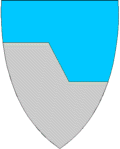
****

**Gausdal kommune**

Plan-ID: 201902

Bestemmelser for detaljreguleringsplan

**Steinslia næringsOMRÅDE**

FORSLAGSTILLER: GAUSDAL KOMMUNE KONSULENT: Rik arkitektur – WSP Dato: 01.04.2020

# 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for næringsområde i Steinslia sør for Segalstad bru.

Planen følger opp krav om detaljregulering før igangsetting av bygge- og anleggstiltak i områdereguleringsplan for Segalstad bru (vedtatt 29.11.2018).

# 2. Reguleringsformål og hensynssoner

Det regulerte området er vist på plankart datert 01.04.2020. Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6:

## 2.1 Reguleringsformål

### BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 2. ledd nr.1)

* Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, BF (1111)
* Næringsbebyggelse, N (1300)

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 2.ledd nr. 2)

* Veg, V (2010)
* Kjøreveg, KV (2011)
* Gang- og sykkelveg, SGS (2015)
* Annen veggrunn – grøntareal, SVG (2019)

### GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5 2.ledd nr. 3)

* Grønnstruktur, G (3001)
* Turveg, GTV (3030)

### LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (pbl. § 12-5 2.ledd nr. 5)

* LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, LNF (5100)

## 2.2 Hensynssoner

### HENSYNSSONE (PBL § 12-6, jf. 11-8 bokstav a)

* Faresone – Ras- og skredfare (H310)
* Faresone – Flomfare (H320)
* Sikringssone – Frisikt (H140)

# 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

## 3.1 Rekkefølgekrav

1. Flomsikring av bekkene i planområdet med flomvern og all nødvendig fordrøyning skal være

opparbeidet før det kan gis ramme-/ igangsettings- eller byggetillatelse for bygg innenfor

N\_2.

1. Alle infrastrukturtiltak (samleveger, overvanns, vann- og avløpsanlegg etc.) skal være etablert

før byggetillatelse kan gis. Dette gjelder ikke gang- og sykkelveg (SGS).

1. 75 % av områdene N\_2 skal være utbygd/tatt i bruk før utbygging av N\_3 og/eller N\_4 med adkomstveg kan igangsettes.
2. Ny stikkrenne under Baklivegen må bygges før bekk gjennom N\_2 avskjæres med ny veg V2.
3. Eksisterende avkjørsel fra KV skal stenges som vist på plankartet når V1 er opparbeidet.
4. Eksisterende avkjørsel fra KV skal stenges som vist på plankartet når det er opparbeidet ny adkomst til BF og eksisterende bebyggelse gjennom V2 og V3.

## 3.2 Krav til situasjonsplan

1. Søknad om tiltak eller søknad om rammetillatelse skal inneholde situasjonsplan med plassering for alle bygg på tomten/området. Tomter skal skilles ut innenfor næringsområdene (N\_1-N\_4) før søknad om rammetillatelse. Situasjonsplanen skal vise alle bygg på tomten/området selv om disse ikke skal ferdigstilles samtidig. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.

**Situasjonsplanen skal vise følgende:**

1. Plassering av bebyggelse og anlegg med påført utvendige hovedmål, antall etasjer, møne‐ og gesimshøyder, avstand til nabogrenser og nærmeste bebyggelse.
2. Terrengprofil som viser bebyggelsens plassering i høyde i forhold til omkringliggende bebyggelse, og opprinnelig og ferdig planert terreng på tomta.
3. Avkjørsler og interne adkomstveger med stigningsgrad, parkeringsareal, terrengarbeid, ev. murer og andre melde-/søknadspliktige tiltak.
4. Kommunen kan kreve dokumentasjon av sol- og skyggeforhold for bebyggelsen på tomta, og for boliger og uteoppholdsareal på andre tomter som får endra sol- og skyggeforhold.
5. VA‐ledninger, overvannshåndtering (jf. punkt 3.6) og snøopplag på tomten.

## 3.3 Kulturminner

1. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

## 3.4 Tekniske anlegg

1. Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-, tv-, datakommunikasjon og liknende skal legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.
2. Innenfor alle formålsområder kan kommunen kreve plassert små tekniske fellesanlegg slik som nettstasjoner, mindre pumpestasjoner og lignende. Anleggene skal plasseres diskret og utformes med god tilpasning til stedet.

## 3.5 Elektromagnetiske felt og radon

1. Ved nyanlegg av trafoer, og høyspente kabler, og ved arealdisponering inntil slike anlegg, skal det unngås at boliger og leikeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 μT (mikrostesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jf. anbefalingene i Veilederen "Bebyggelse nær høyspenningsanlegg", Statens strålevern 2017.

## 3.6 Overvann

Det vises til «*Overvannsplan for Steinslia»* (15.01.2020).Alle tiltak skal dimensjoneres etter 200-års flom med 40% klimapåslag.

1. Det tillates ikke å føre overvann til kommunalt avløpsnett.
2. Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering. Løsning for overvannshåndtering skal beskrives og dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
3. Overvannshåndteringen innenfor området skal primært utføres med åpne naturbaserte løsninger. Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad sikre vannveger og flomveger, fordrøyning og biologisk mangfold. Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig miljø.
4. Kommunen kan kreve egne anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortleding av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.
5. Overvann fra tette flater (veger, tak, parkeringsplass o.l.) skal i størst mulig grad fordrøyes på egen tomt.
6. For å redusere fare for forurenset overvann skal det etableres infiltrasjonsanlegg for rensing som beskrevet i overvannsplanen kap. 5 og 7.
7. For bebyggelse med kjeller må drenering av disse ses i sammenheng med flomnivåer i bekkene.
8. Tiltak for lokal flomforebygging/overvann er tillatt innenfor alle arealformål. Dette er søknadspliktige tiltak og skal godkjennes av kommunen.
9. Ved utbygging av V2 skal veggrøft på østsiden utformes som bekkeløp med erosjonssikring jf. overvannsplan kap. 5.2.
10. Det vises til kap. 6 i overvannsplanen for overvannssystem. Stikkrenner skal utformes minimum som angitt i figur 15 i overvannsplanen.

## 3.7 Krav til parkering

|  |  |
| --- | --- |
| **Parkering** | |
| Næring | 1-3 biloppstillingsplasser pr. 100 m2 BRA, min. 1 pr. ansatt. Transportenheter som inngår i næringsvirksomhet medregnes ikke.  Minimum 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100m2 BRA |

Areal for parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget for % BYA. Utendørs biloppstillingsplasser inngår med 18 m2 pr. plass.

## 3.8 Støy

1. For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i området. Støynivå innendørs skal tilfredsstille kravene i TEK 17, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.
2. Ved etablering av støyreduserende tiltak skal det legges spesielt vekt på estetiske kvaliteter.

## 3.9 Energiforsyning og miljø

a) Byggeområder og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og

fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.

# 4. Bestemmelser til reguleringsformål

## 4.1 Fellesbestemmelser for all bebyggelse

*Måleregler: Møne og gesimshøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.*

### Utforming av bygg og tomt

1. Det tillates mindre avvik fra formålsgrensene mellom vegformål for planlagte nye veger og tilliggende formål. Det er på grunn av usikkerheten rundt endelig plassering av fyllinger og skjæringer langs vegene.
2. Det skal legges vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg.
3. Det tillates ikke blanke reflekterende takflater, som f. eks. glasert takstein. Taktekkematerialet skal gi matt eller mørk fargevirkning. Solenergianlegg på bygninger tillates.
4. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye bygg. Tilbygg

eller påbygg skal tilpasses og samordnes med opprinnelig bebyggelse.

## 4.2 Bestemmelser til arealformål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 2. ledd nr. 1)

### Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse – (BF)

1. Boligtomten tillates bebygd med en enebolig, eventuelt med sekundærleilighet, og garasje/uthus på tomta.
2. Prosent bebygd areal (%-BYA) inklusive uthus/garasje og biloppstillingsplass skal ikke overstige 25%.
3. Frittliggende småhusbebyggelse:
   1. Saltak: Gesimshøyde inntil 5,5m og mønehøyde inntil 7,5m
   2. Skråtak/pulttak: Øvre tillatte gesimshøyde er maks 7,5m og nedre tillatte gesimshøyde maks 6m
   3. Bygg med to takflater: Spranget i mønet skal ikke overstige 1,3m og mønehøyde 7,5m
   4. Flatt tak: Gesimshøyde inntil 6,5m

d) Byggegrense fra nabogrense: Bebyggelse med varig opphold minimum 4m. Frittstående

bygninger som garasje, uthus etc. minimum 1m etter nærmere vurdering og tekniske krav.

Store verandaer som ikke står i forhold til byggets dimensjoner eller form skal unngås.

### Næringsbebyggelse (N)

1. Ved utfordrende stigningsforhold tillattes trapping i terrenget.
2. Alle offentlige bygninger og større næringsbygg skal bygges med tre som hovedmateriale. Så langt det er mulig bør tre benyttes i konstruksjoner.
3. Mindre utsalg inntil 100m2 i forbindelse med egen virksomhet kan tillates.
4. Dagligvarehandel er ikke tillatt.
5. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 80%.
6. Møne-/ og gesimshøyde for hver bygning skal ikke være større enn 15,0/12,5m.

For bygg med flate tak eller skråtak skal gesimshøyden ikke overskride 12,5m.

Bebyggelsen kan ha flatt tak eller skråtak (saltak/pulttak) med takvinkel mellom 10 og 38

grader. Avvikende takform kan tillates dersom de danner helhetlige grupper.

1. Utendørs lagring er tillatt.
2. Lager av eksplosive og/eller brannfarlige varer er ikke tillatt uten særlig tillatelse. Gitt

industriområdenes nærhet til boligområder, må særlig støyende og/eller forurensende

virksomhet vurderes særskilt, jf. Retningslinje T-1520 og tilsvarende.

1. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes skal det framlegges tegninger som viser

bebyggelsens tilpasning mht. høyde i forhold til omkringliggende bygninger, veger og

vegetasjon.

1. Ved utvikling av området skal kommunen godkjenne lokalisering av den enkelte bedrift innenfor området, herunder tomtedeling, og påse at ulike typer bedrifter tilpasses hverandre. Tomtedelingsplanen skal oppdateres/revideres etter behov, slik at arealutnyttelsen i området blir optimal.
2. Sterke lyskastere og høye lysmaster skal skjermes/retningsjusteres for å unngå unødig blending av boligområder.

## 4.3 Bestemmelser til arealformål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 2.ledd nr.2)

### Kjøreveg (KV)

1. Vegen KV er regulert til offentlig kjøreveg (Baklivegen). Byggegrense fra KV er 15 meter som vist på plankart.
2. Avkjøringer fra KV skal utformes i henhold til håndbok N100 og godkjennes av vegeier før byggestart.
3. Andre tiltak som berører KV skal godkjennes av vegeier og det skal inngås gjennomføringsavtale før byggestart.

### Veg (V)

1. Vegen V1 er adkomstveg for næringsområdene N\_1 og N\_2. Bredden skal være 6m inkludert skulder.
2. Vegen V2 er offentlig adkomstveg for næringsområdene N\_2, N\_3 og N\_4 og som første del av ny adkomst for BF og eksisterende bebyggelse. Vegen gir også adkomst til skog- og jordbruksarealer vest for planområdet som V4 angir. Bredden skal være 6m inkludert skulder.
3. Vegen V3 er ny adkomstveg for BF og eksisterende bebyggelse. Bredden skal være 4m inkludert skulder.
4. Vegen V4 skal gi adkomst til skog- og jordbruksarealer fra V2.
5. Nye kulverter/stikkrenner og utbedring av eksisterende anlegg skal utformes/dimensjoneres slik at de kan håndtere 200-års flom + 40% klimapåslag og ikke gi økt fare for flom og erosjon.

### Gang-/sykkelveg (SGS)

1. Gang- og sykkelveg skal opparbeides i minimum tre meter bredde og være fysisk atskilt fra kjørevegen med grøft, grøntareal eller kantstein.

### Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

1. Vegskråninger skal ikke være brattere enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak. Sideareal skal tilpasses omkringliggende terreng og tilsåes før ferdigstillelse av anlegget.
2. Bekkeløp skal legges om innenfor deler av dette formålet. Det vises til bestemmelsenes kap. 3.6 og «Overvannsplan for Steinslia» (15.01.2020) for føringer.

## 4.4 Bestemmelser til arealformål: GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 2. ledd nr.3)

### Grønnstruktur (G)

1. Vegetasjonen i området skal i størst mulig grad skånes. Det skal tilstrebes ivaretatt en levedyktig bestand av trær. Det skal ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter. Forsiktig hogst og fornying av trebestand er tillatt. Det kan tilrettelegges for ferdsel i form av snarveier.

### Turveg (GTV)

1. I det regulerte området tillattes turveg/gangveg med grusvegstandard med minimum 2,5m bredde.

## 4.5 Bestemmelser til arealformål: LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 12-5 2. ledd nr. 5)

### LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet

### næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF)

1. Områdene regulert til LNFR er areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet

næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Tiltak som ikke er stedbunden næring

tillates ikke. Departementenes veileder «Garden som ressurs» skal legges til grunn for vurdering av om ulike virksomheter og tiltak faller inn under LNF-kategorien.

# 5. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

### Faresone – ras og skredfare, H310

1. I faresone ras- og skredfare tillates ingen utbygging / etablering av tiltak og anlegg uten at det prosjekteres tiltak som ivaretar sikkerheten mot ras/skred. Prosjekteringen skal utarbeides av fagkyndige, og skal dokumentere at området er tilstrekkelig sikkert i tråd med kravene fastsatt i TEK 17 eller den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift.
2. Snauhogst innenfor hensynssonen er ikke tillatt.

### Faresone – flom, H320

1. Innenfor faresonen er det tillatt å etablere tiltak for fordrøyning og mot flom.
2. Det tillates ikke ny etablering av bebyggelse lavere enn nivå for 200-års flom + 40% klimapåslag med mindre det først utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom, i tråd med kravene i TEK 17 eller den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift.

### Sikringssone – frisikt, H140

1. I frisiktsonene kan det ikke etableres anlegg eller vegetasjon med høyde over 0,5m over tilliggende vegbaner. Enkeltstolper og høystammede trær med diameter under 30 cm kan aksepteres. Snøopplag i vintersesongen skal ikke overskride 0,5 m høyde.