

Planføresegner

Endring etter § 12 – 14 i plan- og bygningsloven

Nr	Endring:	Dato	Sak

Handsaming etter §§ 12-10 og 12-12 i plan- og bygningsloven:

		Dato	Sak
1. gangs handsaming	Formannskapet	12.10.2016	155/16
Offentleg ettersyn		18.10.2016 – 02.12.2016	
2. gangs handsaming			
Godkjenning			
Kunngjering			

§ 1 Avgrensing og formål

1 Avgrensing av området

Det regulerte området er vist på plankart 001 med plangrense, datert den 04.06.2017, og godkjent av Lærdal kommunestyre i sak _____/16, den _____._____.2016.

2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgjande formål:

1. Bygg og anlegg, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1
 - Næringsverksem (BN) [Rp 1300]
 - Næringsverksem/trafikkstasjon (BAA) [Rp 1900]
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2
 - Veg (SV) [Rp 2010]
 - Gang-/sykkelveg (SGS) [Rp 2015]
 - Annan veggrunn [Rp 2018]
 - Parkeringsplass (SPA) [Rp 2080]
3. Grøntstruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3
 - Friområde (GF)
 - Vegetasjonsskjerm (GV) [Rp 3060]
4. Landbruks-, natur og friluftsområde, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 4
 - Landbruksformål (LL) [Rp 5001]
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 6
 - Naturområde (NV) [Rp 6100]

6. Omsynssoner, jf. PBL § 12-6
 - Faresone – Flaum [H320_1]
 - Særskilte omsyn – Naturmiljø [H560_1 – H560_2]

3 FELLES FØRESEGNER

3.1 Krav til nærmare granskinger, gjennomføring av utfylling samt helse miljø og tryggleik

Før tiltak kan gjennomførast skal det utarbeidast detaljplan for utfyllingsarbeid på byggetomt. Geoteknisk dokumentasjon av byggjegrunn og naudsynt prosjektering i dei ulike byggefelta må gjennomførast. Ved gjennomføring av større oppfyllingsarbeid må det etablerast sedimentæringsbasseng for overflatevatn.

Inngrep i bekkar må føregå på tider av året med låg vassføring og lite biologisk aktivitet (seinsommar og ev. seinvinter.)

Anleggsarbeid i område BN3 må avgrensast i fiskesesongen.

3.2 Krav om overordna plan for omsynssone gjennomføringssone og grønt

Det skal utarbeidast ein overordna plan for oppfylling av terrenget, omsynssone gjennomføringssone og grønt som skal trygge ei heilskapleg opparbeiding av areal mellom E16 og næringsareala, overgang mellom fylling og grøntområde samt beplantning av grøntområde på Håbakken del I og II. Planen skal femne om omsynssone gjennomføringssone, grøntstruktur, vegetasjonsskjerm, friluftsområde og vassdrag.

Krav om detaljplan for elvekile:

Det skal utarbeidast ein detaljplan som viser korleis elvekilen skal restaurerast og opnast opp att, og korleis vasstilførselen gjennom heile planområdet(del 1 og del 2) skal sikrast.

Det skal leggast opp til planting med tre langs intern vegar og areala. Gang- og sykkelveg som går gjennom felt, skal opparbeidast med grøntareal på kvar side av vegbana. På kvar byggetomt skal det, der den ikkje grensar inn mot omsynssone gjennomføringssone og regulert grøntstruktur, opparbeidast med eit 3 – 4 meter breitt grøntareal mot vegareal og gang-sykkelvegar.

Beplantninga skal ha ein god verknad på alle tider av året, med veksling i fargar og bladverk for å bidra til å skape identitet og orientering i næringsparken. Bekkar og kanalar skal haldast opne og kan utvidast til vass-spegl og integrerast i private og offentlege anlegg.

I byggelinja mot omsynssone gjennomføringssone i områda BBA og BN3 skal det etablerast perforert skjermingsvegg i tre og/eller glas. Skjermingsveggen skal danne ein silhuett med felles eigenskapar, materialbruk og linjeføring som skal gje heilskap. Høgder skal variere.

3.3 Byggesøknad

Ved byggesøknad skal det utarbeidast situasjonsplan som syner avkøyrslle, parkering, terrengbehandling, gjerde over 1,5 meter, beplantning, plassering av søppeloppbevaring og innretningar som er søknadspliktige etter plan- og bygningslova med forskrifter. Ved større tilbygg eller ombyggingar skal utomhusanlegg byggast om i samsvar med grøntplan for Håbakken.

Før tiltak kan gjennomførast må det utarbeidast plan som klargjer korleis anleggsarbeid og drift kan tilpassast aktiviteten/drifta på pelsdyrfarmen i perioden mars – juni og fiske i fiskesesongen.

Fasadeteikningar skal gje høgder og syne tilstøytande bygg.

Plassering, høgde og utforming av innhegning skal godkjennast av kommunen. Areal mellom veg og byggegrense bør fortrinnsvis gjerdast inn med låge gjerder eller hekkar. Lagring skal skjermast med gjerde/skjerm eller føregå innandørs. Tekniske anlegg skal skjermast av bygningsdelar eller gjerde/hekk som harmonerer med bygga elles. Mellom byggegrensa/byggelinje og formålsgrense mot regulert vegetasjonsskjerm skal det etablerast tett vegetasjon. Den skal ivareta omsynet til støyskjerming av pelsdyrfarmen.

Saman med byggesøknad skal det følgje detaljplan i høve skjermingstiltak mot elva, pelsdyrfarm og eksisterande busetnad. Trafikkareal og areal utomhus skal utformast på ein slik måte at det ikkje gjev direkte lys frå området, bilar mot elva(lys-skjerming) og støyskjerming mot bustadar og pelsdyrfarm.

I samband med søknad skal det utarbeidast risikovurdering som avdekker ev. risiko. Avdekt risiko skal følgjast opp med tiltak.

3.4 Utforming av skilt, belysning og reklame

Det skal utarbeidast skiltplan og formingsrettleiar for skilt langs offentlege vegar og avkøyrslar til kvar enkelt eigedom. Det er ikkje lov med lysande reklame.

3.5 Parkering

All parkering skal skje på eiga tomt eller i fellesanlegg. Det er tillate med inntil 3,5 parkeringsplassar pr 100 m² BRA.

Minst 5 % av parkeringsplassane skal settast av til rørslehemma, på plassar som ligg nær hovud- og personalinngangar.

3.6 Sykkelparkering

For kontorareal skal det etablerast sykkelparkering på eiga tomt til sykkel med minimum 1 sykkel pr 200 m² BRA. Det skal vere trygg tilgjenge over eiga tomt til tilgrensande gang/sykkelveg. Plassane skal vere overdekte og vere sentralt plassert.

3.7 Støy

Støygrensene i T-1442 skal leggjast til grunn for tiltak og plassering og evt skjerming av tiltak slik at støy frå dei ulike støykjeldene kjem under dei tilrådde støygrensene.

Det er drivar av industri-/næringsverksemd som til ei kvar tid er ansvarleg for at støygrensa ikkje vert overskriden, og som etter pålegg frå ureiningsstyresmakta må kontrollere at utsleppet ikkje vert for høgt.

3.8 Universell utforming

Bygg som rommar formål med viktige publikumsfunksjonar skal tilfredsstille krav til universell utforming.

3.9 Energi

Det kan plasserast trafostasjon innanfor planområdet. Plassering og utforming skal skje i samråd med nettselskapet.

Bygg som vert ført opp eller gjennomgår hovudombygging skal dersom det vert etablert fjernvarmeanlegg, knytast til dette. For nye bygg kan kommunen sette krav om tilknyting til fjernvarmenettet i samsvar med § 27-5 i plan- og bygningslova.

3.10 Vatn og avlaup

Lokal overvasshandtering skal leggast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstraums området (område sett av til bygg- og anlegg samt samferdsleanlegg).

Der oppsamla vatn vert ført ut i terrenget eller ned i grunnen skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areal nedstraums for utsleppet.

Utbygging av offentleg vatn- og avlaupsanlegg skal utførast i samsvar med kommunalteknisk norm for vatn- og avlaup. Tilkopling av private stikkledningar skal godkjennast i samsvar med sanitærreglementet. Tilkopling skal godkjennast av kommunen, spesielt med omsyn til brannvassdekning.

3.11 Overgang mot grøntstruktur/vegetasjonsskerm/landbruksareal

Nye fyllingsskråningar og randsoner mot tilgrensande formål, skal ikkje vere brattare enn 1:2. Desse overgangssonene skal pyntast til.

3.12 Rekkjefølgjeføresegner

- Tabellen nedanfor klargjer kva trafikkområde og andre område, inkludert vatn- og avlaupsanlegg til og langs heile eller deler av området for bygg og anlegg som må vere opparbeidd eller sikra opparbeidd før frådeling/løyve vert gjeve innanfor dei einskilde områda for bygg og anlegg
- Det er sett opp to tabellar, ein for infrastruktur som involverer store deler av planområdet, og ein for tiltak knytt til enkelte delfelt.
- Opparbeiding av køyrbar landbrukstilkomst frå o_SV2 til eigedomen gnr 18 bnr 1 innanfor sone med krav om felles planlegging skal vere etablert før det vert gjeve bruksløyve på tiltak innanfor område BN3.

Tabell 1 Tiltak i infrastruktur som gjeld heile planområdet:

Tiltak	Områda rekkefølgjekrava er knytt til
A Omsynssone gjennomføringssone med veg, parkering avgrensing mot E16 og perforert skermingsvegg i tre og/eller glas i byggelinja.	Alle område sett av til bygg og anlegg

Tabell 1 Tiltak i infrastruktur som gjeld delfelt:

Tiltak	Områda rekkefølgjekrava er knytt til
B Veg SV3 og SV5 med gang- og sykkelveg	Områda BN 1

3.13 Frisikt

I frisiktsona skal det vera fri sikt ned til ei høgd på 0,5 meter over køyrebane i tilgrensande vegar. Det må ikkje plasserast vegetasjon, gjerde, biloppstilling etc. som kjem i konflikt med dette. Unntaket er enkeltståande hinder som skilt, stolpar og oppstamma tre.

4 BYGG OG ANLEGG

4.1 Felles

- Det kan tillatast mindre takoppløft på inntil 30 % av taket, for tekniske funksjonar som ventilasjon, heishus, trappehus på inntil 3,5 meter over maksimal gesimshøgde gitt for kvar einskilt delområde. Avtrapping frå gesims skal ikkje vere brattare enn 45 grader.
- Mønehøgda for alle områda er 3 meter over tillate gesimshøgde.
- Bygg skal plasserast innanfor byggegrensa
- Mot omsynssone gjennomføringssone er det regulert byggeline som bygg skal plasserast i.

4.2 Næringsverksemnd (BN1 – BN4)

- a. I områda BN og BAA er maks tillate handelsareal BRA = 3000 m².
- b. I område BN1 kan det etablerast bensinstasjon/vegserviceanlegg, kontor og bevertning.
- c. I område BN2 kan kontor, lettare industri og lager, bevertning og handel etablerast. Mot omsynssone gjennomføringssone skal det ikkje etablerast arealbruk direkte knytt opp mot logesikk/transport.
- a. I område BN3 kan kontor, industri og lager, bevertning og handel, lager og logistikk/transportretta verksemder etablerast. Mot omsynssone gjennomføringssone skal det ikkje etablerast industri og arealbruk direkte knytt opp mot logistikk/transport. Før utbygging på området skal det vera utarbeidd ein samla situasjonsplan for området som viser plassering av bygningar, parkeringsareal, grøntareal/uteareal etc.
- d. I områda BN4 kan det etablerast kontor, lettar industri og lager.

Byggehøgder og grad av utnytting i dei einskilde områda:

Område	Høgde i meter frå planert terren på tilgrensande samferdsleanlegg		Grad av utnytting - %-BRA
	Gesims	Møne	
BN1	8	11	%-BRA =100 %
BN2	8	11	%-BRA =100 %
BN3	10	13	%-BRA =100 %
BN4	8	11	%-BRA =100 %

4.3 Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)

- b. Området er regulert til næring kombinert med trafikkstasjon. Når trafikkstasjonen er flytta går formålet over til næring. Næring femnar om kontor, industri og lager, bevertning og handel. Mot omsynssone gjennomføringssone skal det ikkje etablerast industri og arealbruk direkte knytt opp mot logesikk/transport
- c. Før utbygging på området skal det vera utarbeidd ein samla situasjonsplan for området som viser plassering av bygningar, parkeringsareal, grøntareal/uteareal etc.
- d. Maksimal mønehøgd er 13 meter og gesimshøgda skal ikkje overstige 10 meter.
- e. Grad av utnytting skal ikkje overskride %-BRA = 100 %

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg (KV)

Køyreveg o_SV er offentleg, og skal opparbeidast med ei inndeling som synt på plankartet. Veg f_SF er felles for heile planområdet.

Kryssingspunkt mellom veg og bekk skal utformast på ein slik måte som tillet passasje for fisk med bruk av t.d. open kulvert eller bru

5.2 Gang- og sykkelveg (SGS)

Gang- og sykkelveg innanfor området er felles, og skal opparbeidast med ei inndeling som synt på plankartet.

5.3 Parkeringsplass (SPA)

Parkeringsplass (SPA) er felles.

6. GRØNTSTRUKTUR

6.1 Friområde (GF)

Området skal vere eit grønt område. Det kan gjennomførast tiltak for å legge til rette for rekreasjon. Området skal opparbeidast i samsvar med plan for grøn.

6.2 Vegetasjonsskjerm (GV1 og GV2)

Området skal vere eit grønt område. Overgangen mellom byggetomt og vegetasjonsskjerm skal opparbeidast i samsvar med plan for grøn. I arbeidet med etablering av sikring mot flaum kan mindre del av fyllingsfot gå inn i området sett av til vegetasjonsskjerm dersom det er naudsynt for å trygge landskapsmessing god utforming av fyllingsfoten. Fylling kan ikkje etablerast inn i omsynssone naturmiljø (H560_1 og H560_2). Ved ev. utfyllingsarbeid inn i areal sett av som vegetasjonsskjerm skal områda H560_1 og H560_2 merkast.

Sideløp til Lerdalselvi kan reetablerast gjennom områda GV1 og GV2.

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Naturområde (VM1 – VM2)

Kjeringgjel skal vere opa elv. Det skal ikkje gjennomførast tiltak som kan forringe registrerte naturverdiar.

5 OMSYNSSONER

5.1 Faresone – Flaum

I faresone H320_1 kan det ikkje gjennomførast tiltak i tryggleiksklasse F2 og F3 i teknisk forskrift til plan- og bygningslova, før krava til tryggleik er dokumentert ivaretake. Dersom det ved oppfylling ikkje vert teke omsyn til klimapåslag og uvisse i berekningane, skal byggverk førast opp i vasstette konstruksjonar til 1 meter over planert terreng.

5.2 Særskilte omsyn – Naturmiljø

Det kan ikkje gjennomførast tiltak i omsynssone naturmiljø H560_2 (naturtype viktig bekdedrag) og H560_1 (naturtype naturbeitemark).

Sideløp til Lerdalselvi kan reetablerast i område H560_2.

5.2 Sone for omforming/ – Krav om felles planlegging

Det skal utarbeidast plan for omsynssone gjennomføringssone som tryggar etablering av veg, gangveg, parkering og torg. Planen skal trygge ei heilskapleg opparbeiding av arealet mellom E16 og byggelinja, fasade mot omsynssone gjennomføringssone.

I byggegrensa mot omsynssone gjennomføringssone skal det etablerast perforert skermingsvegg i tre og/eller glas. Skermingsveggen skal danne ein silhuett med felles eigenskapar, materialbruk og linjeføring som skal gje heilskap.

Retningslinjer for handsaming av dispensasjonssaker vedr. utviding av eksisterande verksemder som er i strid med reguleringsformål

Reguleringsplanen har som mål å utvikle Håbakken næringspark som regionalt næringsområde, ved bl.a. å legge til rette for å lokalisere verksemder etter behov for transport og tilgjenge. Omdanning av området vil ta tid, og det må takast omsyn til etablert aktivitet som er i strid med regulert formål, slik at aktiviteten kan bestå og utviklast, men på ein måte som også ivaretake den langsiktige målsettinga.

Ved vurdering av dispensasjon vil bl.a. følgjande moment vektleggast:

1. Utviding som følge av auka arealbehov for opphaveleg og godkjend verksemd/bruk
2. Utvidinga kan tilpassast regulert arealbruk
3. Utvidinga fører til meir arbeidsplassintensiv bruk
4. Gjennoppbygging eller ombygging etter brann eller ikkje skade