



Planføresegner for Øyberget næringsområde - Skjåk kommune

Plan-id 34330002

Kunngjering start av planarbeid:	02.02.2022
Plankart revidert	24.02.2023
Kommunestyrets vedtak:	23.02.2023

Felles plankontor for Lom og Skjåk kommune.

Innhold

1.	INNLEIING	3
2.	REGULERINGSFORMÅL	3
3.	OMSYNSSONER	4
4.	AREALBRUK	4
4.1	GENERELLE FØRESEGNER	4
4.2	BYGNAD OG ANLEGG	5
4.2.1	NÆRINGSBYGNAD	5
4.2.2	VATN – OG AVLØPSANLEGG	6
4.3	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	6
4.3.1	KØYREVEG	6
4.3.2	GANG- OG SYKKELVEG	7
4.3.3	ANNA VEGGRUNN - GRØNTAREAL	7
4.4	GRØNSTRUKTUR	7
4.4.1	KOMBINERT FORMÅL- VEGETASJONSSKJERM OG OVERVASSTILTAK	7
4.5	LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE	8
4.5.1	LANDBRUK	8
5.	OMSYNSSONER	8
5.1	SIKRINGSSONER	8
5.1.1	SIKRINGSSONE FRISIKT (H140)	8
5.2	STØYSONER	8
5.2.1	STØYSONE – GUL SONE (H220)	8
6.	VERNEVERDIAR	8
6.1	KULTURMINNE	8
7.	VILKÅR OG REKKJEFØLGE	9
7.1	SITUASJONSPLAN	9
7.2	OPPARBEIDING AV VEG	9
7.3	OPPARBEIDING AV VATN OG AVLØP	9
7.4	HANDTERING AV OVERVATN	9
7.5	KRAV KNYTT TIL UTBYGGING AV SAMFERDSELSANLEGG UTAFOR PLANOMRÅDET	10
8.	MIDLERTIDIG FØRESEGN SOMRÅDE (pbl. 12-7).	10
8.1	MIDLERTIDIG BYGG- OG ANLEGG SOMRÅDE	10

1. INNLEIING

I medhald av plan- og bygningslovas § 12-7 gjeld desse reguleringsføresegnene for de områda som på plankartet er avgrensa med plangrense.

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

Det regulerte området er vist med plangrense på kart, datert 24.02.2023, med en målestokk på 1:1.500 ved utskrift i A2-format.

2. REGULERINGSFORMÅL

I medhald av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgjande formål:

BYGNAD OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)

- Næringsbyggnad (sosi 1300)
- Vassforsyningsanlegg (sosi 1541)

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

- Køyreveg (sosi 2011)
- Gang- og sykkelveg (sosi 2015)
- Anna veggrunn – grøntareal (sosi 2019)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, NR. 3)

- Kombinert formål – vegetasjonsskjerm og overvassiltak (sosi 3800)

LANDBRUKSFORMÅL (PBL § 12-5, NR. 5)

- Landbruk (sosi 5110)

3. OMSYNSSONER

I medhald av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgjande omsynssoner:

SIKRINGSSONE

- Frisikt (sosi 140)

STØYSONE

- Gul støysone (sosi 220)

MIDLERTIDIG FØRESEGNSOMRÅDE

- Midlertidig bygge- og anleggsbelte

4. AREALBRUK

I medhald av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgjande føresegner om bruk av areal, bygningar og anlegg innafor planområdet:

4.1 GENERELLE FØRESEGNER

Planen regulerer næringsareal med tilhøyrande tilkomstveg og skjerming.

- a) Byggegrensen mot Fv. 2650 Nordberg Solside er 15 meter frå vegens midtlinje. Byggegrense mot naboeigedom går fram av PBL § 29-4.
- b) Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1: 500 som skal vise tomtedeling der denne ikkje er gitt, plassering av bygningar, tilkomstveg og parkeringsplass. I tillegg skal søknaden vise plassering og høgde på bygnad, samt høgde på grunnmur. Eventuelt gjerde, støttemur og liknande skal gå fram av situasjonsplan. Det skal i tillegg utarbeidast tverrprofil av tomta som viser skjerings- og fyllingshøgder. Areal til overvasshandtering skal også gå fram av søknaden.
- c) En viser til Byggteknisk forskrift (TEK 17, § 13-5 *Radon*) for krav til førebyggjande radontiltak og grenseverdiar.
- d) Nye bygg skal bli konstruert slik at de toler ein snølast på tak på 6,5 kN/m² (NS 3491-3).
- e) Tak skal bli utforma som saltak med takvinkel mellom 15° og 28°, tilpassa forma på bygninga. En skal unngå bruk av ulik takkonstruksjon, takvinkel og reisverkhøgde på same bygning.
- f) Taktekking skal bli utført med material som har en matt og mørk farge, og ha ei minst moglege reflekterande overflate.
- g) Det skal bli nytta materialar og fargar som heng saman med naturen rundt (naturstein, skifer, mørke jordfargar, mørk brun eller grå beis). Alle utvendige bygningsdelar inklusive vindskier, rammer rundt vinduer, hjørne- og dekkbord, skal ha tilnærma same mørke

- farge. Dører og rammer rundt vinduer kan bli påført ei noko avvikande farge. Lyse eller sterkt avvikande signalprega fargar, som gir store kontrastverknadar mot omgivnaden, er ikkje tillate.
- h) Vindmøller tillatast ikkje.
 - i) I perioden fom. 15.06 tom. 15.09, samt på helge- og høgtidsdagar, skal det ikkje gjennomførast støyande aktivitet knytt til grunnarbeid som sprenging, pigging, knusing, massetransport, tomtearrondering mm. Bygningsarbeid blir ikkje rekna ikkje som støyande aktivitet i denne samanheng.
 - j) Teknisk infrastruktur, trafoar, nettstasjonar, pumpestasjonar og andre mindre, tekniske bygningar og anlegg som er nødvendig i forbindelse med framføring av straum eller VA, kan bli plassert innafor område som er regulert for næringsformål, for vatn- og avlaupsanlegg eller for anna grøntareal - veggrunn.
 - k) Nye bygg skal planleggast og utformast for å gi lågast mogeleg energiforbruk til oppvarming, kjøling, lyssetting og andre formål. Rammesøknad for nærings-/industribygg skal bli vedlagt forklaring på korleis energikrav i byggeteknisk forskrift vert følgd opp.

4.2 BYGNAD OG ANLEGG

4.2.1 NÆRINGSBYGNAD

- a) Områda NÆ1 – NÆ3 er regulert for næringsbyggnad. Innafor området er det lov å etablere næringsverksemd med hovudvekt på lett industri, verkstad og lager som gir lite støybelastning og støvutslepp mot omgjevnaden. Datasenter/datalagringsentral vert tillate innafor omgrepet lett industri i områda NÆ1 og NÆ2 dersom vilkåra i bokstav c) blir oppfylt.
- b) I næringsbyggnaden kan innpassast kontor, møterom, kantine mm. som er nødvendig for verksemda.
- c) Det er ikkje lov å etablere støyande verksemd innafor næringsområda. Grenseverdiar for støy oppgitt i tabell 2 i støyretningslinje T-1442/2021 blir gjort bindande med omsyn til støy frå verksemda mot støyfølsam byggnad. Dersom det vil vere tvil om planlagt næringsverksemd vil medføre meir støy mot støyfølsam byggnad enn det som er oppgitt i T-1442/2021, kan kommunen krevje at det blir gjennomført støyutgreiing før byggeløyve blir gjeve, og at det som følgje av utgreiinga eventuelt må bli gjennomført naudsynte tiltak for å avgrense støy til grenseverdiane.

Ved etablering av bygningsmasse som føreset ventilasjonssystem for nedkjøling av anlegg og installasjonar, som til for eksempel datasenter/datalagringsentral, skal anlegget bli utstyrt med lukka kjøleanlegg/vasskjøling slik at støyen kjem under grensene satt i støyretningslinja. Støykjelda sitt tyngdepunkt og utslepp av støy skal bli lagt mot nord for å avgrense støybelastninga.
- d) Næringsområda kan ha en utnyttingsgrad på % BYA = 45%.
- e) Næringsområda skal ha tilkomst via regulert køyreveg KV2.
- f) Interne veger tillatast opparbeidd etter behov.

- g) Minimum 10 % av arealet for kvar tomt skal bli etablert med permeabelt dekke. Overflatevatn skal bli teke hand om og infiltrert på den enkelte tomt, og skal ikkje sendes ut av området/tomta samla.
- h) Uteareal skal bli halde ryddig, og skal være slik at det ikkje medfører forureining eller ulemper for områda rundt.
- i) Områda for næringsbyggnad skal blitt knytt til kommunalt leidningsnett for vatn og avløp.
- j) Forureiningslova med tilhøyrande forskrifter skal følges av verksemda.
- l) Kommunen kan tillate bruk av solceller og solfangarar til produksjon av energi på tak og fasadar for næringsbyggnad der dette ikkje kjem i vesentleg konflikt med byggeskikk, kulturminne eller landskapsinteresser. Solcellepanel/solfangarar skal ha en mørk og matt farge, og minst moglege reflekterande overflate.
- k) Alle bygningar, uterom og trafikkanlegg i næringsområda skal bli utforma i samsvar med. Miljøverndepartementets rundskriv "Tilgjengelighet for alle".
- l) Særleg om datasenter/datalagringssentral: Dersom det blir etablert denne type verksemd innafor områda NÆ1 og NÆ2, skal det bli lagt til rette for at overskotsvarme frå kjøling, også kan bli levert til/utnytta til annan produksjon, andre verksemdar og anna byggnad i området.
- m) Utandørs belysning skal vere avgrensa til det som er naudsynt for drifta av næringsverksemda på eigeidomen. Belysninga skal avgrensast til inngangsparti, veg, parkeringsplass og lasteplass. Det er ikkje lov å montera lys utelokkande for å lyse opp fasade. Lyskjelder skal ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lågare). Lys skal primært vere avslått når eigeidomen/bygningen ikkje er i bruk.

4.2.2 VATN – OG AVLØPSANLEGG

- a) Området VA1 er regulert til område for vassforsyning. Innafor området er det lov å etablere bygningar og installasjonar for vassforsyning.
- b) Etter etablering skal uteområdet opparbeidast og plantes til. Det skal ikkje bli etablert fast dekke innafor området med mindre det er absolutt nødvendig.

4.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.3.1 KØYREVEG

- a) Område o_KV1 omfattar fylkesveg FV2650, og er regulert til offentlig køyrevveg. Vegen er regulert med en reguleringsbreidde på om lag 5,0 meter som svarar til dagens geometri.
- b) Område KV2 er regulert til offentlig køyrevveg. KV2 skal tene som tilkomstveg til næringsareala og dimensjonert for vogntog på strekninga opp til næringsområda. KV2 skal på denne strekninga, ha ei breidde på køyrebane på 6,5 meter + breiddeutviding i kurver mm. I tillegg kjem vegskulder med minimum breidde på 0,25 m på kvar side. For tiltak som råker fylkesvegen, skal byggeplan bli godkjend av Innlandet fylkeskommune for anleggsarbeid setjast i gang.
- c) Område KV3 er regulert til køyrevveg. KV3 omfattar eksisterande veg opp frå Øyberget kraftverk, og er regulert med en reguleringsbreidde på 6,0 meter.

- d) Område KV4 er regulert til køyreveg, og er eksisterende tilkomstveg til eigedomar og campingareal tilhøyrande Dønfoss camping.
- e) Samferdselsanlegga skal opparbeidast som vist på plankartet og i samsvar med "Håndbok N100 Veg og gateutforming" frå Statens Vegvesen.
- f) Omdisponering mellom underformåla køyreveg og anna veggrunn vil kunne tillatast som følge av detaljprosjektering.
- g) Køyrevegane skal opparbeidast med stikkrenner og grøfter som er dimensjonert i samsvar med TEK17 § 7-2 for 200-års flaum + 40% klimapåslag.
- h) Der det er nødvendig, skal vegrekkverk etablerast.

4.3.2 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 bli opparbeidd som vist på plankartet og i samsvar med "Håndbok N100 Veg og gateutforming" frå Statens Vegvesen. For tiltak som råker fylkesvegen, skal byggeplan bli godkjend av Innlandet fylkeskommune for anleggsarbeid setjast i gang.
- c) Omdisponering mellom underformåla gang- og sykkelveg og anna veggrunn vil kunne tillatast som følge av detaljprosjektering.
- d) Gang- og sykkelvegen skal bli opparbeidd med stikkrenner og grøfter som er dimensjonert i samsvar med TEK17 § 7-2 for 200-års flaum + 40% klimapåslag.

4.3.3 ANNA VEGGRUNN - GRØNTAREAL

- a) Sideareal til vegane, er regulert til anna veggrunn - grøntareal og skal nyttas til nødvendig veggrunn utanom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon. Områda skal gi tilstrekkeleg areal til snølagring på vinteren.
- b) Areal skal så langt det er mogeleg såast til etter ferdigstilling av veg og framføring av nødvendig teknisk anlegg.
- c) Teknisk infrastruktur kan etablerast innafor formålet.

4.4 GRØNSTRUKTUR

4.4.1 KOMBINERT FORMÅL- VEGETASJONSSKJERM OG OVERVASSTILTAK

- a) Områda VS/OVT1 – VS/OVT4 er regulert til vegetasjonsskjerm og område for overvasstiltak
- b) Arealet skal kunne nyttas til overvasstiltak som djupdreneringsgrøfter mm. Vegetasjon som blir fjernet gjennom nødvendige tiltak, skal reetablerast.
- c) Formålet med skjermen er å hindre innsyn til næringsområde og generell skjerming i tillegg til at området kan nyttas til å fordrøye overvatn.

- d) Vegetasjonsskjermen kan skjøttast og tynning kan utførast. Områda eller delar av desse, kan ikkje snauhogst. Skjermen skal til ein kvar tid stå fram som grønne og vegetasjonsklede.

4.5 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

4.5.1 LANDBRUK

- a) På areala kan det drivast landbruksnæring, samstundes med at områda kan nyttast til friluftsliv.
- b) På areala er det forbode med nye tiltak som nemnt i § 20-1 bokstav a, d, k, l og m, som ikkje har tilknytning til landbruk.

5. OMSYNSSONER

I medhald av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgjande føresegner til omsynssoner innafor planområdet:

5.1 SIKRINGSSONER

5.1.1 SIKRINGSSONE FRISIKT (H140)

- Innafor frisiktsonene ved vegkryss tillatast det ikkje sikthindrende gjenstandar høgare enn 50 cm over vegbanen.

5.2 STØYSONER

5.2.1 STØYSONE – GUL SONE (H220)

- Gul støysone for vegtrafikk er avsett som H220_1. Det skal ikkje etablerast støyfølsam bygnad innafor sonen. Tiltak er ikkje vurdert som nødvendige.

6. VERNEVERDIAR

I medhald av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 6 gis følgjande føresegner knytt til verneverdiar:

6.1 KULTURMINNE

Det er ikkje kjent automatisk freda kulturminne i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdagast automatisk freda kulturminne som tidelegare ikkje er kjent, gjenstandar eller

andre leivningar som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses i den grad det råker kulturminna eller deira sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommunes kulturvernavdeling, jf. lov om kulturminne § 8, annet ledd.

7. VILKÅR OG REKKJEFØLGE

I medhald av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 10 gis følgjande føresegner knytt til vilkår og rekkefølge:

7.1 SITUASJONSPLAN

Løyve til igangsetting vert ikkje gjeve ikkje før situasjonsplan er godkjent av kommunen.

7.2 OPPARBEIDING AV VEG

Køyreveg KV2 skal opparbeidast til regulert vegbreidde og en geometri som for køyring inn/ut på Fv. 2650 i samsvar til køyremåte A for vogntog som dimensjonerande køyretøy, før næringsområda kan takast i bruk.

7.3 OPPARBEIDING AV VATN OG AVLØP

- Løyve til igangsetting etter pbl. § 20-1 som omfattar vatn- og/eller avløpstiltak, vert ikkje gjeve før vatn- og avløpsanlegg er opparbeidd og sikra tilstrekkeleg kapasitet.
- Vassforsyninga i næringsområdet skal være tilstrekkeleg og dimensjonert for å dekke brannvesenet sitt behov for sløkkevatn og for eventuelle sprinkelanlegg i bygningar der det er aktuelt å sette krav om det.
- Vassforsyninga i næringsområdet må ha anlagt brannhydrantar eller tilsvarande brannvassuttak, slik at brannvesenet skal ha tilgang til minst to uttak innan rimeleg avstand på ein kvar sted innan området.

7.4 HANDTERING AV OVERVATN

Det skal bli utarbeidd ein overvassplan saman med situasjonsplan. Nødvendig sikring mot flaum- og vasskadar frå avrenning av overvatn, skal være etablert før det gis løyve til igangsetting for ny bygnad i planområdet. Anlegg og tiltak for handtering av avrenning og overvatn skal bli opparbeidd i samsvar med overvassplan. Planen skal ta for seg nødvendige tiltak for avrenning og overvatn frå planområdet. Tiltak som skal utførast er:

- Plassering og dimensjonering av drenering og kulvertar/stikkrenner skal være slik at uønskede erosjons- og vasskadar vert inngått - også med tanke på mogelege klimaendringar og auka nedbørsmengder, jf. TEK 17.
- Hovudtrasear for djupdreneringsgrøfter skal opparbeidast med minimum 0,5 meter botnbreidde og 0,5 m djupne i ope grøfteprofil, samt minimum 0,5 meter med einsgradert pukk under. Ved grunnare grøfter, må breidda bli auka tilsvarende for å få same volum.
- Det skal bli utarbeidd ein drifts- og vedlikehaldsplan som følgast opp med oppsett intervall.
- Overflatevatn skal bli teke hand om og infiltrert på den enkelte tomt, og skal ikkje sendes ut av området/tomta samla. Overvasstiltak på tomta kan alternativt bli planlagd og etablert for å strekke seg ut i dei kombinerte områda for vegetasjonsskjerm og overvasstiltak.
- Dreneringsgrøfter skal bli anlagt før tette flater blir etablert, dvs. før oppsetting av nye bygningar og evt. asfaltering av deler av tomta.

7.5 KRAV KNYTT TIL UTBYGGING AV SAMFERDSELSANLEGG UTAFOR PLANOMRÅDET

Gang- og sykkelveg frå riksveg 15 og fram til innkøyrsel til Øyberget kraftverk langs fylkesvegen som blir regulert i "Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelveg ved Dønfoss camping" (planid. 34330006), skal vere opparbeidd før det blir gjeve bruksløyve for næringsbygning i områda NÆ1, NÆ2 og NÆ3. Det same skal tilrettelegging av fysisk trafikkøye i krysset mellom RV15 og FV2650 som også blir regulert i den nemnte reguleringsplanen.

8. MIDLERTIDIG FØRESEGNSOMRÅDE (pbl. 12-7).

8.1 MIDLERTIDIG BYGG- OG ANLEGGSSOMRÅDE

Arealet kan nyttast til anleggsområde og anleggstrafikk under bygge- og anleggsperioden.

Arealet kan nyttast til all verksemd som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget inkl. lagring av masser.

Reine masser kan mellomagrasts utan restriksjonar.

Der anleggsbeltet kryssar driftsvegar og stigar, skal anleggsdrifta planleggast og utførast slik at det ikkje hindrar bruken av desse. Området kan stenges av i kortare periodar ved behov og av tryggleiksmessige årsaker.

Formålet «Midlertidig bygge og anleggsområde» skal gjelde til kommunen har fått skriftleg melding om at anlegga er stilt ferdig. Kommunen kan deretter gjere vedtak om opphøyr av den midlertidige reguleringa jf. pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 10.