

Detaljregulering for Industrivegen 29, Bnr./Bnr. 22/182 m.fl.

Desse føresegnene gjeld for område innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av område skal skje i samsvar med plankartet og føresegner.

Etter at plankartet med desse føresegner er vedtekne, er det i planområde ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

PlanID: 34350002

Plan-namn: Detaljregulering for Industrivegen 29, Gnr./Bnr. 22/182 m.fl.

Det regulerte område er vist med plangrense i plankartet jamfør plan- og bygningslova § 12-5. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 som detaljregulering.

1. Siktemålet med planen

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for kombinert bruk med bustad, forretning og kontor.

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-5 er område regulert til følgjande arealformål:

§12-5. Nr.1 – Bygningar og anlegg

Bustad/forretning/kontor (B/F/K)

§12-5. Nr.2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg (KV)

Gang- /sykkelveg (SGV)

Parkeringsplassar (SP)

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

§12-5. Nr.3 – Grønstruktur

Blå/grønstruktur (BG)

I samsvar med plan- og bygningslova §12-6 er det lagt inn følgjande omsynssoner:

Faresone skred 1:100 (H310_1)

Faresone skred 1:1000 (H310_2)

Faresone skred 1:5000 (H310_3)

Faresone flaum 1:200 (H320)

2. Fellesføresegner for heile planområdet

Følgjande føresegner gjeld for heile planområdet.

2.1 Krav til byggesøknad

- a) Bygg, anlegg og verksemder skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø.
- b) Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kotesett situasjonsplan. Denne skal vise plassering av bygningar, handsaming av terreng, parkeringsplassar, gjerder, interne gangveggar og avstand mellom bygningar og til nabogrense. Situasjonsplan skal ha målestokk 1:500.

2.2 Parkering

- a) Utbyggar skal sjølv opparbeide eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar for bil, på eigen grunn, innafor område B/F/K.
Kravet til bilparkeringsplassar er fastsett slik:
 - i. Bygningsareal for bustadar er det krav om 2 parkeringsplass per bueining.
 - ii. Bygningsareal for forretning/kontor er det krav om 1 parkeringsplass pr. 50 m² golvflate. Minimum 1 parkeringsplass skal være tilrettelagt som HC-parkering.
- b) Utbyggar skal sjølv opparbeide eit tilstrekkeleg tal sykkelparkeringsplassar på eige grunn.

2.3 Bygningsform, plassering, materialbruk og farge

- a) Ein skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve til terrengtilpassing.
- b) Ved byggesøknad skal ein sjå til at bygningar innanfor planområdet får ei harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge.

2.4 Terrengtilpassing, utomhusplan

- a) Den ikkje-bygde delen av tomta skal utformast på ein tiltalende måte.
- b) Ein bør i størst mogleg grad ta vare på og nytte eksisterande terreng og vegetasjon i området i samband med utbygging.

2.5 Høgde på terreng, gjerde, m.v. mot offentleg veg og grøntareal

Terreng, gjerde, hekkar o.l. i område som grenser mot offentlege veggar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar, jf. Statens vegvesen si handbok N100.

2.6 Automatisk freda kulturminne

Om det i samband med gravearbeida vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

2.7 Universell utforming

Byggeområde og trafikkområde skal utformast med tilfredsstillande tilkomst for alle. Uteareala på byggeområda skal utformast slik at personar med nedsett funksjonsevne lett kjem seg fram.

Universell utforming skal dokumenterast i byggesøknad og følgje ein kvar tid gjeldande forskrift.

2.8 Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadene. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon.

2.9 Krav om uteopphaldsareal for bustadar

For alle bueiningar, skal det i eller i rimeleg nær tilknytning til husværet vere tilstrekkeleg uteopphaldsareal/areal som er eigna til opphald ute., jf. 3.1 f.

2.10 Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

- a) Innanfor tomta må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen. Overvatn skal fordrøyast på tomta og leiast til kommunalt overvassleidningsnett.
- b) Alle nye bygg for varig opphald skal knytast til godkjent anlegg for vatn og avløp.

2.12 Skilting, reklame m.m.

- a) For all skilting langs offentleg veg skal det av omsyn til trafikktryggleik hentast inn løyve frå aktuelle vegmynde. Jamfør veglova §22. For kommunale vegar er vegmynde Vågå kommune.
- b) For vedtekter om skilting, reklame m.m. synar ein til kommuneplanens føresegner § 6.4.

3. Føresegner for arealformål

Følgjande føresegner gjeld for de enkelte arealformåla definert i plankartet.

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Bustad/forretning/kontor (B/F/K)

- a) Innanfor arealformålet B/F/K kan det byggjast bygg med kombinert bruksformål bustadar/forretning/kontor. Under forretning inngår varehandel, bevertning og forretningsmessig- og offentleg tenesteyting. I bustadformålet inngår seksjonering og tiltak med bustadformål, herunder omsorgsretta bustadbebyggelse. Etasje på bakkeplan mot køyreveg f_KV skal nyttast til forretning/kontor, og kan ikkje nyttast til bustadformål.
- b) Maksimal tillat byggehøgde er 8 m (gesims) og 9 m (møne), over gjennomsnittleg målt terreng rundt tomta.
- c) Bygg innafor B/F/K skal på ein god måte tilpassast omgjevnadene og ha dempa farge. Tak skal ha mørk matt farge.
- d) Maksimal tillat utnyttingsgrad for B/F/K er vist på plankartet, BYA=50%.
- e) Hovudtakforma skal være saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader. Mindre bygningsdelar t.d. mellombygg, tak over inngangsparti mfl. kan ha anna takform.
- f) Byggegrense er vist i plankartet. I tillegg gjelder at det ikkje er tillate med bygging/tiltak nærmare kommunalteknisk infrastruktur som offentleg VA-nett enn 4 m frå senterline grøft.
- g) For alle bueiningar, skal det i eller i rimeleg nær tilknytning til husværet vere etablert minst 15m² uteopphaldsareal på bakkeplan som er eigna til opphald ute. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delar av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, eller som takterrasse/balkong. Arealet skal vere tilgjengeleg og skjerma mot innsyn og støy, og ha solinnfall. Uteopphaldsarealet kan vere felles og privat.
- h) Ved etablering av tilkomstvegar og parkeringsanlegg på byggetomta skal desse bli anlagt slik at det ikkje blir etablert gjennomkøyring mellom Vollvegen og Industrivegen.

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

Køyreveg (KV)

- a. Arealet o_KV1-2 er kommunal veg høvesvis Industrivegen og Vollvegen.
- b. Trafikkflyt og skilting skal regulerast gjennom vedtak etter eige forskrift.
- c. Arealet f_KV er felles privat adkomstveg for Industrivegen 29, 31 og 33.

Gang- og sykkelveg (SGV)

- a. Innanfor området o_SGV1-2 skal det vera opparbeidd offentleg gang-/sykkelveg.
- b. Gang-/sykkelvegen skal ha ei breidde på høvesvis 3,0 meter (o_SGV1) og 2,5 meter (o_SGV2).
- c. Krava til universell utforming som er gjevne i den til kvar tid gjeldande forskrift, gjeld for formålet.

Parkeringsplassar (SP)

- a. Arealet o_SP er satt av til parkering Gnr./Bnr. 22/202.
- b. Parkeringsplassar skal utformast ihht. States vegvesen sine handbøker.

Annan veggrunn – grøntareal (AVG)

- a. Området kan nyttast til grønne rabattar.
- b. Tiltak i samband med overvasshandtering er tillate.

Annan veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Området kan nyttast til stopplomme for større køyretøy.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Blå/grønstruktur (BG)

Blå/grønstruktur BG er naturområde langs vassdraget og omfattar elveforbygging (flaumvoll). Areal kan i den utstrekning det er naudsynt nyttast til etablering av gangbru over Finna, og tilkobling av denne til gang-/sykkelvegnettet. Fjerning av kantvegetasjon langs Finna er berre tillate når det anses naudsynt for forbygginga sin funksjon som flaumvern og omsyn til Finna. Så sant desse omsyna er ivaretekne, kan det gjerast forsiktige tiltak for tilrettelegging for bruk av forbygginga som turveg.

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

Følgjande føresegner gjeld for omsynssoner i plankartet.

4.1 Omsynssone for støy – gul sone ift. T-1442 (H220)

Gul støysone er vist med H220 i plankartet. Støykjelde er trafikk på Industrivegen, vist som KV1.

4.2 Faresone for skred (H310)

Fareområde for skred/ flaumskred er vist med H310 i plankartet. Skredfare er knytt til fare for elveflaum i elva Finna, som sekundærverknad av skred. Faresone er vist som S1 1:100 med klimapåslag (H310-1), S2 1:1000 med klimapåslag (H310-2) og S3 1:5000 med klimapåslag (H310-3).

I faresona H310_3 er det ikkje tillate med nye byggetiltak i sikkerheitsklasse S3, utan at det sikrast mot flaum opp til gjeldene sikkerheitskrav gjevne i byggteknisk forskrift, og utan at denne sikringa fører til auka fare for 3. part eller vesentlege negative konsekvensar for ålmenta.

4.3 Faresone for flaum/lågpunkt (H320)

Fareområde for flaum/lågpunkt (200-årsflaum) er vist med H320 i plankartet. Flaumfare er knytt til lågpunkt for flaum.

I faresona H320 er det ikkje tillate med nye byggetiltak i sikkerheitsklasse F3, utan at det sikrast mot flaum opp til gjeldene sikkerheitskrav gjevne i byggteknisk forskrift, og utan at denne sikringa fører til auka fare for 3. part eller vesentlege negative konsekvensar for ålmenta.

5. Punktsymbol som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegn

Punktsymbol som får juridisk verknad gjennom tilvising i planføresegnene.

5.1 Punktssymbol – Avkøyrslø, både inn og utkøyring

Avkøyrsløpil i plankartet er forslag til tilkomstveg til formålsområda i planområdet.

5.2 Punktssymbol – Vegstenging/fysisk sperre

Punktssymbol i plankartet synar overgang mellom køyreveg Vollvegen og gang-/ sykkelveg. I punktet skal det vera etablert eit fysisk skilje for å hindre uønskt gjennomkøyring.

6. Rekkjefølgjeføresegner (§ 12-7 nr. 10)

Følgjande rekkjefølgjeføresegner gjeld for planområdet.

6.1 Før igangsetjingsløyve (felt B/F/K)

- a. Før igangsetjingsløyve for dei enkelte byggetiltaka i arealformåla blir gjeven skal byggegrunnen undersøkast for eventuell ureining. Undersøkinga skal vera i samsvar med Norsk Standard NS-ISO 10381-5 og rettleiar om helsebaserte tilstandsklassar for ureina grunn, TA-2553/2009. Dersom det vert påvist ureining skal ein søknad om løyve etter forurensningsloven samordnast med søknad om løyve etter plan- og bygningsloven.
- b. Før igangsetjingsløyve for dei enkelte byggetiltaka i arealformåla blir gjeven, må minimum planeringshøgde for bygg vera avklart, og eventuelle bygningsdelar som må sikrast mot vassinntrenging i flaumsituasjon (lågpunkt). Aktuelle tiltak er bygging utan kjellar eller at bygg vert dimensjonert og konstruert slik at det klarar belastninga og skade vert unngått.

6.2 Før bygning blir teken i bruk (felt B/F/K)

- a. Krysset mellom Industrivegen (o_KV1) og adkomstvegen f_KV, skal være opparbeidd i tråd med denne reguleringsplanen, før bygning på feltet kan takast i bruk. Annan veggrunn, som grøfter, kantavgrensing og oppmerking skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med veganlegget. Gjennomføring av tiltaka skjer etter gjeldande regelverk i Veglova.
- b. Parkeringsplassar, slik som kravd etter planen, skal være opparbeidd før det tilhøyrande byggjearealet vert teke i bruk.
- c. Uteareal til bustader, inkludert biloppstillingsplassar skal etablerast samstundes med oppføring av bustadane, og skal være ferdigstilt før det tilhøyrande byggjearealet vert teke i bruk.