



Lesja kommune

Planbestemmelser

Lyftingsmo næringsområde

PlanID: 34320159

Plankart datert: 22.06.22

Planbestemmelser datert: 22.06.22

/

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for de områdene som på plankartet er avgrenset med plangrense.

Planområdet er regulert som detaljregulering i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3.

Reguleringsplanen består av plankart, datert 22.06.22 med tegnforklaring med målestokk 1:2000 i A3 format med disse reguleringsbestemmelsene. Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense.

//

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

- Næringsbebyggelse, NÆ (sosi 1300)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

- Kjøreveg, KV (sosi 2011)
- Annen veggrunn- grøntareal, AVG (sosi 2019)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

- Vegetasjonsskjerm, VS (sosi 3060)
- Overvannstiltak, OVT (sosi 1300)

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5 NR. 5)

- LNF-formål, LNFR (sosi 5100)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner:

HENSYNSSONER (PBL § 12-6, JF § 11-8)

Støysone, rød sone (H210)

Støysone, gul sone (H220)

Faresone- Flomfare (H320)

Faresone- Høyspenningsanlegg (H370)

Faresone – annen fare (H390)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk av arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet:

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Landskapstilpasning

- a) Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.
- b) Fyllinger/skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles og reetableres med stedbunden jord og vegetasjon. Planting av fremmede arter i henhold til artsdatabankens svarteliste skal ikke forekomme. Det skal benyttes stedegen vegetasjon i beplantning.

1.2 Estetisk utforming

- a) Bygningene skal utformes slik at området fremstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volum, materialbruk og farger. Areal for utelagring og tilsvarende bør skjermes i den grad dette er praktisk mulig.
- b)

1.3 Universell utforming

- a) Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Bygninger og uteområder der allmennheten skal ha tilgang skal være utformet etter prinsippet om universell utforming.
- b) Krav gitt i TEK17 om universell utforming skal legges til grunn.

1.4 Støy

- a) Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Dersom det vil være tvil om planlagt næringsvirksomhet vil medføre mer støy mot støyfølsom bebyggelse enn det som er oppgitt i T-1442/2021, kan kommunen kreve at det blir gjennomført støyutredning før byggetillatelse blir gitt og gjennomføring av tiltak mot støy.

1.5 Mindre tekniske bygninger og teknisk infrastruktur

- a) Teknisk infrastruktur, trafoer, pumpestasjoner og andre mindre, tekniske bygninger kan plasseres uavhengig av reguleringsformål. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike tiltak skal godkjennes av kommunen.
- b) Teknisk infrastruktur skal legges i bakken og fortrinnsvis framføres i veg.

- c) Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare mulighet for tilknytning til distribusjonsnettet.
- d) Det tillates ikke at det fylles opp med snø i forbindelse med snøbrøyting under eller i nærheten av luftlinjene.
- e) Plassering av bygninger under lavspent- og høyspentkabler tillates ikke.

1.6 Forurensing

- a) Forurensingsloven med tilhørende forskrifter skal følges av virksomheten.
- b) Ved etablering av virksomheter som gir risiko for forurensning til grunn og/eller vann, skal det ved byggesøknad dokumenteres at avbøtende tiltak tilfredsstiller krav gitt i en hver tids gjeldende veileder til forurensningsforskriften kapittel 2 Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

1.7 Byggegrense

- a) Byggegrense mot E136 Romsdalsvegen er 20 meter. Byggegrense mot Lyftingsmovegen er 10 meter. Byggegrense regnes fra vegens midtlinje.
- b) Bebyggelse må oppføres innenfor de byggegrenser som angitt på plankartet. Byggegrense mot naboeiendom går fram av Pbl § 29 -4. Byggegrenser mot naboeiendom, jf. pbl. § 29-4 kan fravikes dersom naboen samtykker og endringen ellers er i tråd med byggteknisk forskrift (TEK 17).

1.8 Klima og energi

- a) Det skal legges vekt på framtidsrettede klima og energiløsninger. Alle nye bygg skal utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Sammen med byggetillatelse skal det vedlegges redegjørelse for hvordan forskriftenes energikrav oppfylles.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Felles bestemmelser for byggeområder

- a) Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1: 500 som blant annet viser tomtedeling der denne ikke er gitt, plassering av bygninger, adkomstveg og parkeringsplass. I tillegg skal søknaden vise plassering og høyde på bebyggelsen samt høyde på grunnmur. Eventuelt gjerde, forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal i tillegg utarbeides tverrprofil av tomten som viser skjærings- og fyllingshøyder. Arealer til overvannsplan skal også gå fram av søknaden.
- b) Bebyggelse skal kobles til kommunalt ledningsnett for avløp.
- c) Det skal avsettes nødvendig areal for håndtering av avfall innenfor hver framtidige tomt/virksomhet.
- d) En viser til Byggteknisk forskrift (TEK 17, § 13-5 Radon) for krav til forebyggende radontiltak og grenseverdier.

- e) Nye bygg skal konstrueres slik at de tåler en snølast på tak på 6,5 kN/m² (NS 3491-3).

2.2 Næringsbebyggelse

- a) Områdene NÆ1-NÆ5 reguleres til næringsbebyggelse. Innenfor området er det tillatt å drive næringsvirksomhet, og det kan oppføres bebyggelse for næring, lettere industri, verksted og lager med tilhørende anlegg som f.eks. internveier og parkeringsplasser. Det tillates bare virksomheter som gir lite støybelastning og støvutslipp mot omgivelsene, jf. punkt 1.4 Støy
- b) Det kan etableres kontorfasiliteter i tilknyttet virksomheten. Det er ikke tillatt med etablering av forretning og salg av detaljvarer eller plasskrevende vareutvalg.
- c) Det er tillatt med virksomhet knyttet til vanlig entreprenørdrift. Som vanlig entreprenørdrift regnes reparasjoner og vedlikehold av kjøretøy, maskiner, utstyr og installasjoner som hører driften til. Normal dagparkering for de ansatte og oppstilling av kjøretøyer og maskiner skal anses som normal drift.
- d) Områdene kan ha en utnyttelsesgrad på 45% BYA.
- e) Fasader skal ha mørke farger, uten reflekterende egenskaper.
- f) Mønehøyde må ikke overskride 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved godkjenning av bygg over kommunens brannberedskap skal bygget ha automatisk sløkkeanlegg.
- g) Området skal ha adkomst fra regulert kjøreveg KV1.
- h) Interne veger tillates opparbeidet etter behov.
- i) Terrengendring/-opparbeiding som terrassering for maksimal utnyttelse av tomten er tillatt.
- j) Arealet skal holdes ryddig og driften skal være slik at det ikke medfører forurensing eller ulemper for området rundt.
- k) Alle lekkasjer fra maskiner og utstyr skal repareres snarest. Dersom masse har blitt forurenset pga. lekkasje av olje, diesel el. skal massen graves bort og leveres på egnet deponi. Det skal oppbevares oljematter eller andre hjelpemidler i uttaket som kan suge opp oljesøl.
- l) Forurensingsloven med tilhørende forskrifter skal følges av virksomheten. Dersom eventuelle fremtidige industri- og næringsvirksomheter vil generere utslipp til luft skal det søkes om tillatelse iht. forurensningslovens bestemmelser.
- m)
- n) Kommunen kan tillate bruk av solceller og solfangere til produksjon av energi på tak og fasader for næringsbebyggelse der dette ikke kommer i konflikt med byggeskikk eller landskapsinteresser. Solcelle kan i såfall monteres på tak, enten som taktekking eller oppå eksisterende taktekking. Solcellepanelet skal ha en mørk og matt farge, og minst mulig reflekterende overflate.
- o) Minimum 10 % av arealet for hver tomt skal etableres med permeabelt dekke. Overflatevann skal fordrøyes på den enkelte tomt og ikke sendes ut av området/tomten samlet.
- p) Parkering skal opparbeides innenfor hvert område eller kan være felles for flere områder.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg, KV

- a) Områdene KV1 – KV3 er regulert til kjøreveger.

- b) Samferdselsanleggene skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til Håndbok N100 Veg og gateutforming fra Statens Vegvesen.
- c) Omdisponering mellom underformålene kjørevege og annen veggrunn vil kunne tillates som følge av nærmere prosjektering.
- d) Kjørevegene skal opparbeides med stikkrenner og grøfter som er dimensjonert i henhold til TEK17 § 7-2 for 200-års flom + 40% klimapåslag.

3.2 Annen veggrunn – grøntareal

- a) Områdene er regulert til annen veggrunn grøntareal og skal nyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon. Områdene skal gi tilstrekkelig areal til snølagring på vinteren.
- b) Arealene skal så langt det er mulig tilsåes etter ferdigstilling av veg og framføring av nødvendig teknisk anlegg.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Vegetasjonsskjerm, VS

- a) Områdene VS er regulert til vegetasjonsskjerm. Formålet med skjermen er å hindre innsyn til næringsområde og generell skjerming i tillegg til at området kan nyttes til overvannstiltak.
- b) I område avsatt til vegetasjonsskjerm skal eksisterende vegetasjon bevares. Snauhogst tillates ikke innenfor skjermen. Forsiktig tynning kan tillates. Ved behov skal arealene revegeteres.
- c) Område for vegetasjonsskjerm skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering.
- d) Dersom det er nødvendig, kan vann- og avløpsledninger føres fram til næringsarealet gjennom VS. Eventuelle tiltak for krysning av vegetasjonsskjerm må søkes kommunen.

4.2 Overvannstiltak, OVT

- a) Området angitt som OVT er regulert til overvannstiltak for å sikre flomveg. Innenfor formålet kan det gjennomføres flom/overvannstiltak. Eksisterende vegetasjon skal beholdes i størst mulig grad. Vegetasjon som blir fjernet gjennom nødvendige tiltak, skal reetableres.
- b) Område for overvannstiltak skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering.

5 LNF-OMRÅDE

5.1 Landbruk-, natur- og friluftsmål, LNFR

- a) Areal for landbruk, naturbruk og friluftsliv, der det bare er tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk, og skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser til hensynssoner innenfor planområdet:

6 HENSYNSSONE

6.1 Frisiktsone

- a) Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå.
- b) Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt.

6.2 Støysone- Rød støysone, H210

- a) Rød støysone for vegtrafikk er avsatt som H210. Det skal ikke etableres støyfølsom bebyggelse innenfor sonen. Tiltak er ikke vurdert som nødvendige.

6.3 Støysone- Gul støysone, H220

- a) Gul støysone for vegtrafikk er avsatt som H220. Det skal ikke etableres støyfølsom bebyggelse innenfor sonen. Tiltak er ikke vurdert som nødvendige.
- b)

6.4 Faresone- Flomfare, H320

- a) Det er avsatt faresoner for flom (H320_1 - H320_3) som vist på plankartet. Bebyggelse kan ikke oppføres innenfor flomsone.
- b) Vannveier innenfor hensynssonen skal ivaretas og vedlikeholdes slik at risikoen for vann på avveie og flomhendelser reduseres.

6.5 Faresone- Høyspenningsanlegg, H370

- a) Det er ikke tillatt å oppføre nye bygninger innenfor sonen.

- b) All aktivitet i linjebeltet som bygging, graving, fjellspregning, masseforflytning og liknende skal på forhånd være forelagt netteier til uttalelse.
- c) Faresonen utgår dersom høyspentlinjen graves ned eller legges om.

6.6 Faresone- grunnforurensing, H390

- a) Innen hensynssonen har det vært virksomhet som kan ha gitt opphav til grunnforurensning av ukjent omfang. Hensynssonen inkluderer også område hvor forurensingstiltak kan gjennomføres.
- b) Ved planlegging av nye utbyggingstiltak og før byggesøknad skal det gjennomføres kartlegging av grunnforurensing. Der kartleggingen viser grunnforurensning innenfor hensynssonen skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av forurensningsmyndighet før det kan iverksettes tiltak i grunnen eller gjennomføres terrenginngrep. Tiltak kan ikke gjennomføres før kravene i forurensingsforskriften er oppfylt.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 6 gis følgende bestemmelser vedr verneverdier:

7 Kulturminner

- a) Dersom det blir funnet automatisk fredete kulturminner i forbindelse med arbeid i terrenget, skal arbeidet straks stanses i den grad arbeidet berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om Kulturminner § 8, annet ledd. Melding skal straks sendes kulturvernmyndighetene i Innlandet Fylkeskommune, slik at de kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

VII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 10 gis følgende bestemmelser vedr vilkår og rekkefølge:

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Situasjonsplan

- a) Igangsettingstillatelse gis ikke før situasjonsplan er godkjent av kommunen.

8.2 Opparbeiding av vann og avløp

- a) Igangsettingstillatelse etter pbl § 20-1 som omfatter vann- og/eller avløpstiltak, gis ikke før vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og sikret tilstrekkelig rensekapasitet.
- b) Det skal foreligge teknisk og godkjent VA-plan før det kan gis tillatelse til tiltak.
- c) Avløp skal kobles på offentlig nett.

8.3 Gjerde

- a) Skjermingsgjerde mot vest skal oppføres før etablering av virksomhet innenfor NÆ1-NÆ2.
- b) Hvert næringsområde skal gjerdes inn før området tas i bruk til næringsvirksomhet. For område NÆ4 skal området gjerdes ved neste søknadspliktig tiltak.
- c) Innkjørselen kan stenges med bom/kjetting eller annen hensiktsmessig stengsel. Vest for NÆ1 skal det i stede for vegetasjonssone etableres skjermingsgjerde. Skjermingen skal ha minimum 1.8 meter høyde og utformes slik at det skjermes for innsyn, og stenges for ferdsel.

8.4 Håndtering av flom og overvann

- a) Ved utbygging i planområdet skal tiltak og anbefalinger angitt i Flom- og skredfarevurdering for Lyftingsmo, rapport utarbeidet av Norconsult AS (datert 20.06.22) legges til grunn.
- b) Følgende gjennomføring av ulike tiltak i henhold til beskrivelse og figur 64 i rapporten må gjennomføres:

Byggetillatelse innenfor NÆ3 og NÆ4 gis ikke før følgende tiltak er gjennomført:

L1: Hindre ukontrollert flomavrenning fra vestlige områder langs E136 inn til Kloppadalsbekken. Enten oppgradere stikkrenna, ekstra stikkrenne eller heve avkjøringsvegen rett øst for stikkrenna.

L2: Sørge for kontrollert maksimal avrenning mot idrettsplassen, f.eks. et 200 mm utløp. Resten må dreneres sørover.

L4: Flomvei må etableres rundt det utfylte området.

Byggetillatelse innenfor NÆ5 gis ikke før tiltak L1, L2 og L4 i tillegg til tiltakene R1, L5 og F3 er gjennomført:

R1: Rensetiltak for å hindre at det forurensede vannet her drenerer videre.

L5: Kontrollert drenering sørover, med f.eks. 400 mm utløpsrør (avtales med grunneier) og deretter nytt åpent sikret bekkeløp videre.

F3: Flomvoll mot Lyftingsåi.

Overvannstiltak for NÆ2 kan godkjennes midlertidig ved å føre flomvann ut gjennom Lyftingsmovegen til naturlig flomveg innenfor NÆ5. Når flomvei L4 er etablert må flomvei fra NÆ2 koble seg på L4.

- c) Overvann innenfor planområdet skal håndteres lokalt og på en slik måte at det ikke medfører flomfare eller forurensning. Tiltak i planområdet skal ikke medføre økt flomfare andre steder.
- d) Overvannshåndteringen skal være naturbasert og legge naturlig infiltrasjon til grunn.
- e) Det skal utarbeides en drifts- og vedlikeholdsplan med rutiner for drift- og vedlikehold som skal følges opp med oppsatt intervall.
- f) I utbyggingsperioden og etterpå skal flomveger renskes for rask, sedimenter el. dersom det er behov for det.
- d) Under alle innkjøringer/adkomster til tomter må det opprettholdes kapasitet i grøftene. Plassering og dimensjonering av drenering og kulverter/stikkrenner skal være slik at uønskede

erosjons- og vannskader unngås også med tanke på mulige klimaendringer og økte nedbørsmengder, jf. TEK 17.

- e) Detaljert overvannsplan for hvert delområde skal følge situasjonsplan.