

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

Galteråsen næring Gnr. 137 Bnr. 832 m.fl.

Nasjonal arealplan-ID 4631_2021002

Saksnummer	PlanID: 4631_2021002 Saksnr.: 20/1470
Siste revisjonsdato føresegn	Sist endra: 05.04.2023
Vedteken	dd.mm.åååå

PLANFØRESEGN

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens 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 Fellesføresegn for hele planområdet

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

§ 2.1 Estetisk utforming

- § 2.1.1 Den arkitektoniske utforminga av ny bygningsmasse skal vise omsyn til omgjevnadene. Det skal nyttast ulike material for å sikre variasjon i uttrykket.
- § 2.1.2 Materialar som vert nytt skal til dømes ha naturleg palett i material som tre, stål og betong i farger som gjenspeglar naturen i området.

§ 2.2 Terrenghandsaming

- § 2.2.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Fyllingar skal såast til med stadeigen vegetasjon som eignar seg til pollenering.
- § 2.2.2 Nye murer, inkludert støttemurar, skal bereknast ut ifrå terrenginngrep. Murar skal oppførast i naturstein.

§ 2.3 Byggegrense

- § 2.3.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrenser vist i plankart.
- § 2.3.2 Det tillatast parkering, trappar, skjeringar, fyllingar og støttemurar utanfor og/eller nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Gjeld ikkje i byggegrense mot veg.
- § 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.

Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 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.
- § 2.4.2 Avkøyrslar skal ha fall frå hovudveg for å unngå avrenning av overflatevatn til hovudvegen. Overvatn handterast lokalt på kvar enkelt eigedom. Overvatn frå veg og fortau skal handterast langs vegen, f_SKV og f_SGS1-2.
- § 2.4.3 I anleggsfasen må det vurderast om det vil vera nødvendig med tiltak knytte til mogleg forureining av overvann, samt andre nødvendige tiltak som påslipp på leidningsnett. Dette skal gjerast ved opparbeiding av næringsområda.

§ 2.5 Massehandtering

- § 2.5.1 Overskotmasse skal i størst mogleg grad gjenbrukas i føresegnområdet #1, der markslaget i hovudsak er til grasproduksjon og innmarksbeite. Gjenbruken er for å minimere behov for ekstern transport og deponering. Ved gjenbruk skal spreieing av framandarter unngåast, jf. 2.5.5.
- § 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 L1 området. Ved mistanke om forureina grunn skal ein undersøke massen.
- § 2.5.4 Massehandteringsplan datert 28.02.2023 som skal leggjast til grunn ved byggesøknad.

§ 2.5.5 Spreiing av framandarter skal unngåast. Masser som inneheld framandarter skal deponerast på eit godkjent mottak eller behandlast på en måte som fjernar levedyktige planterestar frå jordmassane.

§ 2.6 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandling

§ 2.6.1 Ved søknad om rammeløyve skal det inn sendast en detaljert situasjonsplan/utomhusplan. Uteomhusplan skal godkjennast 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, ledelinjer, stigningsforhold, uteopphaldsareal og anna disponering av ubyggt areal.
- Tilkomst for utrykkingskøyretøy
- Renovasjonsløyving og evt. miljøstasjon og nettstasjon.
- Prinsippa for universell tilgjenge.
- Parkering og snuplass for bil på eigen grunn, samt sykkelparkering.
- Handtering av overvatn.

§ 2.6.2 Sprenging skal utførast ihht. gjeldene lover og forskrifter. Støyrapport, datert 31.03.2023 skal vera retningsgivande for støyskjermingstiltak. Grenseverdien for støy (tabell 2 «Øvrig industri» i T-1442/2021), skal ikkje overstigast.

§ 3 Føresegn til arealformål

§ 3.1 Bygg og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 3.1.1 Fellesføresegn for bygningar og anlegg (Felt BN1-6)

§ 3.1.1.1 Grad av utnytting

§ 3.1.1.1.a Maksimal grad av utnytting er angitt på plankartet.

§ 3.1.1.2 Byggehøgder

§ 3.1.1.2.a Maks byggehøgde er angitt på plankartet.

§ 3.1.1.2.b Maks byggehøgde er 15 meter. Det kan tillatast takoppbygg som trappehus, takterrasse, heishus, ventilasjon og andre tekniske installasjonar i inntil 4 meter over angitt maksimal byggehøgde.

§ 3.1.2 Næringsbygningar (BN1-6)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.1.2.1 Type bygg

§ 3.1.2.1.a Innanfor områda tillatast det bygg og installasjonar knytt til nærings-, handverk- og lagerverksemd med tilhøyrande administrasjonsbygg og kontor.

§ 3.1.2.1.b Det tillatast ikkje etablering av tiltak nemnd i Forskrift for konsekvensutgreiingar vedlegg II.

§ 3.1.2.1.c Det skal ikkje opparbeidast tiltak nemnd i Forskrift for konsekvensutgreiingar vedlegg I., med unntak av 24. Næringsbygg.

§ 3.1.2.1.d Det tillatast arealkrevjande handel, men ikkje detaljhandel. Det omfattar kontor i den grad at det kan reknast som administrasjon av anna hovudaktivitet i tråd med føremålet. Det er tillat med plasskrevjande varer knytt til verksemda.

§ 3.1.2.1.e Verksemdar skal vera lokalisert slik at grenseverdiane for støy i gjeldande retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging vert ivareteke. Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak, jf. pbl. § 11-9 nr 6 og 8.

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

§ 3.1.2.1.g Inngjerding av eigendomar tillatast dersom det er naudsynt av sikkerheitsmessige årsaker.

§ 3.1.2.1.h Kvar enkelt bedrift som skal etablere seg i planområdet skal gjere greie for støy til omgjevnadene før etablering jf § 5.1.2.

§ 3.1.2.2 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.2.2.a Parkering inngår i BYA. Parkeringsareal utover maks krav treng ikkje å vera med i berekna BYA.

§ 3.1.2.2.b Parkeringsdekning for type verksemd:

Føremål	Bilparkering per 100 m ² BRA.	Sykkelparkering per 100 m ² BRA.
Industri, verkstad inkl. handel store varegrupper	Max 1,0 parkeringsplassar	Max 0,5 parkeringsplassar
Lager	Max 0,8 parkeringsplassar	Ingen parkeringsplass
Kontor	Max 1,5 parkeringsplassar	Max 2,0 parkeringsplassar

§ 3.1.2.2.c Kvar parkeringsplass skal vere minimum 18 m². Dette gjeld både ved overflateparkering og i parkeringskjellar.

§ 3.1.2.2.d Parkering for rørslehemma skal vera rundt 5 % av alle parkeringsplassar, og skal plasserast nærast mogleg hovudinngang.

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

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

§ 3.2.1 Fellesføresegn for samferdsel og teknisk infrastruktur (Felt f_SKV, f_SGS og SVG)

§ 3.2.1.1 Vegar og køyrevegar skal opparbeidast med bredde og kurvatur som vist på plankartet og godkjente tekniske planer.

§ 3.2.1.2 Køyreveg (SKV)

§ 3.2.1.2.a Veg merket f_SKV er felles. Veg, oppbygging og overflater skal dimensjonerast i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker for dimensjonerande køyretøy MVT.

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

§ 3.2.1.3 Gang-/ sykkelveg (SGS)

§ 3.2.1.3.a Gang/sykkelveg merket f_SGS1-2 er felles.

§ 3.2.1.4 Avkøyrslar

§ 3.2.1.4.a Avkøyrslar skal opparbeidast i tråd med Statens vegvesen sine handbøker. Dimensjoneringsgrunlaget for utforming av avkøyrslar skal vera for store køyretøy.

§ 3.2.1.4.b Avkøyrspilane til einskilde føremål er markert i plankart. Det tillatast avvik frå avkøyrspilene.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Fellesføresegn for turveg (GT)

§ 3.3.1.1 Arealbruk

§ 3.3.1.1.a GT1-2 skal utarbeidast med bredde og kurvatur som vist i plankartet.

§ 3.3.1.1.b Turvegen skal så langt det rår brukast under utbygginga av næringsområde. I bygge- og anleggsfasen skal turvegen leggest om midlertidig om naudsynt. Ved arbeid på eller nær turvegen tillatast det stenging i begrensa periode. Stenging skal varslast på førehand, og det skal plasserast skilt i begge endar.

§ 3.3.1.1.c Det skal etablerast ein port i føremålet GT1 ved inngangen i sør.

§ 3.3.1.1.d Det skal plantast tre innanfor føremålet. Det skal ikkje plantast tre som kjem i konflikt med friskt, jf. 4.1.1.

§ 3.3.1.1.e Det skal oppførast belysning lang turvegen.

§ 3.3.1.1.f Innanfor føremålet tillatast det oppføring av informasjonstavler og element som bidreg til aktivitet for born og turgåarar.

§ 3.3.1.1.g Illustrasjonsplan datert 16.03.2023 er retningsgivande for utforming av turvegen og plassering av aktivitetsområde.

§ 3.3.1.1.h Det tillatast bruk av overskotsmassar ved opparbeiding av turvegen. Ved bruk av overskotsmassar skal spreing av framandarter unngåast jf. 2.5.5

§ 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (L)

§ 3.4.1.1 Arealbruk

§ 3.4.1.1.a Resterande L1 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.

§ 3.4.1.1.b I L2 skal det opparbeidast vegetasjonsskjerm.

§ 3.4.1.1.c Gjenbruk av jordmassar til innmarkbeite og grasproduksjon, planting av skog, og lokal transport av masser er avbøtande tiltak for fjerning av myrareal.

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

§ 4.1 Frisikt (H140)

§ 4.1.1 I område mellom frisiktlinje og køyreveg skal det til ei kvar tid vera fri sikt 0,5 m over vegplanet på tilstøytane fortau og vegar.

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

§ 4.2.1 Tiltak innanfor H530 skal vera minst mogleg til hinder for friluftssinteresser.

§ 4.3 Føresegnsområde (§12-7) (#1)

§ 4.3.1 I føresegnområde #1 tillatast det tilrettelegging i form av fylling/ justering av terreng. Overskotsmassar som ikkje inneheld forureining eller framandarter skal nyttast til jordbruksformål jf. 3.4.1.1 c. Det kan tillatast parsellhage.

§ 4.3.2 Det tillatast vidareføring av sambandslinje/turveg frå GT2 til eksisterande turtrase.

§ 4.3.3 Det tillatast justeringar av eksisterande turtrase.

§ 4.3.4 Det tillatast etablering av naturleikeplass i føresegnområdet.

§ 4.3.5 Alle inngrep i området skal avklarast med grunneigar.

§ 5 Rekkefølgjeføresegn (§ 12-7 nr. 10)

§ 5.1 Før igangsetjingsløyve (BN1-6)

§ 5.1.1 Gjennom heile anleggsperioden skal det gjerast geoteknisk/geologisk vurdering ved sprenging av skjeringar eller etablering av murar med høgde over 6 m. Vurderingane skal leggast til grunn for prosjektering av nødvendige sikringstiltak, herunder oppsetting av gjerder på toppskjering og mur. Under anleggsperioden skal det etablerast midlertidig sikring før permanent sikring. Vurderinga skal utførast av firma med geoteknisk/ geologisk kompetanse, og skal vere på plass før igangsetting av bygget. Dette gjeld ikkje for igangsetting av grunnarbeid.

§ 5.1.2 Plan for beskyttelse av omgjevnader mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjere reie for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklande, reinhald og støydemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelse tiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettas. For å oppnå tilfredsstillande miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i ein kvart tidsgjeldande versjon av Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstillast. Plan skal følgje grenseverdier i tabell 4 i T-1442.

§ 5.1.3 Skiltplan skal godkjennast før igangsetting av f_SKV.

§ 5.2 Før bygning blir teken i bruk (BN1-6)

- § 5.2.1 Det skal føreliggje VA-rammeplan godkjent 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.
- § 5.2.2 Ved ferdigattest av veg (f_SKV) til Galteråsen skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast permanent. Det skal setjast opp tilhøyrande skilt.
- § 5.2.3 Den permanente stenginga skal plasserast i innanfor detaljreguleringsplan for Alver næringsområde, gnr. 137, bnr 325 og 459 mfl., planID: 1263_201206.
- § 5.2.4 Ved oppstart av anleggsfasen kan ein nytte tilkomst frå nord og sør. Så snart f_SKV er etablert gjennom området, skal anleggstrafikken komme frå sør. Permanent stenging og skilting skal opparbeidast ved ferdigstilling av f_SKV.
- § 5.2.5 Køyreveg f_SKV og gang-/sykkelveg f_SGS1-2 skal vere ferdig opparbeidd.
- § 5.2.6 Turvegen skal vere ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillating på VVA-anlegg. Ved behov for kortvarig, midlertidig omlegging av tursti, skal denne merkast godt i begge ender.

Dokumenter som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegn

- Plankart, datert 16.03.2023
- VA-rammeplan, datert 25.02.2022

Retningsgivande:

- Støyrapport, datert 31.03.2023
- Illustrasjonsplan datert 16.03.2023