

Reguleringsføresegner for detaljregulering for Galteråsen næring gnr. 137 bnr. 832 m. fl.

PlanID: 4631_2021002

Saksnr: 20/1470

Sist endra: 15.03.2022

Vedteken: XX.XX.XXXX

§ 1. Planen sin hensikt

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for utbygging av eit nytt næringsområde. Den tiltenkte funksjonen til det nye næringsområdet vil i hovudsak vere lagerverksemd og annan plasskrevjande næring, i tråd med føresegnene for kommunedelplanen. Planen omfattar også ei samankopling med eksisterande næringsområde nordvest og søraust for planområdet.

§ 2. Fellesføresegner for heile planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 2.1 Estetisk utforming

§ 2.1.1 Den arkitektoniske utforminga av den planlagde bygningsmassen skal utførast kvalitetsmessig. Det skal nyttast ulike material for å sikre variasjon i uttrykket.

§ 2.1.2 Nye verksemdar skal plasserast slik at dei ikkje vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande bygningar eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet.

§ 2.2 Terrenghandsaming

§ 2.2.1 Terrenghandsaming skal skje mest mogeleg skånsamt, og fyllingar kan bli tilsådd med stadeigen vegetasjon. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngåast.

§ 2.2.2 Ved sprenging av skjeringar eller etablering av murar med høgde over 6 m skal det gjerast ein geoteknisk/ geologisk vurdering som skal leggjast til grunn for prosjektering av nødvendige sikringstiltak. Vurderinga skal utførast av firma med geoteknisk/ geologisk kompetanse. Vurdering skal vere på plass før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse gis.

§ 2.3 Byggegrense

§ 2.3.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Tiltak som nemnt i Pbl §29-4 b samt parkeringsplassar, trappar, skjeringar, fyllingar og støttemurar kan plasserast utanfor og/eller nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

§ 2.4 Handtering av overvatn

§ 2.4.1 VA-rammeplan utarbeida av Haugen VVS, skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming. Flytting av hovudvassleidning skal avklarast med kommunen og grunneigar.

§2.4.2 Det skal føreliggje godkjent VA-rammeplan av Alver kommune avd. for Samferdsel, veg, vatn og avløp før det gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bygg. Hovudanlegg for vatn, avlaup og overvatn skal etter godkjent sluttdokumentasjon og synfaring utan manglar overtakast av Alver kommune til eige, drift og vedlikehald.

§ 2.4.3 Overvann skal førast bort frå bygde delar av tomten på ein måte at det ikkje fører til ulempe eller skade for andre.

§ 2.5 Massehandtering

§ 2.5.1 Overskotsmassar kan i størst mogleg grad gjenbrukas på føresegsområde #1, for å minimere behov for ekstern transport og deponering. Masser som ikkje vert nytta innanfor planområdet må transporterast bort og deponerast på forsvarleg måte etter gjeldande normer og forskrifter.

§ 2.6 Støy og støv i anleggsfasen

§ 2.6.1 For å oppnå tilfredsstillande miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegginga tilfredsstillast.

§ 3. Føresegner for arealformål

§ 3.1 Bygg og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt BKB1-6)

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

§ 3.1.1.1 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.1.a Parkering inngår ikkje i BYA.

§ 3.1.1.1.b Det skal for næring sikrast min. 0,5 og maks 2 parkeringsplass for bil, og 0,5 parkeringsplass for sykkel per 100 m² BRA.

§ 3.1.1.1.c Det skal for kontor sikrast min. 1 og maks 2,5 parkeringsplass for bil, og 2 parkeringsplassar for sykkel per 100 m² BRA.

§ 3.1.2 Kontor/lager (felt BN1-6)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.2.1 Type bygg

§ 3.1.2.1.a Innanfor områda tillatast det bygg/installasjonar knytt til industri-, handverks- og lagerverksemd. Det tillatast også arealkrevjande handel, men ikkje detaljhandel. Det omfattar kontor i den grad at det kan reknast som administrasjon av anna hovudaktivitet i tråd med føremålet.

§ 3.1.2.2 Grad av utnytting

§ 3.1.2.1.a Utnyttinga innanfor dei einskilde føremåla er på 55% BYA.

§ 3.1.2.3 Byggehøgder

§ 3.1.2.3.a Maks byggehøgde i kote framgår av plankartet, der maks byggehøgde er 15 meter. Det kan tillatast takoppbygg som trappehus, takterrasse, heishus, ventilasjon og andre tekniske installasjonar i inntil 3 meter over angitt maksimal byggehøgde.

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

§ 3.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt f_SKV og f_SGS1-2)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.2.1.1.a Køyreveg f_SKV og gang/sykkelveg f_SGS1-2 skal utformast med breidde og kurvatur som synt på plankartet.

§ 3.2.1.1.b Avkøyrseplane som er synt inn til dei einskilde føremåla er berre retningsgjevande og kan justerast. Avkøyrser skal opparbeidast i samsvar med kommunal vegnorm.

§ 3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

§ 3.3.1 Fellesføresegner for landbruks-, natur- og friluftsområde (felt L)

Utforming (§12-7 nr. 5):

§ 3.2.1.1 Resterande L området som ikkje er innafør føresegnområde #1 og utanfor særlege omsyn til friluftsliv sone H530 skal berre formål som gjeld landbruks- og natur-, og friluftsområdet med naudsynt tiltak for landbruk og gards basert næringsverksemd tillatast.

§ 4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 4.1 Omsynssoner (§ 12-6)

§ 4.1.1. I område mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsone) skal det til ei kvar tid vera fri sikt i ei høgde på 0,5m over vegplanen på tilstøytane vegar.

§4.2 Føresegnområdet (§12-7) (#1)

§ 4.2.1. I føresegn område #1 tillatast det tilrettelegging. Det tillatast fylling/terreng justert med gjenbruk av overskotsmasse slik at deler av området kan nyttast til jordbruksformål, t.d. parsellhagar eller til reetablering av skog nordaust for BN5.

§4.2.2 I føresegnområdet #1 skal all inngrep avklarast med grunneigar før eventuelle inngrep.

§ 4.3 Særlege omsyn til friluftsliv (§ 11-8 c) (sone H530)

§ 4.3.1 Sone H530 som ikkje er innanfor føresegnområdet #1 skal ein prioritera friluftsliv. Om det skjer nødvendig endring skal tiltak best mogleg ikkje vere til hindre for tilgang til friluftsliv, redusere eksisterande tilstand, kvalitet og opplevingsverdi over lengre tid.

§ 5. Rekkjefølgjeføresegner

§ 5.1 Før brukstillating (felt BN 1-6)

§ 5.1.1 Køyreveg f_SKV og gang/sykkelveg f_SGS1-2 skal vere ferdig opparbeidd.

§ 5.1.2 Ved ferdigattest av veg til Galteråsen skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- VA-rammeplan, datert 25.02.2022
- Plankart, datert 24.02.2022