

DETALJREGULERING FOR KLUGE MASSEUTTAK OG MOTTAKSANLEGG

Reguleringsbestemmelser datert 26.06.2023, revidert 18.09.2023
PlanID 2020 02

Saksnummer 20/04137

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for videre masseuttak og massefylling, etablere et sentralt mottaksanlegg for overskuddsmasser fra bygge- og anleggsbransjen, samt utbedre og øke omfanget av fulldyrket jordbruksareal.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med masseuttaket oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller dens sikringszone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid innenfor planområdet, skal gjøres kjent med denne bestemmelse.

2.2 Deling av eiendom

§12 i jordloven gjelder innenfor planområdet.

2.3 Støy

Støyforhold skal under anleggs- og driftsfasen holdes på et nivå iht. krav i miljøveileder for pukkverk, M1136 I 2018 eller nyere veiledere. Ved behov skal det iverksettes støydempende tiltak for å oppnå tilfredsstillende verdier.

Naboer skal varsles i god tid før grenseverdier for støy overskrides.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) eller nyere, oppdatert retningslinje, skal følges. Følgende immisjonskrav (ekvivalentnivå) skal tilfredsstilles ved nærmeste bolighus:

Dagtid kl. 07-19:	55 dB(A)
Kveldstid kl. 19-23:	50 dB(A)
Natt kl. 23-07:	45 dB

Det tillates kun knuseverk på virkedager mellom 06:00 og 19:00.

2.4 Støvforurensning

Ved drift av anlegg/virksomhet, skal det sikres støvdempende tiltak i tråd med forurensningsforskriften. I tørre perioder skal deler av planområdet og veier vannes for å redusere støvflukt som kan medføre ulemper for nærliggende boliger.

2.5 Kjemikalieutslipp

Det skal foreligge absorpsjonsutstyr inne på anleggsområdet for oppsamling av oljeholdig utslipp og utslipp av kjemikalier.

2.6 Brannfare

Bruk av maskiner og utstyr som kan gi fare for gnister, tilpasses faren for skog- og lynnbrann.

2.7 Overvann og avrenning

Håndteringen av overvann innenfor området skal løses på flere ulike måter og være en kombinasjon av avskjæring, infiltrasjon, fordrøyning og sedimenteringsbasseng.

Alt sigevann og overvann fra uttak og massefylling skal renses før utslipp til vassdrag.

Alt overvann som blander seg med prosessvann og som kommer ned i masseuttak skal samles i pumpehull og ledes til sedimenteringsbasseng før det slippes ut i resipient. Sedimenteringsbasseng skal til enhver tid oppfylle myndighetenes krav til utslipp av finstoff i vassdrag, jfr. forurensingsforskriften.

Øst i planområdet vil det etableres ett nytt bekkeløp som vil lede overvannet fra Rossedalen til Klugsvatnet, via dagens grøfteløp. Det skal utarbeides en plan for etablering av ny bekk med naturlig kantsone. NVE sine veiledere skal legges til grunn ved utformingen. Planen skal godkjennes av Rogaland fylkeskommunen, jamfør forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

2.8 Måleprogram

Bedriften skal videreføre og utbedre eksisterende måleprogram for utslipp til luft og vann, samt støy og rystelser.

Måleprogram vannkvalitet:

Det skal foreligge plan for vannovervåkning som skal godkjennes av Gjesdal kommune sin myndighet knyttet til fagområdet. Årsrapport for vannprøveresultater skal sendes Gjesdal kommune innen 1. mars hvert år.

Ved endringer i driftssituasjonen skal det vurderes om det er behov for nye måleprogram.

Måleprogram støv, støy og rystelser:

Gjesdal kommune skal godkjenne måleprogram for støv, støy, rystelser o.l. Måleprogrammet må definere «støvfluktepisoder» som skal rapporteres. Avvikshendelser skal registreres og rapporteres i årsrapport.

Det må utarbeides tiltaksplan mot støvforurensning.

2.9 Driftsplan

Det skal utarbeides en driftsplan. Planen skal godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning.

Driftsperioden tillates å vare til og med år 2055.

Veileder «Fra problem til ressurs», utarbeidet av NIBIO og NLR e.l. nyere utgaver, skal være retningsgivende for tilbakeføring til fulldyrka jord.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg, ØK

Området kan benyttes til renseanlegg for vann fra anlegget.

Renseanlegget skal til enhver tid oppfylle myndighetenes krav til utslipp av finstoff i vassdrag, jfr. forurensingsforskriften. Måleprogram videreføres i tråd med reguleringsplanens § 2.7.

Det tillates etablert tilkomstvei til renseanlegget innenfor formålet.

3.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, KBA

Fellesbestemmelser for KBA:

Innenfor formålet skal det foregå uttak av stein og grusmasser, knusing, sikting, vasking/gjenvinning, mellomlagring og deponering av overskuddsmasser fra bygge- og anleggsbransjen. Før uttak av masse og etter at areal er tilbakeført, skal arealene benyttes til landbruk.

Arbeid innenfor KBA1-2 skal skje i tråd med driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

Masseuttak og -fylling skal skje etappevis, slik at åpne arealer blir minst mulig og ikke overstiger 150 daa.

Det tillates mellomlagring av masser innenfor områder som er i aktiv bruk til mottaksanlegg, uttak eller massefylling. Områder tilbakeført til jordbruksareal tillates kun benyttet til lagring av jord eller plassering av bygninger til landbruksformål.

Det tillates å etablere interne veier innenfor KBA1-2.

Uttaket skal til enhver tid være forsvarlig sikret.

Det tillates etablert bygg og installasjoner som er nødvendige til drift av, og knyttet til masseuttak og mottaksanlegg. Bygg og installasjoner skal plasseres slik at disse glir fint inn i terrenget.

Det må hindres at grus og støv spres til omkringliggende landbruksarealer.

Masseuttak:

Etter hvert som masseuttaket utvides, skal matjord tas vare på/ legges i ranker.

Det skal utføres rystelsesmålinger ved alle store salver for å kontrollere at rystelsene er lavere enn grenseverdiene som kommer frem i NS 8141. Resultatene fra de utførte rystelsesmålingene benyttes for å justere bore- og ladeplanene. Det foretas rystelsesmålinger både på løsmasse og fjellfundamenterte bygninger nær planområdet.

Massefylling:

De tilførte massene skal være rene, naturlige og ikke gjenvinnbare, og være kvalitetssikret i en mottakskontroll før utfylling.

Massefyllingen skal avsluttes i henhold til regulerte høydekurver på plankart, med et tillatt avvik fra regulerte høyder på +/- 2 m. Arealene skal tilbakeføres til fulldyrka jord og områdene revegeteres i samsvar med driftsplanen. Eksisterende jord som midlertidig er lagt i ranker i forbindelse med uttak av masser, skal tilbakeføres.

Det ferdige landskapet skal egne seg for rasjonell jordbruksdrift, og ha helning mellom 1:100 og 1:10. Massefyllingen skal avsluttes mot ytterkantene med jevn overgang til eksisterende

terreng. Skråninger opp mot ytterkanter bør ikke være brattere enn 1:3. Overgangen til naturområder i øst må tilpasses terrenget ved tilbakeføring.

Ved avslutning av hver etappe skal arealet tilbakeføres som fulldyrka jord. Revegetering gjøres fortløpende. Øverste lag av fyllmasser må være uten store steiner o.l. og kunne bearbeides. Ved ferdigstilling skal det legges på matjordlag i en tykkelse på 30-50 cm og tilbakeføres til fulldyrka jord.

Mattilsynets retningslinjer for flytting av matjord skal følges (mht. potetål, floghavre m.fl.).

Det må sikres at fremmede arter ikke tilføres eller etableres. Det må sikres at ugras ikke spres til omkringliggende jordbruksarealer.

Eksisterende overvannsrør, som brukes til å føre vann fra pumpehull til sedimenteringsbasseng, lukkes når anlegget er ferdigstilt.

Området skal være ferdigstilt og i sin helhet tilbakeført til fulldyrket jord innen 25 år etter vedtaksdato for detaljreguleringen. Ved ferdigstilling endres arealformålet fra annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg til landbruksformål, L.

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

3.2.1 Veg, (felt o_V1, o_V4, o_V5, V2 og V3)

o_V1 skal utvides og opparbeides i tråd med Vegnorm for Sør-Rogaland.

V2 og V3 skal være asfaltert. Etter ferdigstilling av masseuttak, massefylling og mottaksanlegg skal veibredden langs V2 og V3 reduseres og endres til landbruksvei.

3.2.2 Annen veggrunn grønt, (felt AVG)

Det tillates nødvendig grøft og skråningsutslag innenfor AVG.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Landbruksformål (felt L1-L6)

Innenfor L1-L5 tillates kun tiltak eller inngrep i tilknytning til stedbundet landbruk, eller tiltak som har til hensikt å legge til rette for natur og friluftsliv.

Innenfor L6 tillates nødvendig terrenginngrep for å etablere nytt bekkeløp for overvann fra ovenforliggende områder. Bekkeløpet skal utformes i tråd med godkjent plan, og det skal benyttes naturbaserte løsninger med kantsoner, variable steinstørrelser, dybder og bredde.

Det tillates noe utfylling i tråd med høydekoter satt i plankart. Det tillates avvik fra regulerte høyder på +/- 2 m.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BSV

Det tillates ikke tiltak innenfor formålet.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 Ras- og skredfare (H310)

Hensynssonen viser aktsomhetsområde for snøskred. Driften innenfor faresonen må tilpasses eventuell fare for snøskred.

4.2 Flomfare (H320)

Det tillates ikke aktivt landbruk i faresone for flom. Området må bestå av naturlig og eksisterende vegetasjon som vil tåle periodevis oversvømmelser.

4.3 Bevaring naturmiljø (H560)

Det tillates ikke tiltak innenfor H560. Eksisterende naturlige vegetasjon skal ivaretas og opprettholdes. Det skal opprettholdes naturlig kantsone på 10 meter mot Klugsvatnet.

4.4 Bevaring kulturmiljø (H570)

Alle tiltak innenfor H570 må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner § 3. Det er ikke tillatt å deponere masser eller etablere installasjoner eller bygg innenfor området.

4.5 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor områdene, H730. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon på røysfeltet, uten inngrep i bakken, er tillatt og ønskelig.

Fulldyrka jord kan drives som før, men det må ikke pløyes dypere enn tidligere. Matjordlaget er mellom 20 og 40 cm tykt innenfor det freda området.

Eventuelle andre tiltak innenfor områdene må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde 1 (område #1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates mottaksanlegg for rive- og overskuddsmasser fra bygge- og anleggsbransjen. Mottaksanlegget med tilhørende installasjoner skal ikke være større enn 32 daa, og tas i bruk etappevis i tråd med behov.

Arealer innenfor #1 tillates asfaltet.

Det tillates etablert mottak og sortering av organisk materiale, som samles opp og tørkes i container før det skal fraktes bort til forbrenning til biokull, og et varmebehandlingsanlegg for matjord. Det må tas hensyn til risiko for spredning av planteskadegjørere og tillates ikke å deponere fremmede arter.

Det tillates oppført brakker med inntil 110 m² BYA i to etasjer. Det tillates også 2 haller på inntil 500 m² BYA pr. bygg. Maks tillatt mønehøyde 9,5 m fra topp gulv.

Det tillates etablert en nettstasjon, hydrogenaggregat og solcelleanlegg innenfor området. Nettstasjon skal oppføres i tråd med Lyses krav til utforming og adkomstsforhold.

Mottaksanlegget skal være åpent for alle aktører/entreprenører med lik tilgang for alle.

Det tillates inntil 1 000 m² solcellepanel innenfor bestemmelsesområdet.

Det tillates inntil 500 m² energisenter innenfor bestemmelsesområdet.

Overflatevann må samles og renses slik at det ikke kan føre til forurensing.

5.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde 2 (område #2)

Det tillates nødvendig skråningsutslag innenfor #2. Etter opparbeidelse av veggen skal arealet dekket med jord og tilsås.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 For bestemmelsesområde #1

Før sentralt mottaksanlegg kan tas i bruk:

- skal vei o_V1 være utvidet i tråd med tekniske planer. o_V1 skal utvides og opparbeides i tråd med Veinorm for Sør-Rogaland.
- ~~skal det sikres tilfredsstillende siktforhold og geometri iht. gjeldende veinormaler i eksisterende kryss E39 – kv. 1193 Øvrøkluge. Teknisk plan for krysset må oversendes og godkjennes av Statens vegvesen.~~

6.2 For felt KBA2

Før det gis tillatelse til inngrep i KBA2:

- skal nytt bekkeleie være etablert.
- må følgende funksjoner være på plass innenfor bestemmelsesområde #1: Vaskeverk, sorteringsverk, trommelsikt og areal for ferdigvare.
- skal plan for renseanlegg med måleprogram for vannkvalitet være godkjent av Gjesdal kommune sin myndighet knyttet til fagområdet.