



Skjåk kommune

Planbestemmelser for Øyberget næringsområde - Skjåk kommune

Plan-id 34330002

**Planbestemmelsene er oppdatert av Felles
plankontor for Lom og Skjåk kommune, etter
behandlingen i planutvalget i Skjåk 20.09.2022
(sak nr. 2022/65).**

Endringene er skrevet med blå skrift.

Kunngjort oppstart av planarbeid:	27.10.2020
Plankart datert	29.06.2022
Kommunestyrets vedtak:	xx.xx.2022

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for de områdene som på plankartet er avgrenset med plangrense.

Planområdet er regulert som detaljregulering i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3.

Det regulerede området er vist med plangrense på kart, datert 29.06.2022 med en målestokk på 1:2.000 ved utskrift i A2-format.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, NR 1)

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (sosi 1121)
- Næringsbebyggelse (sosi 1300)
- Vann- og avløpsanlegg (sosi 1540)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, NR 2)

- Kjøreveg (sosi 2011)
- [Gang- og sykkelveg \(sosi 2015\)](#)
- Annen veggrunn – grøntareal (sosi 2019)
- Parkering (sosi 2082)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, NR 3)

- Vegetasjonsskjerm (sosi 3060)
- Kombinert formål – vegetasjonsskjerm og overvannstiltak (sosi 3800)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner:

SIKRINGSSONE

- Frisikt (sosi 140)

STØYSSONE

- Gul støyssone (sosi 220)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk av arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

GENERELLE BESTEMMELSER

Planen regulerer frittliggende fritidsbebyggelse og næringsareal med tilhørende adkomstveg og skjerming.

- a) Byggegrensen mot Fv. 2650 Nordberg Solside er 15 meter fra vegens midtlinje. Byggegrense mot naboeiendom går fram av PBL § 29-4.
- b) Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1: 500 som skal vise tomtedeling der denne ikke er gitt, plassering av bygninger, adkomstveg og parkeringsplass. I tillegg skal søknaden vise plassering og høyde på bebyggelsen, samt høyde på grunnmur. Eventuelt gjerde, forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal i tillegg utarbeides tverrprofil av tomten som viser skjærings- og fyllingshøyder. Arealer til overvannshåndtering skal også gå fram av søknaden.
- c) Områdene for fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse skal kobles til kommunalt ledningsnett for vann og avløp.
- d) En viser til Byggeteknisk forskrift (TEK 17, § 13-5 *Radon*) for krav til forebyggende radontiltak og grenseverdier.
- e) Nye bygg skal konstrueres slik at de tåler en snølast på tak på 6,5 kN/m² (NS 3491-3).
- f) Tak skal utformes som saltak med takvinkel mellom 15° og 28°, tilpasset formen på bygningen. En skal unngå bruk av ulik takkonstruksjon, takvinkel og reisverkshøyde på samme hus.
- g) Taktekking skal utføres med material som har en matt og mørk farge, og ha ei minst mulig reflekterende overflate.
- h) Det skal benyttes materialer og farger som har sammenheng med naturen rundt (naturstein, skifer, torv, mørke jordfarger, mørk brun eller grå beis). Alle utvendige bygningsdelar inklusive vindskier, rammer rundt vinduer, hjørne- og dekkbord, skal ha tilnærmet samme mørke farge. Dører og rammer rundt vinduer kan påføres ei noe avvikende farge. Lyse eller sterkt avvikende signalpregete farger, som gir store kontrastvirkning mot omgivelsene, er ikke tillate.
- i) Det er tillatt å montere solcelle på tak, enten som taktekking eller oppå eksisterende taktekking. Solcellepanelet skal ha en mørk og matt farge, og minst mulig reflekterende overflate.
- j) Vindmøller tillates ikke.
- k) I perioden fom 20.06. tom 20.08. samt på helge- og høytidsdager skal det ikke gjennomføres støyende aktiviteter knyttet til grunnarbeider som sprengning, pigging, knusing, massetransport, tomtearrondering mm. Bygningsarbeider anses ikke som støyende aktivitet i denne sammenheng.
- l) Teknisk infrastruktur, trafoer, pumpestasjoner og andre mindre, tekniske bygninger som er nødvendig i forbindelse med framføring av strøm eller VA, kan plasseres uavhengig av reguleringsformål.
- m) Alle nye bygg skal planlegges og utformes for å gi lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, lyssetting og andre formål. Rammesøknad for nærings-/industribygg skal vedlegges redegjørelse for hvordan forskriftenes energikrav oppfylles.

FRITTLIGGENDE FRITIDSBEBYGGELSE

- a) Områdene FBF1 er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse.
- b) Det tillates oppført frittliggende hytter med en maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og en maksimal mønehøyde på 5,0 meter. Taket skal være saltak og takvinkel skal være mellom 15° og 28°. Synlig grunnmur over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke være over 1,0 meter høy. Ramloft/oppstugu kan tillates med mønehøyde som ikke oversiger 6,5 m over grunnmur.

Sokkel/Kjeller/underetasje kan tillates for å begrense terrenginngrep og der fyllingshøyde på gjennomsnittlig planert terreng på maksimalt 1,0 meter ikke kan overholdes.
- c) Hver tomt kan bebygges med % BYA = 30 % inkl. parkering, men maksimalt BRA = 180 m². Bebyggelsen på hver tomt kan føres opp som 1 eller flere bygninger, men skal bare utgjøre en boenhet.
- d) Avkjørselspiler viser prinsipp for avkjørsel for den enkelte tomt. Plassering anses som omtrentlig, og nøyaktig plassering av avkjørsel for ubebygde tomter skal gå fram av situasjonsplanen.
- e) Det er tillatt å oppføre terrasse på inntil 40% av arealet på hovedhytta og maksimum 40 m² på hver tomt.
- f) Det er ikke tillatt å etablere gjerde på tomtene.
- g) Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge samt takvinkel. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer og farger som har samhörighet med omgivelsene. Tak og fasade skal ha mørke og matte farger.
- h) Det er ikke tillatt å føre opp porter, flaggstenger, vindmøller eller parabolantenner. Det er likevel tillatt å sette opp sirkelforma parabolantenne med diameter mindre enn 40 cm eller firkanta antenneboks med mål mindre enn 20x40 cm. Parabolantenne skal være i mørke og matte farger og ikke skille seg fra resten av fargebruken på hytta.
- i) Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomten med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygning. Alle inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig. Det er ikke tillatt å opparbeide kunstige fyllinger med plenareal på tomten. Etter endt grunnarbeid skal tomten reetableres med stedegen vegetasjon og/eller villfrøblanding.
- j) For ny bebyggelse skal taknedløp anlegges med pukkmagasin og dreneres på egen tomt.
- k) Tette flater tillates ikke. Asfaltering av veger eller annet areal er ikke tillatt. Ved opparbeiding av oppstillingsplasser ved hyttene skal en velge mest mulig permeable materialer som grus.
- l) Det tillates kun utebelysning som gir indirekte/skjermet lys rettet mot bakken. Dette for å unngå sjenerende lysvirkning mot omgivelsene. Det tillates ikke lanterner eller utelys som kun har til hensikt å lyse opp fasade.

NÆRINGSBEBYGGELSE

- a) Områdene NÆ1 – NÆ3 reguleres til næringsbebyggelse. Innenfor området er det tillatt å etablere næringsvirksomhet med hovedvekt på lett industri, verksted og lager som gir lite støybelastning og støvutslipp mot omgivelsene. Datasenter tillates innenfor begrepet lett industri i områdene NÆ1 og NÆ2 dersom vilkårene i bokstav c) blir oppfylt.
- b) Verkstedvirksomhet og kontordrift knyttet til driften av selskapet tillates. I bebyggelsen kan innpasses kontorer, møterom, kantine mm som er nødvendig for virksomheten.

- c) Det er ikke lov å etablere støyende virksomhet innenfor næringsområdene. Grenseverdier for støy oppgitt i tabell 2 i støyretningslinje T-1442/2021 gjøres bindende med hensyn til støy fra virksomheten mot støyfølsom bebyggelse. Dersom det vil være tvil om planlagt næringsvirksomhet vil medføre mer støy mot støyfølsom bebyggelse enn det som er oppgitt i T-1442/2021, kan kommunen kreve at det blir gjennomført støyutredning før byggetillatelse blir gitt og gjennomføring av tiltak mot støy.

Ved etablering av bygningsmasse som forutsetter ventilasjonssystem for nedkjøling av anlegg og installasjoner, som til for eksempel datalagringssentral, skal anlegget utstyres med lukkede kjøleanlegg/vannkjøling slik støyen kommer under grensene satt i støyretningslinjen. Støykildenes tyngdepunkt og utslipp av støy legges mot nord for å avgrense støybelastninga.

- d) Områdene kan ha en utnyttingsgrad på % BYA = 45%.
- e) Områdene skal ha adkomst fra regulert kjøreveg KV2.
- f) Interne veger tillates opparbeidet etter behov.
- g) Minimum 10 % av arealet for hver tomt skal etableres med permeabelt dekke. Overflatevann skal fordrøyes på den enkelte tomt og ikke sendes ut av området/tomten samlet.
- h) Utearealer skal holdes ryddig, og skal være slik at det ikke medfører forurensing eller ulemper for området rundt.
- i) Forurensingsloven med tilhørende forskrifter skal følges av virksomheten.
- j) Kommunen kan tillate bruk av solceller og solfangere til produksjon av energi på tak og fasader for næringsbebyggelse der dette ikke kommer i konflikt med byggeskikk, kulturminne-, eller landskapsinteresser.
- k) Alle bygninger, uterom og trafikkanlegg i næringsområdene skal utformes iht. Miljøverndepartementets rundskriv "Tilgjengelighet for alle".
- l) Særlig om datasenter. Dersom det blir etablert denne typen virksomhet innenfor områdene NÆ1 og NÆ2, skal det legges til rette for at overskuddsvarme fra kjøling også kan bli levert til andre virksomheter og bebyggelse i området. Det er et mål at det meste av overskuddsvarmen skal gjenbrukes, og senest innen 5 år etter at et datasenter er satt i ordinær drift, skal minst 50 % av overskuddsvarmen anvendes/gjenbrukes.

VANN – OG AVLØPSANLEGG

- a) Området VA1 reguleres til område for vann- og avløpsanlegg. Innenfor området er det tillatt å etablere bygninger og installasjoner for vann- og avløpsanlegg.
- b) Etter etablering opparbeides uteområdet og plantes til. Det skal ikke etableres fast dekke innenfor området med mindre dette er absolutt nødvendig.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

KJØREVEG

- a) Område KV1 er regulert til offentlig kjøreveg. Vegen er regulert med en reguleringsbredde på omtrent 5,0 meter som tilsvarer dagens geometri.
- b) Område KV2 og KV3 er regulert til kjøreveg. KV2 skal tjene som adkomstveg til næringsarealene og dimensjonert for vogntog. KV2 har en reguleringsbredde på 6,5 meter, mens KV3 er regulert med en reguleringsbredde på 6,0 meter.
- c) Område KV4 er regulert til kjøreveg, og er adkomstveg for tomtene innenfor FBF1. KV4 har en reguleringsbredde på 4,0 meter.

- d) Område KV5 er regulert til kjørevege, og er eksisterende adkomstveg til eiendommer og campingarealer tilhørende Dønfoss camping. KV5 skal brukes til adkomstveg for regulert ny parkeringsplass PP1.
- e) Samferdselsanleggene skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til Håndbok N100 Veg og gateutforming fra Statens Vegvesen.
- f) Omdisponering mellom underformålene kjørevege og annen veggrunn vil kunne tillates som følge av nærmere prosjektering.
- g) Kjørevegene skal opparbeides med stikkrenner og grøfter som er dimensjonert i henhold til TEK17 § 7-2 for 200-års flom + 40% klimapåslag.
- h) Der det er nødvendig, skal rekkverk etableres.

GANG- OG SYKKELVEG

- a) Område GS1 er regulert til offentlig gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelvegen er regulert med en reguleringsbredde på 3,0 meter.
- b) Gang- og sykkelveganlegget skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til Håndbok N100 Veg og gateutforming fra Statens Vegvesen.
- c) Omdisponering mellom underformålene gang- og sykkelveg og annen veggrunn vil kunne tillates som følge av nærmere prosjektering.
- d) Gang- og sykkelvegen skal opparbeides med stikkrenner og grøfter som er dimensjonert i henhold til TEK17 § 7-2 for 200-års flom + 40% klimapåslag.

ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL

- a) Områdene er regulert til annen veggrunn grøntareal og skal nyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon. Områdene skal gi tilstrekkelig areal til snølagring på vinteren.
- b) Arealene skal så langt det er mulig tilsåes etter ferdigstilling av veg og framføring av nødvendig teknisk anlegg.
- c) Teknisk infrastruktur kan etableres innenfor formålet.

PARKERING

- a) Område PP1 reguleres til parkeringsplass og kan nyttes av allmennheten.
- b) Parkeringsplassen opparbeides med permeabel overflate som grus.
- c) Det kan etableres inntil 40 romslige parkeringsplasser for personbiler her.
- d) Camping eller oppstilling av bobiler/campingvogner, telt o.l. er ikke tillatt.

GRØNNSTRUKTUR

VEGETASJONSSKJERM

- a) Område VS1 til VS2 er regulert til vegetasjonsskjerm.
- b) Snauhogst tillates ikke innenfor skjermen. Forsiktig tynning kan tillates.
- c) Formålet med skjermen er å hindre innsyn til næringsområdene, og generell skjerming.

KOMBINERT FORMÅL- VEGETASJONSSKJERM OG OVERVANNSTILTAK

- a) Områdene VS/OVT1 – VS/OVT4 er regulert til vegetasjonsskjerm og område for overvannstiltak
- b) Arealet skal kunne nyttes til overvannstiltak som dypdreneringsgrøfter mm. Vegetasjon som blir fjernet gjennom nødvendige tiltak, skal reetableres.
- c) Formålet med skjermen er å hindre innsyn til næringsområde og generell skjerming i tillegg til at området kan nyttes til å fordrøye overvann.
- d) Vegetasjonsskjermen kan skjøttes og tynning kan tillates. Snauhogst tillates ikke. Skjermen skal til enhver tid framstå som grønt og vegetasjonskledd.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser til hensynssoner innenfor planområdet:

HENSYNSSONER

SIKRINGSSONE – FRISIKT (H140)

- Innenfor frisiktsonene ved vegkryss tillates det ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 50 cm over veibanen.

STØYSONE – GUL SONE (H220)

- Gul støysone for vegtrafikk er avsatt som H220_1. Det skal ikke etableres støyfølsom bebyggelse innenfor sonen. Tiltak er ikke vurdert som nødvendige.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 6 gis følgende bestemmelser vedr verneverdier:

KULTURMINNER

- Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommunes kulturvernavei, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

VII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 10 gis følgende bestemmelser vedr vilkår og rekkefølge:

SITUASJONSPLAN

- Igangsettingstillatelse gis ikke før situasjonsplan er godkjent av kommunen.

OPPARBEIDING AV VEG

- Kjøreveg KV2 skal opparbeides til regulert vegbredde og en geometri som tillater sporing inn/ut på Fv. 2650 i henhold til kjøremåte A for vogntog som dimensjonerende kjøretøy, før næringsområdene kan tas i bruk.

OPPARBEIDING AV VANN OG AVLØP

- Igangsettingstillatelse etter pbl § 20-1 som omfatter vann- og/eller avløpstiltak, gis ikke før vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og sikret tilstrekkelig kapasitet.

OPPARBEIDING AV GANG- OG SYKKELVEG

- Gang- og sykkelveg fra riksveg 15 og fram til innkjørsel til Øyberget kraftverk langs fylkesvegen skal reguleres. Gang- og sykkelvegen skal være opparbeidet senest samtidig med at utbygging av næringsområdene samlet (NÆ1 – NÆ3) passerer halvparten av tillatt utnyttelsesgrad. Kravet skal være oppfylt før brukstillatelse gis.

HÅNDTERING AV OVERVANN

- Det skal utarbeides en overvannsplan sammen med situasjonsplan. Nødvendig sikring mot oversvømmelse fra avrenning av overvann, skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet. Anlegg og tiltak for håndtering av avrenning og overvann skal opparbeides i henhold til overvannsplan. Planen skal ta for seg nødvendige tiltak for avrenning og overvann fra planområdet. Tiltak som skal utføres er:
- Plassering og dimensjonering av drenering og kulverter/stikkrenner skal være slik at uønskede erosjons- og vannskader unngås også med tanke på mulige klimaendringer og økte nedbørsmengder, jf. TEK 17.
- Hovedtraseer for dypdreneringsgrøfter opparbeides med minimum 0,5 meter bunnbredde og 0,5 m dybde i åpent grøfteprofil, samt minimum 0,5 meter med ensgradert pukk under. Ved grunnere grøfter, må bredden økes tilsvarende for å få samme volum.
- Det skal utarbeides en drifts- og vedlikeholdsplan som følges opp med oppsatt intervall.
- Overvann skal ikke ledes ut av regulert tomt, men fordrøyes på tomten. Tiltak kan alternativt etableres i de kombinerte område for vegetasjonsskjerm og overvannstiltak.
- Dreneringsgrøfter skal anlegges før tette flater etableres, dvs. før oppsetting av nye bygninger og evt. asfaltering av deler av tomten.