

# Føresegner

## Detaljregulering Djupedalen Industriområde

---

PLANID: 15282020003

Oppdragsgivar: Tregardane AS

Dato: 05.01.2022

Sykkylven kommune

Utført av: Helga Hole

Rev: 05.06.2023

---

### § 1. Avgrensing

Føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa som vist på plankartet.

### § 2. Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

#### 2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

- Næringsverksemd NÆ1
- Næringsverksemd NÆ2

#### 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)

- Kjøreveg f\_KV
- Annen veggrunn – teknisk anlegg AVT
- Annen veggrunn – grøntareal o\_AVG

#### 2.3 Grønstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Vegetasjonskjerm VS
- Kombinert grønstrukturformål f\_KG

#### 2.4 Hensynssoner (PBL § 12-5 nr 4)

- Frisikt – H140
- Flomsone – H320

### § 3. Generelle formål

#### 3.1 Plassering og definisjoner

Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Tillatt bebygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtas nettoareal. Parkering på bakkenivå regnast med i utnyttinga. Gesims- og mønehøgde bereknast i henhald til TEK § 5.9 og § 6.2, og reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng.

#### 3.2 Bygningers form, plassering, materialbruk og farge

Bebyggelsen skal ha ei god form og materialbehandling, og det skal leggest vekt på å finne ei så god løsnung som mulig i forhold til sjenanse for naboer.

#### 3.3 Terrengbehandling, utenomhusplan

Heile tomta blir på ei flate med ein flaumvoll mot elva. Området regulert til KG – kombinert grønstruktur, skal opparbeidast med gras som underlag og eit kvernhus som kjem frå området originalt skal gjenreises. Området KG skal vere allmenn tilgjengeleg.

#### 3.4 Høgde på terreng, gjerder m.v. mot offentleg veg og grøntareal

Terreng, gjerder, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlege veger skal ikkje vere høgere enn 1,2m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. Statens vegvesen håndbok 100. Sjå ellers føresegner angående frisiktsone.

#### 3.5 Teknisk anlegg

Innanfor byggeområdet kan oppførast trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger kor dette er nødvendig. Dette skal omsøkes i henhald til gjeldande PBL og SAK med tilhøyrande tekniske forskrifter. Frittstående bygg skal tilpassast stedets bebyggelse med hensyn til form og farge.

#### 3.6 Drenering, tilgang til tekniske anlegg

Utbygger sørger for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett.

### 3.7 Støy

Det er utført støyrapport for Djupedalen Industriområde der det framkjem at bustad på gnr/bnr 26/62 kjem innafor gul støysone og det skal utførast støyreducerande tiltak med støyreducerande isolasjon og/eller vinduer.

### 3.8 Universell utforming

Planlegging og utbygging skal følge krav i gjeldende TEK om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

### 3.9 Automatisk fredede kulturminner

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

### 3.10 Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Sykkylven kommunestyre.

### 3.11 Grunnforhold

Ved søknad om søknadspliktige tiltak, med krav om ansvarsrett, skal fagområde geoteknikk (RIG) ansvarsbeleggst for å vurdere lokal stabilitet i grunnen.

### 3.12 Parkering

Det skal anlegges 2 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA næring. Parkeringsplassene skal regnes inn i BYA.

### 3.13 Brann- og ulykkesberedskap

Som tiltak i forhold til brann- og ulykkesberedskap gjelder:

Eier av bygg må sørge for tilførsel av sløkkevann over behov på 50 l/s .

Bygning/bygningsdel med flere etasjer skal ha røykventilasjon .

Virksomheter er pliktig til å etablere industrivern/egenberedskap.

Utbygger skal ved plassering og utforming av bygg ta særlig hensyn til smittefare ved brann.

Det skal legges vekt på å benytte brannhemmende materialer.

Virksomheter som bygger på/utvider eller endrer produksjon og lagerkapasitet (endret

brannbelastning) må legge frem ny prosjektering av brannsikkerheten.

Det vises ellers til gjeldende krav i PBL/TEK

### 3.14 Byggegrenser

Parkeringsplassar og støttemurar kan plasserast nærare føremålgrense enn regulerte byggegrenser. Gjerde, murar og parkeringsplassar kan førast opp minimum 1 m frå fortau og køyreveg og 0 m frå annan veggrunn, så lenge dette ikkje kjem i konflikt med frisiktsone veg, jf. 7.1.

### 3.15 Landskapshandtering

Matjord som trengst å takast vekk innanfor planområdet skal ivaretakast og nyttast til oppdyrking til fulldyrka mark eller jordforbetring på eigna areal til ein matprodusent i aktiv drift.

I samband med første søknad om tiltak innanfor planområdet, skal nydyrkingsområdet godkjennast og det skal lagast ein plan for gjennomføring av flyttinga. Dette skal godkjennast av kommunens landbruksansvarleg og det skal sendast kopi til Statsforvaltaren.

Sjå rekkeføljekrav 8.3 for føresegn som bestemmer tidspunkt for når plan for jordflytting skal være godkjent.

Statsforvaltaren skal varslast i samband med gjennomføring av jordflyttinga.

Rettleiaren "Jordmasser- frå problem til ressurs" skal leggest til grunn for flytting av matjorda.

### 3.16 Trafikktryggingstiltak

For å redusere trafikk til planområdet før og etter skuletid, skal ein unngå tungtrafikk til og fra planområdet mellom klokka 08.00-09.00 og 14.00-15.00 på mandag-fredag, unntatt fri- og helligdagar.. Tungtrafikk til og frå Djupedalen industriområde skal gå via avkjøring frå fv.60 i sør, med mindre det forelegg særleg grunn.

## § 4 Bebyggelse og anlegg

### 4.1 Næringsbebyggelse (NÆ)

NÆ1 og NÆ2 - Det kan oppførast bygg og tiltak tilknytt næringsverksemd. Det kan etablerast bygg for kontor-, verkstad- og lagerverksamd i tillegg til naudsynt infrastruktur.

Virksomheter som medfører vesentlig forurensing i form av utslipp kan ikkje etableres uten nødvendige rensesprosesser.

Maksimal gesims-/byggehøyde er 12 meter. Høydene skal måles fra gjennomsnittlig

eksisterende terreng rundt hele bygningen. Tekniske rom på tak, samt større tekniske installasjoner på tak, utover av avtrekk, tilluft og lufting, skal passe med fasadeuttrykk på resten av bygget og skal ikke overstige 2,5 meters over byggehøgda.

Flyttbare tankar/tekniske installasjonar kan etablerast uavhengig av byggegrense.

Grad av utnytting settes til maks % -BYA=65 %.

## **§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### 5.1 Kjøreveg, privat (KV)

Innkjøring til NÆ1 skal utformast slik den tilfredsstillir Statens vegvesens handbøker. Eksisterande avkjørsel til NÆ2 skal utformast i henhold til handbok N100 og godkjennast av vegeigar før byggestart på NÆ2.

### 5.3 Gang-/sykkelveg (o\_GS)

Det er tillatt å etablere gang-/sykkelveg. Breidda på arealet i plankart omfatter gang-/sykkelveg samt skulder.

### 5.4 Annan veggrunn – teknisk anlegg (AVT)

Føremålet skal nyttast til grøfter, skjeringar, fyllingar, terrengtilpassing, støttemurar og tekniske installasjonar langs veg og infrastruktur, i tillegg til naudsynt teknisk infrastruktur.

### 5.5 Annan veggrunn – grøntareal (o\_AVG)

Føremålet kan nyttast til grøfteareal, skråningsutslag, plantar og murar som funksjonelt inngår i grøntareal i tilgrensing til veg, i tillegg til naudsynt teknisk infrastruktur.

## **§ 6 Grønnstruktur**

### 6.1 Generelt

Det er ikke anledning til å bygge tekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstruktururområdene.

### 6.3 Vegetasjonsskjerm (VS)

Eksisterende flomvoll har høgde på ca kote 26,5 i nord og skal heves til kote 27 samt gradvis økes til kote 29,2 i sørlig ende. Flomvollen ligg i VS og skal i sør bue inn mot f\_KG i henhold til plankart. Vegetasjonsskjermen (VS) skal ha minimum 8 meters bredde langsgående elvestrekninga og ha minimum 4 meters bredde fra planavgrensing til f\_KG i sørlig ende. Stedegen vegetasjon skal etableres på området.

### 6.4 Kombinerte grønstrukturformål (KG)

Området skal være allment tilgjengeleg og etablerast med grasdekke og stedegen vegetasjon. Det er muleg å etablere to bygninger av mindre størrelse på området, eit kvernhus og ei grindløe samt annet som naturleg tilhøyrer dette. Rundt desse er det muleg å bruke grus som underlag.

## § 7 Omsynssoner

### 7.1 Frisikt

Frisiktsonene i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko som helst måte hindrar fri sikt.

### 7.2 Flaumsone

Flaumsona regulerer 200 års flaum med klimapåslag. Det skal utførast tiltak med heva og oppgradert flaumvoll der topp på voll skal ligge på koter 27 i nord og 29,2 i sør med jevn stigning mellom. Toppen på flaumvoll vil ligge 7 meter frå elva og etter flaumtiltak vil ny reell omsynssone for flaum vere 7 meter frå elvekanten. Terrenget på planområdet skal hevast til minimum kote 29 i sørleg ende og minimum kote 25,80 i nord. Område skal ha helling på ca. 1% fra fylkesveg til voll.

## § 8 Rekkefølgekrav

### 8.1 Flaumsone

Flaumvoll skal etablerast og terreng skal hevast til kotene stadfesta i 7.2 før oppføring av bygg kan iverksettast på området.

### 8.2 Teknisk infrastruktur

VA skal etablerast på området før bruksløyve kan gis.

### 8.3 Landbruk

Før det kan gis løyve til tiltak innanfor planområdet, skal plan for jordflytting være godkjent av kommunens landbruksansvarlige.

#### 8.4 Støyreducerande tiltak

For bustadar som får støynivå over tillatt nivå jamfør T-1442 skal nødvendig støyreducerande tiltak være gjennomført innan bruksløyve vert gitt. Konkret utforming og utføring av dei lokale støytiltaka avklarast etter samråd med den aktuelle grunneigar, og eventuelt gjennom byggesakshandsaming, dersom tiltaket er søknadspliktig.

#### 8.5 Veg

Eksisterande avkjørsel i vest frå KV til NÆ2 skal før byggetillatelse gis oppgraderast til Statens vegvesen Handbok N100 standard for tungtrafikk.