

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

PlanID: 4631_2021002

Saksnr: 20/1470

Sist endra: 06.05.2022

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 Terrengbehandling skal skje mest mogeleg skånsamt, og fyllingar skal bli tilsådd med stadeigen vegetasjon. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngåast.

§ 2.3 Byggegrense

§ 2.3.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.

§ 2.3.2 Det tillatast parkering, trappar, skjeringar, fyllingar og støttemurar utanfor og/eller nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

§ 2.3.3 Det skal sikrast nødvendig areal for avkøyrslar og teknisk infrastruktur innanfor arealet mellom veg og byggegrense. Dette må skje før det kan tillatast andre tiltak som parkering, trappar, skjeringar, fyllingar og støttemurar.

§ 2.4 Handtering av overvatn

§ 2.4.1 VA-rammeplan datert 25.02.2022, skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming. Flytting av hovudvassleidning skal avklarast med kommunen og grunneigar.

§ 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 skal i størst mogleg grad gjenbrukas på føresegnsområde #1, der markslaget i hovudsak er til grasproduksjon og innmarksbeite. Gjenbruken er for å minimere behov for ekstern transport og deponering.

§ 2.5.2 Masser som ikkje vert nytta innanfor planområdet må transporterast bort og deponerast på forsvarleg måte etter gjeldande normer og forskrifter.

§ 2.5.3 Det er ikkje lov med noko mellombels deponering av masser innanfor L området. Ved mistanke om forureina grunn skal ein undersøke massen.

§ 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.

§ 2.6.2 Grenseverdien for støy (tabell 2 «Øvrig industri» i T-1442), skal ikkje overstigast.

§ 2.6. 3 Det skal utarbeidast ein plan for handtering av støy i bygge- og anleggsfasen, og planen skal sendast inn samtidig med søknad om igangsetting.

§ 2.7 Utomhusplan

Det skal utarbeidast ein detaljert utomhusplan i samband med søknad om rammeløyve. Uteomhusplan skal godkjenna av Alver kommune før eller samstundes som rammeløyve kan gjevast. Det kan gis IG for grunnarbeid før utomhusplan er på plass.

Utomhusplanen skal gjera greie for:

- Plassering av bygg
- Eksisterande og framtidig terreng og vegetasjon, samt terrengtilpassing mot naboeigedomar.
- Murar, trappar og gjerde.
- Utforming og plassering av tilhøyrande vegar, gangvegar/stiar, avkøyringar, materialbruk på gangareal, ledeliner, stigningsforhold, uteopphaldsareal og anna disponering av ubygd areal.
- Renovasjonsløyising og evt. miljøstasjon og nettstasjon.
- Prinsippa for universell tilgjenge.
- Parkering og snuplass for bil på eigen grunn, samt sykkelparkering.
- Eksisterande tre som skal takast vare på/fjernast, samt val av plassering av ny vegetasjon.
- Handtering av overvatn.

§ 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 i BYA. Parkeringsareal utover makskrav treng ikkje å vera med i berekna BYA. Storleik på 1 parkeringsplass skal vera på ca. 18 m² per biloppstillingsplass ved overflateparkering.

§ 3.1.1.1.b Det skal for industri, verkstad, lagerbygg sikrast maks 1 parkeringsplass for bil, og 0,5 parkeringsplass for sykkel per 100 m² BRA.

§ 3.1.1.1.b Det skal for lager sikrast maks 0,8 parkeringsplass for bil, med ingen sykkelparkering.

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

§ 3.1.1.1.d Parkering for rørslehemma skal vera rundt 5 % av alle parkeringsplassar.

§ 3.1.1.1.e Det skal vere tilrettelagt 10 % av alle parkeringsplassar for el-bilar.

§ 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. Næringsbygg skal etablerast slik at dei gjev ein støyskjermende effekt mot tilgrensande bygningar, og skal ta omsyn til miljøet så langt det rår.

§ 3.1.2.1 b 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.

§ 3.1.2.1 c Verksemdar skal lokalisert slik at dei tek i vare grenseverdiane for støy i gjeldande Retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging. Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband medregulering eller ved søknad om tiltak, jf. pbl. § 11-9 nr 6 og 8.

§ 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 Samferdslesanlegg 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 Vegen skal vera universell utforma og dei tekniske teikningane skal detaljerast i byggesak.

§ 3.2.1.1.c Avkøyrspilane som er synt inn til dei einskilte føremåla er berre retningsgjevande og kan justerast. Avkøyrslar skal opparbeidast i tråd med Statens vegvesen sine handbøker.

Dimensjoneringsgrunnlaget for utforming av avkøyrslar skal vera for store lastebilar.

§ 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 innafor 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.

§ 3.2.1.2 Myrareal som vert fjerna skal ha avbøtande tiltak for å redusere CO2 utslepp.

§ 3.2.1.3 Tilrettelegginga for tilkomst til friluftsområdet skal flyttast til nordvest for reguleringsplan. Tilkomsten vil gå gjennom reguleringsplan Alver Næringsområde, plan ID 1263 201206.

§ 3.2.1.4 Det skal tilretteleggast sambandslinje frå veg f_SKV til friluftsområdet L gjennom næringsarealet BN3.

§ 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. parselhagar 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 vera minst mogleg til hinder for friluftslivinteresser.

§ 5. Rekkjefølgjeføresegner

§ 5.1 Før brukstillating (felt BN 1-6)

§ 5.1.1 Det skal utarbeidast utbyggingsavtale med Alver kommune om bygging av anlegg for teknisk infrastruktur.

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

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

§ 5.1.4 Ved oppstart anleggsfasen kan ein nytte tilkomst både frå nord og ifrå sør. Så snart f-SKV er etablert gjennom området, skal anleggstrafikken komme ifrå sør.

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

§ 5.1.6 Ny tilkomst til friluftsområdet skal sikrast før fjerning av eksisterande turstiar.

§ 5.1.7 Ved sprenging av skjeringar eller etablering av murar med høgde over 6 m, skal det gjerast ein geoteknisk/ geologisk vurdering. Denne skal leggjast til grunn for prosjektering av nødvendige sikringstiltak. Vurderinga skal utførast av firma med geoteknisk/ geologisk kompetanse. Vurdering skal være på plass før igangsetting av bygget, dette gjelder ikkje for igangsetting av grunnarbeid.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

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