

Reguleringsføresegner

| | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|--------|
| Plan: HÅBAKKEN II | Planid: 1422-2021002 | |
| | Arkiv nr.: | |
| Utarbeidd av: Norconsult AS | | |
| Vedtak/Stadfesting: | Dato org. føresegner: 16.09.2021 | |
| | Siste revisjon: | |
| Avskrift | Sign.: | |
| Endringar | Dato: | Sign.: |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

1 Avgrensning av området

Det regulerte området er synt på plankartet med plangrense, sist dagsett den 05.09.2021, og godkjent av Lærdal kommunestyre i sak ----/--, den -----.

2 Arealføremål, omsynssoner og føresegnsområder, jf. PBL § 12-5, 12-6 og 12-7

Området er regulert til følgende føremål:

Bygningar og anlegg, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1

- Næringsbebyggelse (BN1-5)

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2

- Køyreveg (SKV)
- Gang- og sykkelveg (SGS)
- Anna veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Grønstruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3

- Blå/grønstruktur (BGS)
- Naturområde (GN)
- Vegetasjonsskjerm (GV1)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 6

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)

Omsynssone, jf. pbl § 12-6

- Frisikt (H140)
- Sikringssone (H190)
- Raud og gul støyzone (H210 og 220)
- Flaumfare (H320)
- Høgspenkablar (H370)

3 Rekkefølge/føresetnad for gjennomføring, jf. PBL § 12-7, nr. 10

3.1 Grunntilhøve

- a. For å motverke setningar og deformasjonar over tid skal det sør for elvekilen, i felt BN2-4 gjennomførast ev. naudsynt masseutskifting av det øvste torv- og vegetasjonslaget i heile tiltaksområdet, anslagsvis dei øvste 1,5 – 3 m. Når ein fjernar matjorda bør det utførast «stikkprøver» der det vert gravd ned til ca. 3 m einskilde stadar for å sjekke om det er humushaldig/organisk materiale. Ein kan ta utgangspunkt i 20 m mellom gropene og så heller justere ned avstanden dersom varierende grunntilhøve. Ein kan justere opp avstanden dersom det ikkje er stor variasjon i grunntilhøva.
- b. Før oppfylling av område BN1-4 skal det utarbeidast avtalar for handtering, etterbruk og ny plassering av matjord frå området.

3.2 Kjerringgjelet

- a. Før det kan gjevast byggjeløyve innanfor dei einskilde områda for bygg og anlegg skal nytt elvelaup for Kjerringgjelet vere etablert som sidelaup til Lærdalselvi, med tilhøyrande kantvegetasjon. Reetablering skal gjennomførast i samsvar med detaljplan frå UNI Research Miljø.

3.3 Tilkomst

- a. Før det kan gjevast byggjeløyve innanfor dei einskilde områda for bygg og anlegg skal det aktuelle området vere tilknytt felles veg via o_SKV3 eller o_SKV4.

4 Dokumentasjonskrav/krav til granskingar

4.1 Før igangsettingsløyve

4.1.1 Setningsmålingar

- a. Dersom ein planlegg etablering av bygg kortare tid enn 6 månader frå ferdig oppfylling ved den nordaustlege del av området (felt BN1 og BN2 nord for elvekilen) må tiltakshavar utføre setningsmålingar undervegs.

3.2 Før bruksløyve

4.2.1 Flaum og stormflo

- a. Innanfor BN1-BN5 skal det dokumenterast at nye tiltak er plassert, dimensjonert og/eller tryggja mot flaum, i samsvar med TEK17 § 7-2.

4 Felles føresegner for heile planområdet, jf. PBL § 12-7

5.1 Funksjons- og kvalitetskrav, jf. § 12-7, nr. 4

5.1.1 Gjennomføring av utfylling samt helse, miljø og tryggleik

- a. Ved gjennomføring av større oppfyllingsarbeid må det etablerast sædimenteringsbasseng for overflatevatn.

- b. Inngrep i bekkar må føregå på tider av året med låg vassføring og lite biologisk aktivitet (seinsommar og ev. seinvinter).

5.1.2 *Universell utforming*

- a. Utforming av vegar, parkeringsanlegg og tilkomst til publikumsretta funksjonar/administrasjonsbygg skal vere universelt utforma. Dette inkluderer toalettløysing.

5.1.3 *Byggesøknad*

- a. Før tiltak kan gjennomførast må det utarbeidast plan som klargjer korleis anleggsarbeid og drift skal tilpassast fiske i fiskesesongen.
- b. Før tiltak kan gjennomførast skal det utarbeidast ein grøntplan som femnar om grønstruktur, blå/grønstruktur og vassdrag. Det skal leggst opp til planting med tre langs dei ulike vegane og areala. Beplantinga skal ha ei god verknad på alle tider av året, med veksling i fargar og bladverk for å bidra til å skape identitet og orientering i næringsparken.
- c. Ved byggesøknad skal det utarbeidast situasjonsplan som syner avkjørsel, parkering, terrengbehandling, gjerder over 1,5 meter, beplantning, plassering av søppeloppbevaring og innretningar som er søknadspliktige etter plan- og bygningslova med forskrifter.
- d. Fasadeteikningar skal gje høgder og syne tilstøytande bygg.
- e. Plassering, høgde og utforming av innhegning skal godkjennast av kommunen. Areal mellom veg og byggegrense bør fortrinnsvis gjerdast inn med låge gjerder eller hekkar. Lagring skal skjermast med gjerde/skjerm eller føregå innandørs. Skjermande tekniske anlegg skal skjermast av bygningsdelar eller gjerde/hekk som harmonerer med bygga elles. Mellom byggegrensa og formålsgrense mot regulert vegetasjonsskjerm skal det etablerast tett vegetasjon.
- f. Saman med byggesøknad skal det følgje detaljplan i høve skjermingstiltak mot elva og eksisterande busetnad. Trafikkareal og areal utomhus skal utformast på ein slik måte at det ikkje gjev direkte lys frå området, bilar mot elva (lys-skjerming) og støyskjerming mot bustadar.
- g. I samband med søknad skal det utarbeidast risikovurdering som avdekker ev. risiko. Avdekt risiko skal følgjast opp med tiltak. Risikovurdering skal også omfatte faren for ureining frå næringsområdet ved anleggsarbeid og drift.
- h. Det skal bereknast sumstøy (venta trafikkauke og støy generert frå næringsverksemdene) for å ivareta støytilhøva for nærliggjande eksisterande busetnad med støyfølsomt bruksformål.

5.1.4 *Utforming av skilt, belysning og reklame*

- a. Det skal utarbeidast skiltplan og formingsrettleiar for skilt langs offentlege vegar og avkøyrslar til kvar enkelt eigedom. Desse skal godkjennast av kommunen. Det er ikkje lov med lysande reklame.

5.1.5 *Parkering*

- a. All parkerings skal skje på eiga tomt eller i fellesanlegg. Det er tillate med inntil 3,5 parkeringsplassar per 100 m² BRA.
- b. Minst 5 % av parkeringsplassane skal settast av til rørslehemma, på plassar som ligg nær hovud- og personalinngangar.
- c. For kontorareal skal det etablerast sykkelparkering på eiga tomt til sykkel med minimum 1 sykkel pr 200 m² BRA. Det skal vere trygg tilgjenge over eiga tomt til tilgrensande gang/sykkelveg. Plassane skal vere overdekte og vere sentralt plassert.

5.1.4 Overvatn, vatn og avlaup

- a. Lokal overvasshandtering skal leggst til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av tiltak skal ikkje gje endring i avrennings situasjonen nedstraums området (område sett av til bygg- og anlegg samt samferdsleanlegg). Der oppsamla vatn vert ført ut i terrenget eller ned i grunnen skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areal nedstraums for utsleppet.

Utbygging av offentleg vatn- og avlaupsanlegg skal utførast i samsvar med kommunalteknisk norm for vatn- og avlaup. Tilkopling av private stikkleidningar skal godkjennast i samsvar med sanitærreglementet. Tilkopling skal godkjennast av kommunen, spesielt med omsyn til brannvassdekning.

5.1.5 Støy

- a. Støynivået for nye tiltak skal ikkje overstige grenseverdiane sett i tabell 2 – Øvrig industri, i rettleiaren T-1442 «Støy i arealplanlegging». Støynivået bør vere 3 dB lågare enn grenseverdiane i rettleiaren.
- b. Jamfør § 13-6 i teknisk forskrift til plan- og bygningslova, skal krav til innandørs lydtilhøve vere i samsvar med lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper.
- c. Støy frå bygg- og anleggsverksemd skal ikkje overstige grenseverdiane sett i tabell 4 i rettleiaren T-1442 «Støy i arealplanlegging». Innandørs støygrenser for bygg- og anleggsverksemd skal ikkje overstige grenseverdiane sett i tabell 5 i rettleiaren T-1442 «Støy i arealplanlegging». Støynivået bør vere 3 dB lågare enn grenseverdiane i rettleiaren.

5.1.6 Energi

- a. Det kan plasserast trafostasjon innanfor planområdet. Plassering og utforming skal skje i samråd med nettselskapet.
- b. For nye bygg kan kommunen sette krav om tilknytning til fjernvarmenettet i samsvar med § 27-5 i plan- og bygningslova.

5.2 Verneverdiar for kulturmiljø, jf. PBL § 12-7, nr. 6

- a. Dersom det under anleggsarbeid dukkar opp automatisk freda kulturminne skal arbeidet utan opphald verte stoppa og utviklingsavdelinga i fylkeskommunen varslast, jf. Kulturminnelova § 8, 2 ledd.

6 Bygg og anlegg, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1

6.1 Næringsbygg, BN1-5

6.1.1 Tiltak

- a. Det kan etablerast kontor/forretning, industri/produksjon, lager og/eller logistikk/transportretta verksemdar innanfor føremålet.

6.1.2 Utnyttingsgrad, byggehøgde og plassering

| Område | Gesimshøgde i meter frå planert terreng på tilgrensande samferdsleanlegg | Grad av utnytting (%-BRA) |
|--------|--|---------------------------|
| BN1-4 | 8 | %-BRA = 80 % |
| BN5 | 10 | %-BRA = 80 % |

- Mønehøgda for alle områda er 3 meter over tillate gesimshøgde
- Det kan tillatast mindre takoppløft på inntil 30 % av taket, for tekniske funksjoner som ventilasjon, heishus, trappehus på inntil 3,5 meter over maksimal gesimshøgde gitt for kvar einskilt delområde. Avgrensinga i høgde gjeld ikkje for piper på industriverksemder. Avtrapping frå gesims skal ikkje vere brattare enn 45 grader.
- Bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.

6.1.3 Deling

- Innanfor plan skal areal i utgangspunktet delast i samsvar med formåls grensene i kartet. For best mogeleg tilpassing til den einskilde verksemd kan kommuneadministrasjonen etter søknad gje løyve til anna deling innanfor føremåls grensene for næringsområdet. Parsellane skal ha mest mogeleg regelmessig form.

6.1.4 Renovasjon

- Utforming og løysing for renovasjon skal vere i samsvar med SIMAS Renovasjonsteknisk norm, siste gjeldande versjon ved søknad om igangsetjingsløyve.

6.1.5 Tekniske anlegg

- Det er høve til å etablere tekniske anlegg som trafo, ventilasjonsanlegg, m.m. innanfor felt BN1-BN5.

6.1.6 Interne vegar/trafikkareal

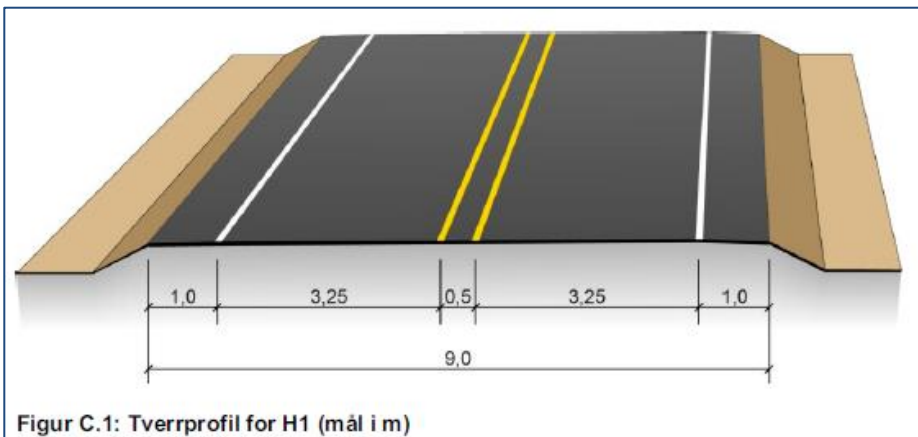
- Interne vegar/trafikkareal skal løysast innanfor felt BN1-BN5 i samband med tomtedeling og endeleg plassering av bygningar. Kommunen kan krevje sporingsanalyser for største dimensjonerande køyretøy som skal trafikkere kvart einskild felt.

7 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr 2.

7.1 SKV – Køyreveg

7.1.1 o_SKV1

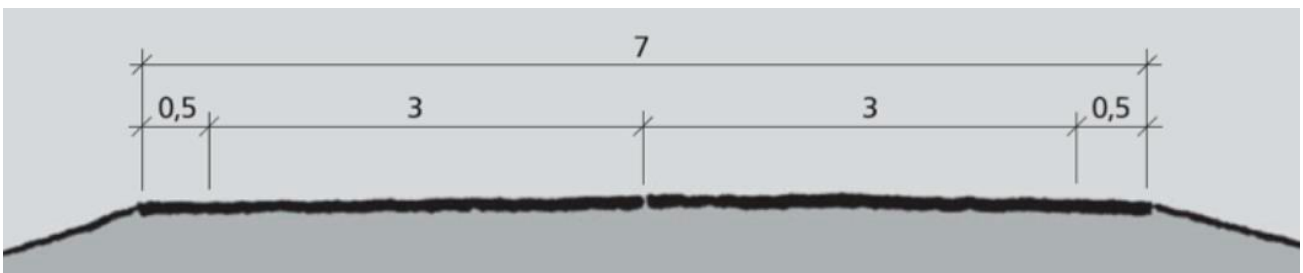
- Offentleg køyreveg med normalprofil i samsvar med figur 1.



Figur 1 Normalprofil for o_SKV1.

7.1.2 f_SKV2-4

- a. Felles kjøreveg med normalprofil i samsvar med figur 2.

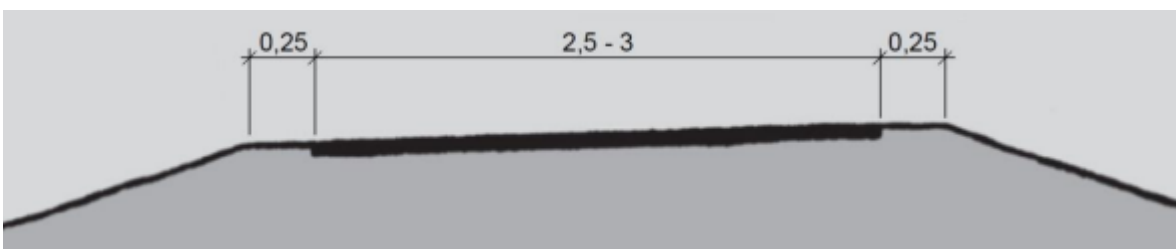


Figur 2 Normalprofil for f_SKV

7.2 SGS – Gang- og sykkelveg

7.2.1 o_SGS

- a. Offentleg gang- og sykkelveg med normalprofil i samsvar med figur 3.



Figur 3 Normalprofil for o_SGS

7.3 SAG – Annan veggrunn tekniske anlegg

- a. Arealet skal nyttast til veggrøft og snøopplag. Der det er naudsynt for å trygge framkomme for utrykking og renovasjon, kan vegarealet utvidast inn på anna trafikkareal. Det skal gjevast ei utforming som gjer at det framstår som ein del av sidearealet til vegarealet.

- b. Vegfylling innanfor formålet kan heilt eller delvis erstattast av mur og det overskytande arealet kan nyttast til næringsføremål i samsvar føresegnene sett under føresegn 6.

8 Grønstruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr 3.

8.1 BGS – Blå/grønstruktur

Arealet er avsett til reetablering av Kjerringgjelet som sidelaup til Lærdalselvi, med tilhøyrande kantvegetasjon. Reetablering skal gjennomførast i samsvar med detaljplan frå UNI Research Miljø.

8.2 GN – Naturområde

Arealet er avsett til kantvegetasjon for reetablering av Kjerringgjelet som sidelaup til Lærdalselvi. Reetablering av Kjerringgjelet kan om naudsynt også svingast innom dette føremålet.

8.3 GV – Vegetasjonsskjerm

- a. Områda skal vere grøne område. Overgangen mellom byggetomt og vegetasjonsskjerm skal opparbeidast i samsvar med plan for grønt. I arbeidet med etablering av sikring mot flaum kan mindre del av fyllingsfot gå inn i området sett av til vegetasjonsskjerm dersom det er naudsynt for å trygge landskapsmessing god utforming av fyllingsfoten.
- b. Reetablering av Kjerringgjelet kan om naudsynt også svingast innom dette føremålet.

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr 6.

9.1 V - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Arealet er avsett til reetablering av Kjerringgjelet som sidelaup til Lærdalselvi, med tilhøyrande kantvegetasjon. Reetablering skal gjennomførast i samsvar med detaljplan frå UNI Research Miljø.

10 Omsynssoner, jf. PBL § 12-6

10.1 Sikringssone - frisikt

I frisiktsona skal det vere fri sikt ned til ei høgd på 0,5 m over køyrebane i tilgrensande vegar. Det må ikkje plasserast vegetasjon, gjerde, biloppstilling etc. som kjem i konflikt med dette. Unntaket er enkeltstående hinder som skilt, stolpar og oppstamma tre.

10.2 Sikringssone – vassleidning

Innanfor sikringssona skal det takast særskild omsyn til hovudvassleidning som ligg i grunnen. Det skal ikkje etablerast nye bygningar innanfor sikringssona.

10.3 Støysone – raud og gul sone

Innanfor støysonene skal det ikkje etablerast nye bygningar med støyfølsomt bruksføremål. Det kan etablerast kontor innanfor gul støysone dersom krav til innandørs støynivå er tilfredsstilt, jf. § 13-6 i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.

10.4 Faresone – flaum

- a. Byggverk skal plasserast, dimensjonerast eller tryggast mot flaum slik at omsynet er ivareteke innanfor faresona H320_ i samsvar med § 7-2 i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.

- b. Prosjektering og utføring av flaumtryggingsiltak skal ikkje leie til fare eller vesentleg ulempe for byggverk, byggjegrunn og/eller tilstøytande terreng, jf. § 7-1 i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
- c. Dersom det ved oppfylling ikkje vert teke omsyn til klimapåslag og uvisse i berekningane, skal byggverk førast i vasstette konstruksjonar til 1 meter over planert terreng.

10.5 Faresone – høgspenteledning

Innanfor faresona skal det takast særskild omsyn til høgspenteledning. Dersom det skal etablerast bygningar innanfor faresona, må dette avklarast i samråd med Lærdal energi som del av byggjesak.