



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

REGULERINGSPLAN FOR GJEFLE NÆRINGSPARK

Forslagstiller: Storengen BA-Consult AS på vegene av Åse Gjefle og Finn Agmund Gillebo

Revidert: Nordre Land Kommune

Plan-ID	20160005	Behandling	HU LMT -sak 14/24
Versjon	Sluttbehandling	Vedtaksdato	21.03.2024
Utført	FBG	Utsendelsesdato	26.03.2024
Kontrollert	HM		

INNHold

1.	Planens hensikt.....	5
1.1	Planens avgrensing	5
2.	Fellesbestemmelser for hele planområdet	5
2.1	Kulturminner og kulturmiljø - kulturminnelova §9	5
2.2	Forholdet til Naturmangfoldsloven, særlig §§ 6-9.	5
2.3	Tekniske anlegg	6
2.4	Berggrunn og radon pbl §12-7 nr. 3	6
2.5	Universell utforming pbl §12-7 nr. 4	6
2.6	Støy pbl §12-7 nr. 3	6
2.7	Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur pbl. §§12-5 nr. 3 og 12-7 nr. 4.....	7
2.8	Vann og avløp	7
2.9	Overflatevann pbl §12-7 nr. 2.....	8
2.10	Behandling av uønskede arter pbl §12-7 nr. 6 og 12-7 nr. 12.....	8
2.11	Estetikk pbl §12-7 nr. 1.....	9
2.12	Gjerder.....	9
2.13	Skilt og belysning	9
2.14	Terrengarrondring og vegetasjonsbehandling.	10
3.	Reguleringsformål og hensynssoner	10
4.	Bestemmelser til arealformål	12
4.1	Bebyggelse og anlegg pbl §12-5 nr. 1.....	12
4.1.1	Næringsbebyggelse (N1, N2 og N3).....	13
4.1.2	Boligbebyggelse (BFS 1-5).....	15
4.1.3	Energianlegg BE	17
4.1.4	Lekeplass BLK.....	17
4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl §12-5 nr. 2.....	17
4.2.1	Veg SV	17
4.2.2	Gang og sykkelveg SGS	18
4.2.3	Annen veggrunn SVG	18

4.3	Grønnstruktur pbl §12-5 nr. 3	18
4.3.1	Overvannstiltak: GOV 1 til 6	18
4.3.2	Vegetasjonsskjerm GV	19
4.3.3	Naturområde: VN	19
5.	Bestemmelser til hensynssoner pbl §§12-6 og 12-7	20
5.1	Annen Fare (H390).....	20
5.2	Frisiktsone (H140).....	20
5.3	Faresone Støy (H210 – 220)	20
5.4	Krav vedrørende infrastruktur – VA-trasé, høgspennet og fiber (H410).....	21
6.	Rekkefølgebestemmelser §12-7 nr.10	22
6.1	Før igangsetting av tiltak innenfor planområdet.....	22
6.1.1	Håndtering av uønskede arter.....	22
6.1.2	Vann og avløp	22
6.1.3	Gang- sykkelvei SGS1 og SGS2	22
6.1.4	Sikring av eksisterende massedeponi.....	22
6.1.5	Avklaring av mulig forurensing innenfor arealet	22
6.1.6	Innmåling av usikre grenser.....	22
6.2	Før opprettelse av eiendommer.....	22
6.2.1	Vei, vann og avløp.....	22
6.2.2	Strømkabler og fiber	23
6.2.3	Massearrondering	23
6.2.4	Gang- sykkelvei SGS3.....	23
6.2.5	Lekeplass og gangs- sykkelvei SGS4.....	23
6.2.6	Overvannshåndtering	23
6.3	Før byggetillatelse	23
6.3.1	Overflatevann	23
6.4	Før brukstillatelse	24
6.4.1	Overflatevann	24
6.4.2	Utomhusarealer.....	24
6.4.3	Revegetering.....	24
6.4.4	Intern adkomst	24

7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene 24
8. Øvrige dokumenter som legges ved som illustrasjoner og grunnlag for løsninger 24

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utnytting av området til næringspark med tilhørende infrastruktur og terrengarrondering. Det legges samtidig til rette for en fortetting av eksisterende boligfelt i nord med 5 nye tomter.

Planen skal gi føringer for en helhetlig overvanns, vann- og avløpsløsning.

Planen skal gi føringer for et helhetlig gang- og sykkelveinett gjennom planområdet.

1.1 Planens avgrensning

Planens avgrensning går frem av vedlagt plankart.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner og kulturmiljø - kulturminnelova §9

Alle kjente kulturminner er avklart etter KML § 9.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeid straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres automatiske fredede sikringssone på 5 meter, jf. lov om kulturminner §8, andre ledd. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.2 Forholdet til Naturmangfoldsloven, særlig §§ 6-9.

Naturmangfoldsloven skal legges til grunn for prosjektering, byggesøknad og vedtak særlig der tiltak kan berøre viktige artsforekomster og naturtyper i grensesnittet mot Dokkajuvet Naturreservat. Hensyn gitt av Naturmangfoldsloven skal ivaretas med særlig omsyn i anleggsfasen langsmed grensen til naturreservatet men også ved bruk. Det skal gjennomføres og vedlikeholdes særlige tiltak mot avrenning av overvann fra næringsparken og potensiell forurensing fra eksisterende søppeldeponi samt tiltak til hinder for spredning av frømasser fra uønskede arter.

2.3 Tekniske anlegg

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

Eksisterende strømforsyningsnett i nordvestre enden av planområdet skal skiftes ut og legges i bakken eller fjernes.

Ved dokumentert beregning på strålingsnivå jfr. gjeldene standard mht. stråleverdier kan tiltak godkjennes, dersom fare for skade som følge av linjebrudd vurderes som minimal.

Det skal avsettes to arealer til trafo-/nettstasjon innenfor planområdet.

2.4 Berggrunn og radon pbl §12-7 nr. 3

Ved sprengning, nedknusing og pigging av mer enn 5 m³ fjell, skal det før tiltak iverksettes foretas en identifisering av bergartene. Dersom det er risiko for forurensning som følge av tiltaket skal det iverksettes nødvendige avbøtende tiltak iht. forurensningsloven.

For nybygg gjelder til enhver tid gjeldene byggetekniske forskrift og forurensningsloven samt tilhørende forskrifter.

Det skal foretas tilfredsstillende undersøkelser av grunnforholdene før bygging kan starte.

2.5 Universell utforming pbl §12-7 nr. 4

Arbeid som er nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-4 kan ikke settes i gang før det er dokumentert hvordan universell utforming er ivaretatt.

Næringsbygg med tilhørende utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming, med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veger, gangveger og parkering som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

All tilrettelegging skal implementeres som en naturlig del av utformingen og ikke en som en sekundær løsning.

For øvrig gjelder til hver tid gjeldene lovverk og teknisk forskrift.

2.6 Støy pbl §12-7 nr. 3

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 de til enhver tid gjeldende nasjonale lover, forskrifter og retningslinjer.

All støyfølsom bebyggelse skal etableres utenfor gul støysone. Det skal legges til rette for utvendige stille områder utenfor støysonen innenfor hvert tomteareal. For N1 kan støyfølsom bebyggelse legges innenfor gul støysone dersom støytiltak innarbeides i fasaden. Det skal fremlegges dokumentasjon på tilstrekkelig støytiltak ved byggesøknad.

2.7 Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur pbl. §§12-5 nr. 3 og 12-7 nr. 4

Eksisterende og nye ferdselsveger skal sikres. Eksisterende turvei skal sikres lagt om slik at ferdsel til fots ivaretas.

2.8 Vann og avløp

Vann og avløpsanlegg skal anlegges i henhold til vedlagt notat om vann, avløp og overvann samt VA-norm for Nordre Land kommune, og i tråd med traseer vist som hensynssoneområde H410 i reguleringsplankartet.

Alle bygg med innlagt vann og/eller etablert avløp eller som omsøkes oppgradert med innlagt vann og/eller etablering av avløp innenfor planområdet, skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett, jf. plan- og bygningsloven § 30-6 første ledd, der betingelsene for å kreve slik tilknytning foreligger etter pbl. § 27-1 og 27-2.

Næring med olje og-/eller fettholdig avløpsvann, skal søke kommunen om nødvendig utslippstillatelse.

Planområdet skal ha uttak av slokkevann fra brannhydranter som dekker bebyggelsen (alle fasader) med et slangeutlegg på maksimalt 150 meter. Det skal plasseres brannhydranter slik:

- Inne i boligområdet, ved nordre avkjøring til SV 3, mot tomt BFS1.
- Næringsområde N3: ved nordre grense, på østsiden av infrastruktursonen.
- Næringsområde N3: ved søndre grense, på østsiden av infrastruktursonen.
- Næringsområde N1: ved nordre grense, på østsiden av infrastruktursonen

For næringsområde N2 og resterende arealer innenfor N1 og N3 må plassering av eventuelt flere brannhydranter avklares som del av byggesak med hensyn til plassering av inngangsparti, plassering av bygg mm.

2.9 Overflatevann pbl §12-7 nr. 2

Hele planområdet skal utformes etter LOD prinsippet. Snø skal deponeres på egen tomt og ivaretas etter LOD prinsippet. Løsning for overvannshåndtering skal i detalj beskrives og dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann.

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Næringstomtene skal etableres med et minimum fall på 1:70 der det ikke benyttes asfalt og minimum 1:100 ved bruk av asfalt eller andre tette flater.

Det skal vurderes bruk av grønne tak som del av overvannshåndteringen. Ved bygg større enn 600m² BYA skal takflaten utføres med grønne tak.

Minimum 10 % av hver enkelt tomt skal ha grønne flater.

Flomvann skal ledes i definerte grøntdrag og flomveier.

Det arealfestes minimum 2 grøntdrag gjennom planområdet jf. bestemmelse 4.3.1 for ivaretagelse av flomvann.

Det arealfestes overvannsgrøfter for sikring mot avrenning fra forurenset masse fra eksisterende massedeponi jf. bestemmelse 4.3.1

2.10 Behandling av uønskede arter pbl §12-7 nr. 6 og 12-7 nr. 12

Det er registrert uønskede arter i området jf. vedlagt «Notat – kartlegging av fremmede arter i massetak på Dokka» Det skal iverksettes tiltak for å unngå spredning av artene. Toppdekke som innehar eller er i randsonene til arealer med fremmede arter skal tas av og legges på bunnen av fylling innenfor planområdet. Massene med mulig innhold av fremmede arter skal overdekkes med minimum 0.75 meter rene masser. Overskuddsmasser skal kun transporteres ut av område dersom de er hentet på områder minimum 1 meter under eksisterende topp terreng eller der det kan dokumenteres uten fare for spredning av uønskede arter. Arealer med nedgravde masser infisert med planterester og frø skal kartfestes og hensyntas inntil spredningsfaren er over (levetid på frøbanken)

Alle tiltak skal godkjennes av fagperson med botanisk kompetanse.

Det skal i tillegg etableres sedimentasjonsbasseng før utløpet av overvann fra planområdet, for sikring mot spredning av evt. gjestående frømasser jf. bestemmelse 4.3.1.

2.11 Estetikk pbl §12-7 nr. 1

Det skal tillegges vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Bruk av sterkt reflekterende materialer på fasader og tak er ikke tillatt. Det tillates ikke permanente plasthaller. Solcelleanlegg på fasader og tak samt frittstående anlegg tillates.

Store, monotone flater skal brytes opp ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade lengre enn 15 meter. Offentlige inngangspartier skal være synlige og lett tilgjengelige. Byggenes arkitektur skal reflektere sitt innhold.

Hovedmaterialet i fasader skal være trevirke.

Utomhusanlegget skal ha minimum 10 % arealer med vegetasjon. Vegetasjonen skal bestå av både bunn- og tresjikt. Grøntarealer som har funksjoner for overvannshåndtering skal plasseres slik at de tilfører området gode visuelle kvaliteter.

Utendørs lagring skal ha overbygg.

2.12 Gjerder

Gjerder skal omsøkes. Det skal ved søknad legges ved et kart som viser hele området som skal gjerdes inn. Gjerder skal ikke være til hinder for siktsoner.

2.13 Skilt og belysning

Bestemmelsen gjelder for arealer innenfor arealformålet N1, N2 og N3. Utenfor disse områdene er det ikke tillatt å oppføre noen form for skilt eller reklameinstallasjon som ikke er knyttet til adressering eller trafikkskilt.

Skilt og reklameinnretninger skal legges til fasader på bygg og underordne seg byggets arkitektoniske uttrykk. Det skal ikke benyttes neonskilt eller lyssatte bokstaver/illustrasjoner. Det tillates ikke midlertidige reklameskilt/flagg eller andre midlertidige innretninger for reklame.

Skilt med referanser til områdets innhold skal lokaliseres ved adkomst inn til næringsparken. Det tillates kun ett skilt. Skiltet kan lyssettes med nedadrettet belysning. Skiltplassering og utforming skal omsøkes. Det skal fremlegges dokumentasjon på avklaring med Innlandet Fylkeskommune.

Bygg og utomhusarealer skal belyses med nedadrettet belysning med maksimalt 6 meter mastehøyder eller på fasade.

Hvert bygg skal kun lyssettes ved inngangsdører og maksimalt med 6 lyspunkt pr. bygg.

Belysning på fasader og utomhusflater skal være slukket mellom kl. 22.00 og 06.00.

2.14 Terrengarrondering og vegetasjonsbehandling.

Vedlagt planen er en illustrasjonsplan med ny terrengarrondering, denne gjøres juridisk bindende mht. prinsipp for terrengarronderinger. Terrengarrondering skal ikke fravike illustrasjonsplanene med mer enn +/- 1 meter med unntak av mindre lokale arronderinger for lasteramper, forstøtningsmurer ol.

Det skal være minimum 1.9 meter overfylling over bunn grøft for vann og avløp.

Strøm skal legges i samme grøft som vann og avløp jf. prinsippskisse i vedlagt plan for vann, avløp og overvann.

Terrengflatene skal ha hovedfall jf. bestemmelse 2.9.

Alle nye skråninger skal ha maksimum helning på 1:3 med unntak av mindre tilpasninger mot eksisterende terreng mot vest.

Eksisterende vegetasjon skal bevares der det ikke skal gjennomføres terrengarronderinger. Det er kun tillatt med plukkhogst.

Nye skråninger skal ikke tilsåes eller beplantes men revegeteres naturlig. Etter revegetering skal skråninger og øvrige arealer ikke snauhogges men kun skjøttes med plukkhogst.

3.Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens pbl §§ 12-5 og 12-6:

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

- Næringsbebyggelse (N)
- Boligbebyggelse (BFS)
- Energianlegg (BE)
- Lekeplass (BLK)

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

- Veg (SV)
- Annen Veggrunn – Grøntareal (AVG)
- Gang-/sykkelveg (SGS)

Grøntstruktur (PBL § 12- 5 nr. 3)

- Naturområde (VN)
- Overvannstiltak (GOV)
- Vegetasjonsskjerm (GV)

Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Faresone – Annen fare (H390)
- Støysone – Rød (H210)
- Støysone - Gul (H220)
- Frisiktsone (H 140)
- Krav vedrørende infrastruktur – VA-trasé, høgspenn og fiber (H410)

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg pbl §12-5 nr. 1

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som områder for bebyggelse og anlegg, og omfatter følgende formål:

Næringsbebyggelse (N)

Bolig bebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Energianlegg (BE)

I alle byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

Alle bygg og konstruksjoner skal plasseres innenfor byggegrensen. Parkeringsarealer på næringsområder tillates utenfor byggegrensen mot vest.

Det skal videre fremlegges situasjonsplaner for den enkelte eiendomsparsell mht.:

- 1. Eksisterende og planlagt terreng og lokalisering av bebyggelse både i utomhusplan, tverrsnitt og lengdesnitt.*
- 2. Det skal fremlegges 3-D illustrasjoner av bebyggelse og opparbeidelse av utomhusarealer samt illustrasjoner som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.*
- 3. Detaljert og dokumentert med tilstrekkelig kapasitet for overvannshåndtering etter LOD prinsippet med kart og beskrivelser.*
- 4. Tilkoblingspunkt for vann og avløp samt interne vann- og avløpsløsninger.*
- 5. Parkering- og biloppstillingsplasser, ev. felles garasjeanlegg med komplett utforming med oppmerking etc.*
- 6. Plassering og utforming av adkomst og evt. varelevering.*
- 7. Beskrivelse av nødvendige tilrettelegginger for universell utforming.*
- 8. Lagringsarealer og arealer for snødeponi.*
- 9. Renovasjonsløsninger.*
- 10. Forstøtningsmurer*
- 11. Grønnstrukturer og beplantning.*

12. Ganglinjer.

13. Ved deling av de 3 næringsflatene N1, N2 og N3 i flere tomter enn angitt på plankartet:

- Skal det ved fradeling av det enkelte arealet fremlegges en plan for tomteinndeling for hele den flaten som inngår.
- Skal det legges til grunn 4 meter byggegrense fra eiendomsgrensene mellom nye tomtearealer, for øvrig gjelder byggegrenser som angitt i plankartet.

Kulepunkt 7 til og med 13 gjelder kun for næringsarealer (N).

4.1.1 Næringsbebyggelse (N1, N2 og N3)

Arealformålet Næringsbebyggelse kan omfatte forretninger for plasskrevende varehandel, kontorbygg, servicebedrifter, lagervirksomheter og verksteder.

Det tillates ikke etablering av detaljvarehandel eller kjøpesenter eller bedrifter med høy besøksintensitet.

Massemottak og masseuttak

Planområdet skal arronderes i tråd med vedlagt illustrasjonsplan for terrengarrondering. Nordøstre hjørnet av N3 har om lag 60.000m³ gjenværende ressurser i forekomsten. Planområdet har i andre arealer vesentlig masseunderskudd. Terreng høydene som er definert i ferdig planert terreng medfører massebalanse innenfor planområdet.

Masseuttak:

Planområdet er arrondert med massebalanse, men det kan tas ut masser for salg ut av planområdet i en periode frem til fradeling av tomter til næringsformål og maksimalt 5 år fra vedtak av reguleringsplan. Det kan tas ut maksimalt 30.000 m³ masser fra planområdet. Utbygger/grunneier er selv ansvarlig for å ikke selge mer masse enn det planområdet selv trenger mht. angitte terreng høyer i vedlagt illustrasjonsplan for terrengarrondering men utbygger/grunneier kan anvende inntil 30.000 m³ til salg og erstatte dette med innkjørte masser fra masse mottaket. Utbygger/grunneiere er selv ansvarlig for å benytte egnede masser på byggegrunn. Det skal til enhver tid føres kontroll med at massene som kjøres ut kan dokumenteres som rene masser. Masser som kjøres ut av planområdet skal tas ut minimum 1 meter under eksisterende topp terreng eller at massene er dokumentert å ikke medføre spredningsfare av uønskede arter, se bestemmelse 2.10.

Det forutsettes at det foreligger driftskonsesjon og nødvendige tillatelser til dette fra Direktoratet for mineralforvaltning.

Massemottak:

Arealene N1, N2 og N3 kan i en periode frem til fradeling av tomter til næringsformål og maksimalt 5 år fra vedtak av reguleringsplan benyttes til masseinntak av rene masser inntil topp flate er etablert i tråd med vedlagt illustrasjonsplan, såfremt det foreligger nødvendige konsesjoner og tillatelser til dette fra Statsforvalteren. Det skal til enhver tid føres kontroll med at massene som mottas kan dokumenteres som rene masser.

Det kan tas imot inntil 30.000 m³ rene masser såfremt mengde masse i planområdet ikke overgår angitt terrengnivå. Utbygger er selv ansvarlig for å ikke ta imot mer masser enn at terrengnivå holdes i tråd med angitte høyder i vedlagt illustrasjonsplan for terrengarrondering.

Drift ved masseinntak og masseuttak skal utføres i tråd med driftskonsesjon og Forskrift om begrenning av forurensning (forurensingsforskriften) kap. 30.

BYA

Maksimal tillat utnyttelse er 70% BYA inkl. parkeringsarealer. Areal avsatt til kjøretrafikk medregnes ikke.

Byggehøyder

Ved saltak:

Mønehøyden skal ikke overstige 14 meter for bygninger med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.

Ved pulttak og flatt tak:

Høyeste gesims skal ikke overstige 12 meter for bygninger med pulttak/flatt tak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.

Over angitte byggehøyder kan det etableres heis- og trappetårn for takterrasse, rekkverk og tekniske installasjoner. Installasjoner på tak skal være samlet og tilbaketrukket og maksimalt 2,5 meter over øvrig takkonstruksjon.

Takform

Det tillates saltak, pulttak og flatt tak. Det tillates ikke valmet tak.

Det tillates takterrasse på bygg med flate tak. Utformingen skal sees i sammenheng med tilstøtende bebyggelse og bygningsmiljøet for hvert enkelt delfelt.

Plassering

Bebyggelsen skal gjennom sin form og plassering bidra til at det skapes gode, veldefinerte uterom og klare atkomst- og trafikkforhold.

Materialer og Fargebruk

Bygg skal oppføres med trevirke som hovedmateriale i fasader. Det skal benyttes duse farger inklusive på vindskier og omramminger av vinduer og dører. Fargene på byggene skal tilpasses hverandre.

Solcelle

Det tillates å etablere solcelleanlegg både på fasader, tak og som frittstående konstruksjoner. Bruk av solcelleanlegg på mer enn 60 % av takflaten erstatter kravet om grønne tak på bygg større enn 600m² BYA.

Parkering

Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg kreves det biloppstillingsplasser (parkerings- eller garasjeplasser), beregnet i forhold til bruksareal, på egen grunn. Areal avsatt til kjøretrafikk medregnes ikke.

Det skal beregnes 18 m² per biloppstillingsplass for personbiler. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent av kommunen og gjennomføringen sikret før igangsettingstillatelse gis for bygging.

Det skal tilrettelegges for minimum 2 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ved hver enkelt næringstomt.

Det skal tilrettelegges for minimum 1 plass pr. 50m² bruksareal og minimum 0,5 plass sykkelparkering pr. 100m² bruksareal.

Utomhusarealer

Alle utomhusarealer skal opparbeides som et helhetlig anlegg med tydelige markerte adkomstsoner, ganglinjer, parkeringsarealer og vegetasjonsarealer. Det skal avsettes arealer til avfallshåndtering og snødeponi. Det skal settes av minimum 10% av tomten til grøntsoner som skal beplantes med både bunn- og tresjikt. Grøntarealer skal beplantes med stedege trær. Overvann skal håndteres etter LOD prinsippet. Alt utvendig lager skal dekkes med tak.

Det skal fremlegges en utomhusplan ved byggesøknad.

4.1.2 Boligbebyggelse (BFS 1-5)

Arealformålet skal benyttes til eneboliger. Det tillates ikke etablering av tomanns-/eller flermannsboliger.

Utvidelse eller oppføring av ny bebyggelse skal forholde seg til satt byggegrense. All støyfølsom bebyggelse skal holdes utenfor gul støysone. Eksisterende garasje på tomt BFS6 kan ikke endres til støyfølsom bebyggelse. Innenfor gul støysone vil det kun være tillatt med garasje/lager/carport.

Byggestørrelse

Hver tomt kan bebygges med maksimalt 3 bygg og totalt 300m² BYA eksklusiv parkeringsarealer.

Byggehøyder

Ved saltak:

Mønehøyden skal ikke overstige 6 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.

Ved pulttak og flatt tak:

Høyeste gesims skal ikke overstige 4,5 meter for bygninger med pulttak/flatt tak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.

Takform

Det tillates saltak, pulttak og flatt tak. Det tillates ikke valmet tak.

Det tillates takterrasse på bygg med flate tak. Utformingen skal sees i sammenheng med tilstøtende bebyggelse og bygningsmiljøet for hvert enkelt delfelt.

Plassering

Bebyggelsen skal i sin helhet plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Materialer og Fargebruk

Bygg skal oppføres med trevirke som hovedmateriale i fasader. Det skal benyttes duse farger inklusive på vindskier og omramminger av vinduer og dører. Fargene på byggene skal tilpasses hverandre og omliggende eksisterende bebyggelse.

Parkering

Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg kreves det biloppstillingsplasser (parkerings- eller garasjeplasser) på egen grunn. Areal avsatt til kjøretrafikk medregnes ikke.

Det skal beregnes 18 m² per biloppstillingsplass. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent av kommunen og gjennomføringen sikret før igangsettingstillatelse gis for bygging.

Det skal tilrettelegges for minimum 2 parkeringsplasser for hver tomt.

4.1.3 Energianlegg BE

Det skal etableres en transformatoriosk innenfor arealformålet.

Arealet skal bebygges med maksimalt 10 m² BYA.

4.1.4 Lekeplass BLK

Arealet skal ryddes for skog og planeres i tråd med føringer gitt i vedlagt terrengplan. Arealet skal opparbeides med sitteplasser og bord for minimum 6 personer samt minimum to lekeapparater rettet mot småbarnsalderen.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl §12-5 nr. 2

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og omfatter følgende formål:

Veg (SV)

Gang og sykkelsti (SGS)

Annet vegareal – Grøntareal (AVG)

Opparbeidelsesplikten for veg som følger av § 18-1 i plan- og bygningsloven er fullt ut gjeldende.

4.2.1 Veg SV

I alle byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

Det skal fremlegges lengdesnitt/tverrsnitt/illustrasjonsplaner som viser eksisterende og nytt terreng, tiltakets plassering, lokalisering av stikkrenner og dimensjonering av disse samt veigrunnens oppbygging.

Plan og lengdesnitt skal synliggjøre hvordan den enkelte veiparsell knytter seg til andre eksisterende eller nye veier.

All veiutbygging skal dokumenteres med «som bygget»-dokumentasjon før ferdigattest gis.

Sidearealene skal ikke tilsås.

Ved opparbeidelse tillates mindre justeringer innenfor arealformålet på pluss minus 0,5 meter i horisontplanet og vertikalplanet for å sikre minimale terrenginngrep.

Ved behov tillates oppføring av bom.

Vegstandard

Krav til geometrisk utforming mm. følger Normaler for landbruksveier – med byggebeskrivelse, klasse 1 der ikke annet er spesifisert. Dimensjonerende aksellast: 13 tonn på brukar og 10 tonn på veg.

Nye krysningspunkt med Fv. 250 skal utformes i tråd med håndbok N100 veg og gateutforming (vegnormaler) og håndbok V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Byggeplan for bygging av kryss må sendes vegeier av fylkesveien for uttalelse før tiltaket iverksettes.

SV1, SV4 og SV5 skal ha en kjørebanebredde på minimum 6 meter.

SV 2 og SV3 skal ha kjørebanebredde på minimum 4,5 meter.

Ved adkomst til N2 og N3 skal det etableres kulverter over GOV3 med tilstrekkelig dimensjon for håndtering av 200-årsflom inkl. 40 % klimapåslag. Det skal sikres en utforming som ivaretar funksjonen til GOV3.

Stikkrenner/Flomveier

Alle stikkrenner skal sikres en kapasitet tilsvarende en 200-årsflom inkl. 40 % klimapåslag. Det skal dokumenteres tilstrekkelig beregnet kapasitet ved byggesøknad.

4.2.2 Gang og sykkelveg SGS

Det skal opparbeides gang og sykkelvei med bredde minimum 3 meter og toppdekke av grus.

Gang- og sykkelvegene skal stenges for biltrafikk med fysisk sperre. Sperren skal utformes slik at brøyte- og utrykningskjøretøy kan passere (for eksempel vippebom ell.)

Ved etablering av SGS 1 og 2 skal det tilrettelegges for belysning med nødvendig trekkerør langsmed traseen.

4.2.3 Annen veggrunn SVG

Fylling/skjæring som følge av vegfremføring skal defineres som annen veggrunn der arealene ikke er anvendbare som annen byggegrunn. Arealene skal ha tilleggsfunksjon som areal for fordøyning av overvann.

4.3 Grønnstruktur pbl §12-5 nr. 3

4.3.1 Overvannstiltak: GOV 1 til 6

Arealene skal benyttes til håndtering av overflatevann.

Tekniske løsninger og kapasitet i forhold til 200 års flom med 40% klimapåslag skal dokumenteres i detalj på byggesaksnivå.

GOV 1, GOV 2 og GOV 5 skal etableres rett nedstrøms for eksisterende stikkrenner gjennom Fv. 250. Hele arealene skal etableres nedsenket fra omliggende terreng. Fra Fv. 250 til bunn skråning mot næringsarealet skal det etableres en steinplasteret grøft. Grøftene skal ha minimum dybde 1 meter og minimum bredde 3 meter. Grøftene skal videreføres gjennom hele GOV1 og GOV2 men med minimum 3 terskler for fordrøying av overvann. Øvrig areal innenfor GOV1 og GOV2 skal beplantes med stauder, busk og tresjikt.

GOV3 skal etableres som grøft med fall minimum 1:100. Bunn grøft og minimum 1 meter opp til hver side skal plastres med stein. I nordre ende skal det etableres en dam for oppsamling av frømasser. Dammen må utformes slik at vannet står tilstrekkelig rolig slik at frørester synker til bunns før vannet videreføres via eksisterende plastring til elva Dokka. Dammen skal kunne tømmes og renskes og skal utføres med bunn av tett leire. Dammen skal ha en terskel som holder vannet tilbake i tilstrekkelig grad til at frø kan sedimenteres. Det skal også være en luke som skal kan lukkes ved høy vannføring for å unngå rask omrøring og utvasking av frømasser til elva Dokka. Som eksempel for funksjoner og bruk av masser i den delen av GOV3 som er sedimenteringsbasseng vises det til overvannsprosjektet ved Svinesund kontrollstasjon.

Det skal etableres en avtale der NLK fører årlige tilsyn med grøften og tiltak for rensk av bunnen på grøften frem til botaniker anser området som fritt for fremmede arter jf. PBL 12-7 nr. 12. Bunnrensk fra grøften må håndteres forsvarlig slik at mulige spiredyktige frø sikres mot spredning.

Øvrig areal innenfor GOV3 skal tilsåes med eng og/eller beplantes.

GOV 4

Eksisterende steinplastring skal bevares som den er uten overfylling av andre masser.

GOV 6

Skal etableres som overvannsgrøft for å fordrøye avrenning fra N3 og omliggende terreng.

4.3.2 Vegetasjonsskjerm GV

I GV1 i nord langsmed BFS 3, 4 og 5 skal det beplantes ett 6 meter bredt belte med stedegen løv-vegetasjon med minimum høyde 3 meter.

I GV2 skal det etableres en voll med minimum høyde 2 meter over omliggende terreng for visuell skjerming. Vollen skal beplantes med stedegen løv-vegetasjon.

4.3.3 Naturområde: VN

Arealene skal fungere som vegetasjonsbelter rundt næringsområde både for visuell skjerming og for absorbering av overvann. Alt eksisterende terreng som ikke blir berørt av tiltak skal beholdes som det er med kun mulighet for plukkhogst.

Alle arealer skal etter etablering av ny vegetasjon (naturlig revegetering og beplantning) ikke snauhogges, men det kan utføres plukkhogst.

VN1 nord for næringsarealet N3 kan benyttes til solcellepark.

5. Bestemmelser til hensynssoner pbl §§12-6 og 12-7

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist med ulike typer hensynsområder:

Faresone Annen fare: H390

Sikringssone – Frisikt: H140

Støysone Rød sone: H210

Støysone Gul sone: H220

Infrastruktursone vann og avløp: H410

5.1 Annen Fare (H390)

Innenfor sonen annen fare skal det ikke utføres tiltak eller hogst med unntak av enkel plukkhogst for etablering av enkle stier og sitteplasser.

5.2 Frisiktsone (H140)

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå.

Det kan tillates enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten.

5.3 Faresone Støy (H210 – 220)

Gul sone H220

Det skal dokumenteres i byggesak at aktuelle krav til støynivå er ivaretatt. Støynivåene skal tilfredsstillende kravene for den aktuelle bygningskategori og funksjon, gitt i teknisk forskrift/klasse C i NS8175:201.

All støyfølsom bebyggelse skal etableres utenfor gul støysone. Det skal legges til rette for utvendige stille områder utenfor støysonen innenfor hvert tomteareal. For N1 kan støyfølsom bebyggelse legges innenfor gul støysone dersom støytiltak innarbeides i fasaden. Det skal fremlegges dokumentasjon på tilstrekkelig støytiltak ved byggesøknad.

Rød sone H210

Det skal ikke oppføres ny bebyggelse innfor rød støysone.

5.4 Krav vedrørende infrastruktur – VA-trasé, høgspennet og fiber (H410)

Hensynssone for infrastruktur skal sikre trase og tilhørende anleggssone for opparbeidelse, drift og vedlikehold av overvannsledning, vann og avløpsnett, høgspennet og fiber. Hensynssonen skal ikke bebygges. Løsninger for all bruk av arealer over slike traseer skal avklares med NLK.

VA-traseer skal etableres med nødvendig isolasjon.

Hele VA-anlegget, med unntak av den private stikkledningen innenfor og utenfor regulert bolig-/næringseiendom skal overdras vederlagsfritt til Nordre Land kommune ved ferdigattest på anlegget.

Ved opparbeidelse tillates mindre justeringer på inntil 0,5 meter sideforskyving.

Det skal ved byggesøknad fremlegges:

Tekniske tegninger og diagrammer for kvaliteter og tekniske anlegg jf. gjeldende VA-norm for Nordre Land kommune.

- Redegjørelse for kryssing av vannveier og håndtering av overvann. Forholdet mellom bunn overvannsgrøft og isolering over VA-rør skal dokumenteres.
- Redegjørelse for utforming av grøftesnippet med alle sine funksjoner va, strøm og fiber. For VA skal NLK sin VA- norm legges til grunn.
- Redegjørelse av tiltak for bevaring av tilstøtende vegetasjon der det ikke skal gjøres andre tilstøtende tiltak eller terrengarrangeringer.

Infrastruktur - utbygging skal dokumenteres med «som bygget»-dokumentasjon.

Det skal legges ved dokumentasjon og opptak fra kamerakjøring av alle nye va-ledningstraseer før va-traseen overdras til NLK.

6.Rekkefølgebestemmelser §12-7 nr.10

6.1 Før igangsetting av tiltak innenfor planområdet

6.1.1 Håndtering av uønskede arter

Før det kan gis tillatelse til øvrige tiltak skal det i tråd med bestemmelse 2.2. og 2.10 dokumenteres og godkjennes tilstrekkelig håndtering av uønskede arter.

6.1.2 Vann og avløp

Før det kan gis tillatelse til tilretteleggelse av næringsområdene N1, N2, N3 og boligområdet BFS 1 t.o.m. 5 skal eksisterende vann og avløpstrase erstattes med ny vann- og avløpsledning i tråd med føringer gitt av denne plan. Brannhydranter omtalt med kjent plassering i bestemmelse 2.8 hører med til etablering av tiltaket og omfattes av denne rekkefølgebestemmelsen.

6.1.3 Gang- sykkelvei SGS1 og SGS2

Før det kan gis tillatelse til tilretteleggelse av næringsområdene N1, N2 og N3 og boligområdet BFS 1 t.o.m. 5 skal eksisterende turvei være flyttet og ny trase SGS1 og SGS2 være etablert i tråd med bestemmelse 4.2.2.

6.1.4 Sikring av eksisterende massedeponi

Før tiltak igangsettes innenfor planområdet skal det settes opp en midlertidig markering rundt eksisterende avfallsdeponi i tråd med ytterkanten av faresone H390.

6.1.5 Avklaring av mulig forurensing innenfor arealet

I tråd med vedlagt rapport fra Sweco skal det dokumenteres hvorvidt det finnes øvrige forurensete masser innenfor planområdet enn i tidligere avfallsdeponi før tiltak igangsettes.

6.1.6 Innmåling av usikre grenser

Før tiltak settes i gang inntil nabogrenser skal disse innmåles.

6.2 Før opprettelse av eiendommer

6.2.1 Vei, vann og avløp

Før det kan fradeles tomter innenfor N1, N2 og N3 og BFS 1 t.o.m. 5 skal komplett veg-, vann- og avløpsløsning være etablert til det enkelte området som skal fradeles, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Før det kan fradeles tomter innenfor N1, N2 og N3 skal opparbeidelse av nytt kryss mot Fv.250 være godkjent av veieier og ferdig opparbeidet.

6.2.2 Strømkabler og fiber

Før det kan fradeles tomter innenfor N1, N2 og N3 og BFS 1 t.o.m. 5 skal eksisterende høyspent- og lavspentkabler innenfor planområdet fjernes/legges om og følge trase for hensynssone H410.

Ny høyspenttrase og fiber gjennom området skal etableres samtidig med vann og avløp.

6.2.3 Massearrondering

Før det kan fradeles tomter innenfor N3 og senest innen utgangen av 5 år etter vedtak av reguleringsplan skal massetransport med masseuttak og masseuttak være avsluttet og terrengarrondering gjennomført i tråd med vedlagt illustrasjonsplan for terrengarrondering. Hvert delområde kan slutføres mht. terrengarrondering og fradeles enkeltvis uten at øvrige N-områder er fullt ut klargjort mht. massetransport og terrengarrondering.

6.2.4 Gang- sykkelvei SGS3

Før N3 fradeles eller tomter fradeles innenfor N3 skal SGS3 være etablert i tråd med bestemmelse 4.2.2.

6.2.5 Lekeplass og gangs- sykkelvei SGS4

Før tomtene BFS1 t.o.m. BFS5 fradeles skal BKL og SGS 4 være etablert i tråd med bestemmelse 4.2.2. og 4.3.3.

6.2.6 Overvannshåndtering

Før det kan fradeles tomter innenfor N1 skal overvannstiltakene GOV1 og GOV3 være etablert. GOV3 skal etableres suksessivt sammen med arrondering av tomter. Før GOV3 er etablert i sin helhet skal det etableres en midlertidig voll i ytterkant av planområdet mot elva for å forhindre direkte avrenning ut i elva.

Før det kan fradeles tomter innenfor N2 skal overvannstiltakene GOV2 være etablert og GOV3 ført frem t.o.m. langsmed hele arealet av N2 og GOV2.

Før det kan fradeles tomter innenfor N3 skal overvannstiltakene GOV3, GOV 4, GOV5, GOV6 være komplett etablert.

Avtale om tilsyn med GOV3 skal være på plass før etablering av GOV3 startes.

6.3 Før byggetillatelse

6.3.1 Overflatevann

Før det gis byggetillatelse skal det fremlegges en plan for overvannshåndtering som viser prinsipper for håndtering av takvann, overvann og fordrøyingsareal, eventuelt utvidet grøft og infiltrasjonsareal.

6.4 Før brukstillatelse

6.4.1 Overflatevann

Før det gis brukstillatelse skal overvannstiltak i tråd med LOD prinsippet være etablert på de enkelte tomtene.

6.4.2 Utomhusarealer

Før det gis brukstillatelse innenfor hvert delfelt i N1, N2 og N3 skal utomhusarealer med komplette parkeringsløsninger, ganglinjer, ledelinjer og grøntstruktur være etablert. Dersom brukstillatelse omsøkes i høst/vinterhalvåret uten at utomhusarealene er komplett istandsatt med grøntarealer kan det gis brukstillatelse med villkår om istandsetting påfølgende vår /sommer.

6.4.3 Revegetering

Før det gis brukstillatelse innenfor N1, N2 og N3 skal belte med beplantning jf. bestemmelse 4.3.2 i nord og sør være etablert.

6.4.4 Intern adkomst

Før det gis brukstillatelse innenfor N2 skal SV4 være etablert og før det gis brukstillatelse innenfor N3 skal SV5 være etablert.

7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Notat vedrørende håndtering av vann, avløp og overvann
- Illustrasjonsplan - terrengarrondering

8. Øvrige dokumenter som legges ved som illustrasjoner og grunnlag for løsninger

- ROS
- Illustrasjonssnitt – terrengarrondering
- 3D- illustrasjoner av planlagt arrondering og utbygging
- Utredning av forurensing fra tidligere kommunalt avfallsmottak – utarbeidet av Sweco (2021)
- Notat kartlegging av fremmede arter i Gjefle, Snertinn og Dokken høsten 2022.