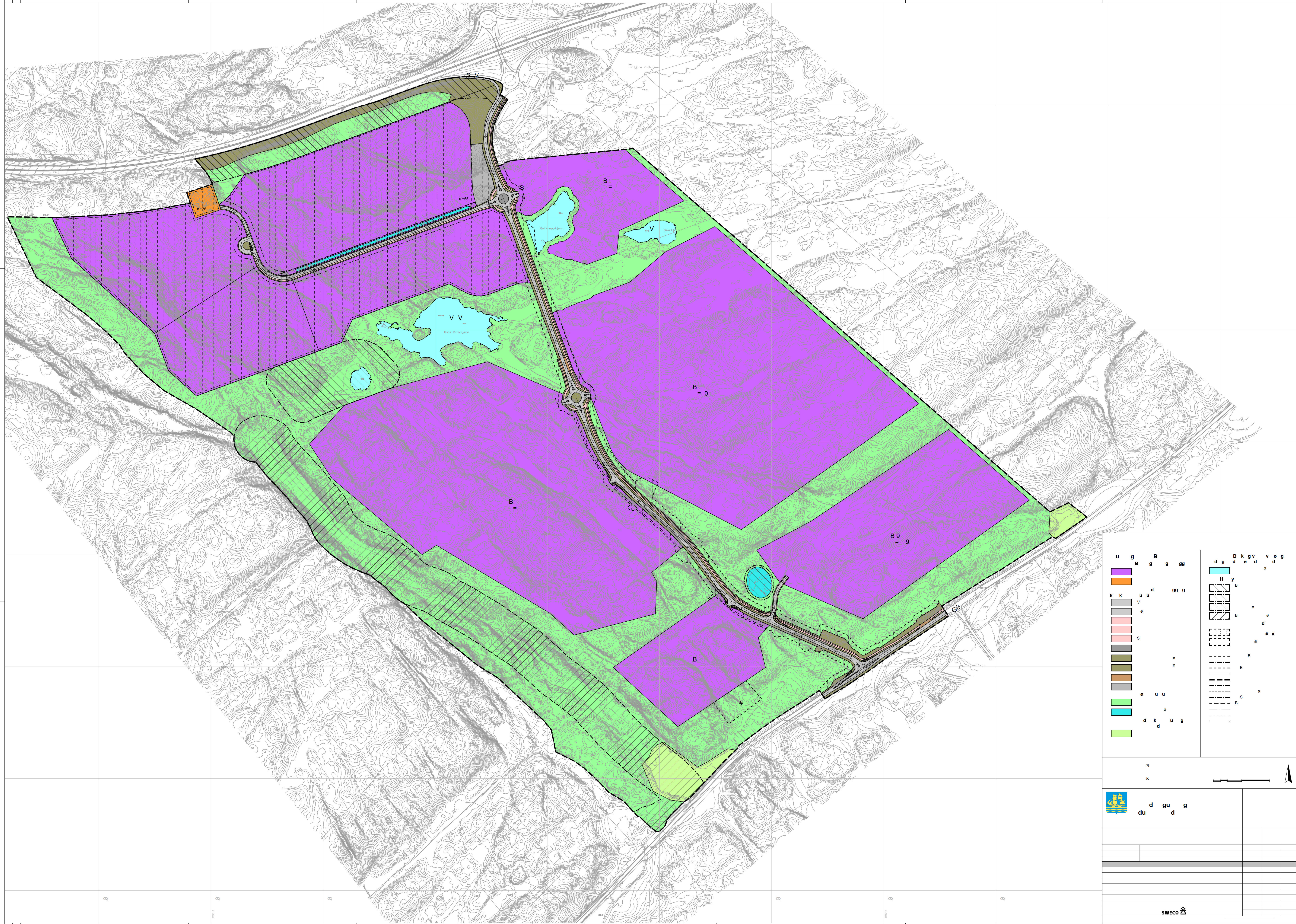
ANMERKNINGER:

HØYDEGRUNNLAG: (NN2000)
KOORDINATSYSTEM: (EUREF89, UTM SONE 32)
EKVIDISTANSE: (1 m)
DIGITALT KARGRUNNLAG: ((FKB) ER LEVERT AV
AMBITA INFOLAND, UTTREKKS DATO DESEMBER 2016)

REV.	REVISJON	DATE	TEGNER	MALESTOKK	TEGNINGSTATUS
10.08.2020	KFJ	1:1500 (A2)			
180221	THK				
TILTAKEHVER/OPPDRAGSVER:					
REDDAL SAND AS					
PROSJEKT:					
OMRE PUKKVERK - DRIFTSPLAN					
TEGNING:					
PROFILER FERDIG UTTAK					
BYGN.DEL:	TEGN.NR:	REV2			
-	07	-			

Stærk.

HAVNEGATEN 1 • 4836 ARENDAL • TELEFON 37 00 57 50



Områderegulering for Omre industriområde

Reguleringsbestemmelser	26.4.2019
Revisjon	17.08.2020
PlanID: 276	

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for industri og lager, med tilhørende kontorplasser som naturlig del av driften. Den legger også til rette for høydebasseng, og tekniske anlegg som nettstasjoner, og lignende. Det er lagt opp til en hovedstruktur for veianlegg og friområder.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Tekniske anlegg

Frittstående nettstasjoner kan føres opp inntil 1 m fra eiendomsgrenser. Minste avstand til nærmeste bygg skal være 5 meter. Plassering innen frisiktsoner og hensynssone bevaring naturmiljø er ikke tillatt. Nettstasjoner må vurderes av veimyndigheten om de kan komme i konflikt med byggegrenser mot vei.

2.2 Sikringsgjerder

Det skal etableres sikringsgjerder/viltgjerder og ferist mot E18 og adkomstveier til E18 (jf. § 6.2). Plassering av viltgjerder i marka fastsettes i samråd med berørt fagmyndighet for vilt.

2.3 Terrengforming

Utfylling og skjæringer kan kun legges innenfor areal for utbyggingsformål, med unntak for bestemmelsesområder angitt i planen.

2.4. Regulerte høyder

Regulerte høyder har en målenøyaktighet på 1/- 1 m.

3 Krav om detaljregulering (§12-7, nr.11)

Det stilles krav om detaljregulering av områdene BI5-BI9 før tillates til tiltak. Det skal utarbeides en helhetlig plan for hvert enkelt byggeområde. For detaljreguleringsplaner skal det utarbeides følgende:

- a) Snitt og skisser/illustrasjoner som viser hvordan bebyggelsen kan tilpasses terrenget, med forslag til avbøtende tiltak mot fjernvirkninger.
- b) Planen skal vise internveier, tomteinndeling og terrengnivå.
- c) Støyrapporter (T-1442), ved avvik fra støyrapport etter gjeldende plan.
- d) Teknisk plan for vei og vann- og avløp. Det skal redegjøres for overvannshåndtering, flomveier, og hvordan vannmengden mot Penndalsbekken kan holdes mest mulig lik naturlig situasjon, samt tiltak for å rense vannet, både i anleggs- og permanent fase.
- e) Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på avløpsnettet og renseanlegg.
- f) Berggrunnsundersøkelse, med geologisk befaring, undersøkelser av berggrunn og boresteinsanalyser. Resultatet fra undersøkelsen skal legges til grunn for utforming av området samt massehåndteringsplan og teknisk plan. Videre utredning og oppfølging skal ta utgangspunkt i retningslinjer for potensielt sulfidholdig berggrunn fra Lillesand kommune.
- g) Det skal utarbeides massehåndteringsplan for hvert delfelt som vedlegg til detaljreguleringsplanen. Planen skal dokumentere følgende:
 - 1. Mengde- og type masse, massebalanse, hva behovet er for mellomlagring og ev. behov for deponering av masser utenfor planområdet.
 - 2. Hvordan anleggsarbeidet med masser skal foregå i tid og omfang.
 - 3. Tiltak for å hindre spredning av fremmede arter.
 - 4. Hvordan potensielt sulfidholdige masser skal håndteres.
 - 5. Avbøtende tiltak for å redusere støv- eller støypåvirkning mot boliger.
- h) Punktering av myrer med deler i og deler utenfor planområdet skal utredes ved planlegging i områder der dette er aktuelt. Konkrete tiltak må vurderes for å hindre eller avbøte at myrterskler brytes ned der hele myra ikke er omfattet av planen.
- i) Usikre grenser skal være oppmålt.
- j) Det stilles krav om utredning og dokumentasjon om evt. fare for kvikkleireskred i områder som ligger under marin grense, jf TEK 17 § 7-3.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Innenfor områdene tillates industri og lager, med tilhørende kontorfunksjoner.

Det skal ikke være tilfeller av bekkelukking, unntatt under ny vei.

Ingen fysiske inngrep i terreng skal hindre at overflatevann drenerer mot bekk. Alle vanntilsig til bekk skal opprettholdes for å sikre vannføring.

Alt overflatevann som samles fra overflater skal ledes via tilstrekkelige sedimentasjonsløsninger og eventuelt oljeavskillere før utslipp.

Støy:

For eiendommer som får støynivå over ekvivalent nivå på 55 dBA utendørs ved bolig, og over 35 dBA inne i oppholdsrom, skal tilbud om lokal skjerm og/ eller fasadetiltak vurderes i forbindelse med byggeplan etter nærmere støyregistrering.

4.1.3 Industri/lager som ikke har krav om detaljregulering (BI1-BI4)

a) Utnyttelse

Det tillates utnyttelse på 85 % BYA innenfor områdene.

b) Byggehøyder

Maks gesims- og mønehøyde er 20 meter.

Enkeltelementer som tårn, piper og andre lignende konstruksjoner kan tillates utover maksimalt tillatt byggehøyde.

c) Tomter og bebyggelse:

Områdene kan deles opp etter søknad. Ved fradeling må tinglyste rettigheter for adkomst og annen teknisk infrastruktur være sikret, der det er aktuelt. Tomtene skal ha mest mulig regelmessig form.

Bebyggelsen skal legges parallelt eller vinkelrett mot regulert internvei, og mot andre internveier som opparbeides i området.

Internveger og parkering inngår i formålet. Internveger og parkeringsarealer skal anlegges med tette flater med fall mot avløp for avrenning til overvannssystem.

BI1: Tomtene skal anlegges med fall mot regulert flomvei.

BI2 – BI4: Tomtene skal ha fall mot regulert vei.

d) Parkering

Det kan etableres opptil 1 parkeringsplass per 100 m² industribebyggelse.

Parkeringsplasser nærmest entreer skal reserveres og dimensjoneres for bevegelseshemmede. Minst 5 % av plassene skal ha slik dimensjonering.

Det skal etableres minst 50 % sykkelparkeringsplasser av antall bilparkeringsplasser per tomt.

e) Byggegrense:

Mot E18 gjelder en byggegrense på 65 meter. Topp skjæring skal være 65 m fra senterlinje i sørlig felt.

f) Søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak innen områdene skal følgende dokumenteres:

1. Mengde- og type masse, massebalanse, hva behovet er for mellomlagring og ev. behov for deponering av masser utenfor planområdet.
2. Hvordan anleggsarbeidet med masser skal foregå i tid og omfang.
3. Tiltak for å hindre spredning av fremmede arter.
4. Hvordan potensielt sulfidholdige masser under dagens overflate kan oppdages og håndteres. Det må lages en enkel plan for hvordan man kan oppdage slike masser underveis i anleggsarbeidet, og tiltak for ev. håndtering i forhold til forurensningsforskriften §2-6.

5. Overvannshåndtering på hver tomt, eller som fellesløsning mellom flere tomter, skal vises sammen med utomhusplan. Planen må vise bruk av fordrøyningsbasseng, infiltrasjonsanlegg, grønne tak, fangdammer, eller andre løsninger. Overvannshåndteringen skal utformes slik at påslipp til overvannsnett tilsvarer avrenning fra området før utbygging.
6. Det skal lages et enkelt miljøoppfølgingsprogram. Dette skal omfatte hvordan tiltak i anleggs- og permanent fase kan bidra til å opprettholde vannmiljø og god vannkjemi, med særlig vekt på Penndalsbekken. Programmet må vise behov for etablering av midlertidige og permanente renseløsninger, ev. andre tiltak for å unngå negativ påvirkning. Forslag til miljøovervåkingsprogram for vannmiljøet i Penndalsbekken under anleggsfasen skal inngå i denne dokumentasjonen.
7. Tomteinndeling og internveger må vises.

g) Terrengtilpasning

Restarealer og skråninger mot offentlige veianlegg skal enten opparbeides som beplantet areal med maksimal helning på 1:1,5, eller ved mur i naturstein.

e) Terrengforming

Områdene skal ha fall mot offentlig regulert vei. Kravet gjelder ikke nødvendig skråningsutslag mot grøntstruktur. Ingen næringstomter skal være plassert lavere enn veien det er fall mot.

4.1.4 Industri/lager, med krav om senere detaljregulering (BI5-BI9)

Det er krav om detaljregulering før utvikling av områdene, jf. § 3. Innenfor områdene tillates industri og lager med tilhørende kontorplasser.

a) Utnyttelse

Det tillates utnyttelse på 85 % BYA innenfor områdene.

b) Byggehøyder

Det tillates maks gesims- og mønehøyde på 12 meter i BI5.

Innenfor BI6 til BI9 tillates det maks gesims- og mønehøyde på 20 meter. Inntil formålsgrensene mot sør for BI6 - BI9 tillates det maks 12 meter gesims- og mønehøyde. Omfanget av arealer med strengere høydebegrensinger fastsettes ved detaljregulering. Ved særlige behov for høyere bebyggelse også mot formålsgrensene i sør (for BI6 – BI9), avklares dette i detaljplan.

Høyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Enkeltelementer som tårn, piper og andre konstruksjoner kan tillates utover maksimalt tillatt byggehøyde.

c) Byggegrenser

Byggegrenser skal være minimum 4 meter fra tomte- og formålsgrenser.

d) Støy:

For BI8 og BI9 tillates støyende anleggsarbeid kun på dagtid, avgrenset til klokken 7-19. Det tillates ikke anleggsarbeid på søndager eller helligdager. Nye krav kan vurderes på bakgrunn av ny støykartlegging ved detaljregulering.

4.1.5 Vannforsyningsanlegg (o_BAB).

Innenfor området skal det etableres høydebasseng, parkeringsplass og snuplass/vendhammer. Høydebassengets bunn skal ligge på kotehøyde +76. Utforming og tillatt høyde på høydebasseng avklares i teknisk plan, og er ikke angitt i reguleringsplanen.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle veianlegg skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av vegmyndigheten.

Sammen med teknisk plan skal det være dokumentert gode grunnforhold, eller dokumentert tiltak for sikring og utskifting av masser. Det må også være gjennomført berggrunnsundersøkelse, med geologisk befaring, undersøkelser av berggrunn og boresteinsanalyser. Resultatet fra undersøkelsen skal legges til grunn for teknisk plan.

Tilpassing til eksisterende terreng skal gjøres med gode overganger og god utforming for fyllinger og skjæringer. Beplantning og revegetering skal opparbeides samtidig med veganlegget.

4.2.2. Vei (o_SKV1 - o_SKV6)

Veiene er offentlige formål.

4.2.3 Vei (f_SV1)

Veien er privat formål.

Det stilles krav om detaljregulering for veien.

4.2.4 Fortau (o_SF1 – o_SF6)

Fortauene er offentlige formål.

4.2.5 Sykkelveg (o_SS1 – o_SS4)

Sykkelvegene er offentlige formål.

4.2.6 Gang- sykkelveg (o-SGS1 -o_SGS11)

Gang- sykkelvegene er offentlige formål.

4.2.7 Parkeringsplass (f_SPP)

Parkeringsplassene er private

4.2.8 Annen veggrunn – grøntareal (felt o_SVG1 - o_SVG2, alle de andre o_) (f_SVG1 – f_SVG2)

Områdene kan benyttes til overvannshåndtering og snøopplag.

a) o_SVG1:

Formålene er offentlige. Innenfor området kan det etableres sikringsgjerder/viltgjerder og ferist mot E18 (jf. § 6.2). Plassering av viltgjerder i marka fastsettes i samråd med berørt fagmyndighet for vilt.

b) o_SVG2:

Formålene er offentlige. Området kan sprenges ned. Området må revegeteres med stedegen beplantning.

c) f_SVG1 – f_SVG2:

Formålene er private.

4.2.8 Kollektivholdeplass (o_SKH1 – o_SKH3)

Holdeplassene er offentlige.

Innenfor områdene skal det etableres holdeplass for buss.

Det skal etableres leskur.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Naturområde (GN1-GN3)

Områdene er regulert til privat område for grønnstruktur. Områdene skal være åpent for friluftsliv og allmenn ferdsel. Innenfor disse områdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde.

Innenfor områdene tillates ikke inngrep i terrenget som forringer lokalitetene.

Det tillates nødvendige tiltak for fordrøyning av overvann.

4.3.2 Infiltrasjon/ fordrøyning/ avledning (o_IFA1 – o_IFA2)

Innenfor områdene skal det etableres åpen fordrøyning for overvann.

Anlegget er offentlig. Det må utarbeides teknisk plan for utforming og sikkerhet.

Kantene mot øvrig infrastruktur skal jordkles og beplantes.

4.3.b) Infiltrasjon/ fordrøyning/ avledning (o_IFA1)

Det tillates avkjørsler over fordrøyningsareal/flomveien. Det må sikres tilstrekkelig kapasitet på avrenning gjennom hele flomveien. Løsning under avkjørsel må vises i teknisk plan.

4.4 LNF, Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, (§ 12-5. Nr. 5)

4.4.1 Landbruksformål (LL1-LL2)

Områdene er areal for landbruk. Landbruk skal gis rimelige vilkår for opprettholdelse av drift, herunder oppføring av ny bebyggelse/anlegg. Ved omdisponering av dyrka mark skal matjordlaget benyttes til forbedring av anna dyrka mark der det finnes landbruksfaglige gode løsninger.

Innenfor områdene tillates drenering og andre tiltak for å lede vannet bort.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-5. Nr. 6)

4.5.1 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV1 – VNV4)

Det tillates ikke tilførsel av sprengstein i vassdraget.

a) VNV1

Vannet skal fylles halvveis opp. Resten av vannet brukes som fordrøyningsbasseng. Kantsoner skal bevares.

b) VNV2, VNV3 & VNV4

Inngrep i vannene eller endring av vannstand tillates ikke. Kantsonene skal bevares.

Innenfor området tillates likevel tiltak som inngår i lokal overvannshåndtering, nødvendige kommunaltekniske tiltak og tiltak for å redusere flomfare.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Krav vedrørende infrastruktur (H410_1 – H410_3)

Innenfor hensynssonen skal det anlegges fordrøyningsmagasin/basseng

5.2. Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130)

Innenfor hensynssonen er det byggeforbud.

5.3 Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor sonen skal det ikke foretas inngrep som forringer lokalitetene. Det tillates ikke graving eller påfylling av masser innenfor området. Kantvegetasjonen skal bevares og nødvendige inngrep skal begrenses. Det skal tas hensyn til naturverdier ved skjøtsel og tiltak. Innenfor hensynssonen tillates likevel tiltak som øker rekreasjonsverdien, tiltak som inngår i lokal overvannshåndtering, nødvendige kommunaltekniske tiltak og tiltak for å redusere flomfare.

Overvåkning av vannkvaliteten og fiskens livsvilkår i Penndalsbekken må utføres gjennom hele anleggsperioden(e) og først avsluttes når det kan dokumenteres at vannkvalitet og fiskens livsvilkår er tilfredsstillende.

5.4 Frisiktsoner (sone H140)

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at det ikke på noe sted rager høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

6. Bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 - #4)

#1 (Omre nord – pågående anleggsområde):

Innenfor området er det tillatt å etablere deponi og lagring av masser, midlertidige anleggsveier og oppstilling av anleggsmaskiner og utstyr, samt etablering av midlertidig pukkverk avklart gjennom mineralloven.

Det er også tillatt å bruke området til rigg- og anleggsformål ved etablering av offentlig veiareal i planen.

Når anleggsarbeidet er ferdig skal det gjøres klart for utbygging etter formålet (jf. industriformål). Området skal være ryddet og klart, senest 6 måneder etter at anleggsarbeidet er ferdig.

#2 (terrengtilpassing):

Innenfor området tillates det utfylling av masse i grøntområdet. Dersom området tas i bruk, stilles følgende krav til opparbeidelse:

- Fyllingen skal brukes for tilpassing til eksisterende terrenglinjer mot vest og øst.
- Topplaget av fyllingen skal være stedegne jordmasser.
- Området skal revegeteres med bruk av stedegen vegetasjon, senest 6 måneder etter utfylling.

#3 og #4 (sone langs vei):

Områdene kan brukes til midlertidig anleggsområde ved etablering av tverrveien o_SKV1. Områdene skal være ryddet og klart, senest 6 måneder etter at anleggsarbeidet er ferdig. Området skal revegeteres med bruk av stedegen vegetasjon.

7. Rekkefølgebestemmelser (§12-7, nr. 10)

7.1 Før igangsettingstillatelse

Nødvendige sikringsgjerder og viltgjerder mot E18 skal være etablert før det kan gis igangsettingstillatelser for det enkelte felt. Viltgjerdene skal plasseres i samråd med fagmyndighet for vilt.

Høydebasseng o_BAB skal være etablert før igangsettingstillatelse for oppføring av bygninger kan gis.

Vei o_SKV2 med tilhørende grøfter og sidearealer, samt regulert sykkelvei med fortau og grøft langs hele strekningen, skal være ferdig etablert med veidekke og overført til kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på felt BI5 – BI6. Rundkjøringer langs tverrveien kan bygges når det trafikkmessig er behov.

Tverrveien o_SKV3 med tilhørende grøfter og sidearealer, samt regulert sykkelvei med fortau og grøft langs hele strekningen, skal være etablert ferdig med veidekke og overført til kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på felt BI7 – BI9.

Avbøtende tiltak mot støy for bolig på gnr/bnr 176/7 skal være dokumentert gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelser innen felt BI7-BI9.

7.2 Før bebyggelse tas i bruk

Interne samleveier, løsning for myke trafikanter, og adkomst til det enkelte delområde skal være ferdig opparbeidet med veidekke før det kan gis brukstillatelse til bygg eller virksomhet på det enkelte delfelt. Kommunaltekniske anlegg skal være overført til kommunen.

Bebyggelse skal være tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp før det kan gis brukstillatelse. Ved opparbeidelse av V/A- anlegg skal hele tverrveien SKV2-3 grovplaneres og opparbeides på en måte som sikrer tilrettelegging av overvannssystem. Det er ikke krav om at veien skal ha fast dekke eller rundkjøringer som er regulert i planen.

Det må være dokumentert tilstrekkelig kapasitet brannvann (100 l/s) før brukstillatelse kan gis,

O_IFA1 skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for BI1-BI4.

Samtlige offentlige anlegg innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plankart og planbestemmelser og etter plan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet.

7.3 Rekkefølge i tid

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til BI6 og BI7 før BI1-BI4 er bygd ut. At områdene er bygd ut skal her måles ut fra at det er gitt brukstillatelse til bebyggelse på eiendommer som dekker minst 50% av arealet.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse av BI8 og BI9 før BI6 og BI7 er bygd ut. At området er bygd ut skal her måles ut fra at det er gitt brukstillatelse til bebyggelse på eiendommer som dekker minst 50% av arealet.

Ved etablering av store virksomheter, med behov for større areal enn et område kan dekke, kan det fravikes fra denne rekkefølgebestemmelsen.

Filterfelt o_SKV4 skal vurderes bygd etter at o_SKV1, o_SKV2 & o_SKV3 er bygd ut.