

Reguleringsføresegner

Plan: REGULERINGSPLAN FOR FONNDØLA-HAUSAMOEN	Planid: 2020011	
	Arkiv nr.:	
Utarbeidd av: Norconsult AS		
Vedtak/Stadfesting:	Dato org. føresegner: 01.12.2022	
	Siste revisjon: 00.00.0000	
Avskrift	Sign.:	
Endringar	Dato:	Sign.:

1 Avgrensing av området

Det regulerte området er synt på plankartet med plangrense, sist dagsett den xx.xx.xxxx, og godkjent av Luster kommunestyre i sak ----/--, den -----.

2 Arealføremål og omsynssoner, jf. PBL §§ 12-5 og 12-6

Området er regulert til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1

- Steinbrot og masseuttak (BSM)
- Næring (BN)
- Industri (BI)
- Energianlegg (BE)
- Vass- og avlaupsanlegg (BVA)

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2

- Køyreveg (SKV)
- Annan veggrunn – grøntareal (SVG)
- Parkeringsplassar (SPA)

Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 5

- LNFR-areal (L)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 6

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V)

Omsynssoner, jf. PBL § 12-6

- Frisiktsoner (H140)
- Ras- og skredfare (H310)
- Flaumfare (H320)
- Brann-/eksplosjonsfare (H350)
- Bandleggingssone – Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H740)

3 Rekkefølge/føresetnad for gjennomføring, jf. PBL § 12-7, nr. 10

3.1 Før mellombels bruksløyve/ferdigattest

- a. Vassforsyning, avlaup og veg inn i feltet skal vere etablert.
- b. Tilstrekkeleg løysing for brannsløkking samt ev. sløkkevasskapasitet for brann skal vere dokumentert og ferdigstilt. Brannvesen skal informerast om ev. type kjøleanlegg.
- c. Parkeringsareal skal vere opparbeidd i tråd med situasjonsplan.

4 Dokumentasjonskrav/krav til granskingar

4.1 Masseuttak

4.1.1 Plan for uttak og istandsetjing

For område regulert til masseuttak, skal det vere utarbeidd plan for uttak og istandsetjing før løyve til tiltak. Planen skal leggje til rette for etterbruk av arealet til industri.

4.1.2 Driftsplan

Før uttak av massar skal det ligge føre driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

4.2 SHA-plan

4.2.1 Skogbrannfare

Skogbrannfare må vurderast som del av SHA-plan til anleggsfasen.

4.3 Før igangsettingsløyve

4.3.1 Kjølevatn

Før det vert gjeve ramme-/igangsetjingsløyve for eventuell energikrevjande industri/verksemd skal det ligge føre løyve til inntak og utslepp av ev. naudsynt kjølevatn frå vassdrag.

4.3.2 Energi

Før det vert gjeve ramme-/igangsetjingsløyve for eventuell energikrevjande industri/verksemd skal det dokumenterast korleis bruk av overskotsvarme er vurdert.

4.4 Før bruksløyve

4.4.1 Tilkomst

Før det kan gjevast bruksløyve for dei einskilte tiltaka for bygg og anlegg skal det aktuelle arealet vere tilknytt offentleg veg gjennom avkøyring, som skal vere opparbeida i samsvar med reguleringsplan.

4.5 Før ferdigattest

4.5.1 Kvalitative tiltak

Før det kan gjevast ferdigattest innanfor dei einskilte områda for bygg og anlegg skal det dokumenterast at dei kvalitative tiltaka i føresegn 5.1.2 er gjennomført.

5 Felles føresegner for heile planområdet, jf. PBL § 12-7

5.1 Funksjons- og kvalitetskrav, jf. § 12-7, nr. 4

5.1.1 Utforming av skilt, belysning og reklame

- a. Det skal utarbeidast skiltplan og formingsretteleiar for skilt langs offentlege vegar og avkøyringar til kvar einskild eigedom. Desse skal godkjennast av kommunen.

5.1.2 Overvatn, vatn og avlaup

- a. Overflatevatn, vatn og avlaup skal prosjekterast og etablerast i samsvar med OVA-plan for området. Lokal overvasshandtering skal leggest 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.

5.1.2 Støy

- a. Støynivået for nye tiltak skal ikkje overstige grenseverdiane sett i tabell 2 – Øvrig industri, i rettleiaren T-1442 «Støy i arealplanlegging».
- b. Jamfør § 13-6 i teknisk forskrift til plan- og bygningslova, skal krav til innandørs lydtilhøve vere i samsvar med lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper.
- c. Støy frå bygg- og anleggsverksemd skal ikkje overstige grenseverdiane sett i tabell 4 i rettleiaren T-1442 «Støy i arealplanlegging». Innandørs støygrenser for bygg- og anleggverksemd skal ikkje overstige grenseverdiane sett i tabell 5 i rettleiaren T-1442 «Støy i arealplanlegging». Støynivået bør vere 3 dB lågare enn grenseverdiane i rettleiaren.

5.2 Krav til miljøkvalitet, jf. PBL § 12-7, nr. 3

5.2.1 Før opparbeiding av nye tiltak, skal eventuell drivverdig skog verte teke ut for vidare foredling.

5.2.2 Ved prosjektering og opparbeiding av nye tiltak, skal det takast omsyn til ivaretaking av kantvegetasjonen langs vassdrag.

5.2.3 Potensiell fare/omfang for all ureining knytt til opparbeiding og drift av nye tiltak skal vere identifisert, og det skal vere utarbeida naudsynte avbøtande tiltak før det vert gjeve løyve. Det skal takast særskild omsyn til grunnvatn og vassdrag.

5.3 Verneverdiar for kulturmiljø, jf. PBL § 12-7, nr. 6

5.3.1 Dersom det under anleggsarbeid dukkar opp automatisk freda kulturminne skal arbeidet utan opphald verte stoppa og kulturminnemyndet i fylkeskommunen varslast, jf. Kulturminnelova § 8, 2 ledd.

5.3.2 Ved opparbeiding av området skal ein søkje å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

6 Bygg og anlegg, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1

6.1 Felles føresegner for bygg og anlegg

6.1.1 Universell utforming

- a. Utforming av vegar, parkeringsanlegg og tilkomst til administrasjonsbygg skal vere universelt utforma. Dette inkluderer toalettløsning.

6.1.2 Byggesøknad

- a. Før tiltak kan gjennomførast skal det utarbeidast ein grøntplan. Det skal leggest opp til planting med tre / busker mot offentlig vegareal. Beplantinga skal ha ei god verknad på alle tider av året, med veksling i fargar og bladverk.
- b. Ved byggesøknad skal det utarbeidast situasjonsplan som syner:
 - plassering av bygningar
 - avkøying
 - parkering
 - tilkomst for utrykkingskøyretøy
 - terrengbehandling
 - gjerder over 1,5 meter
 - beplantning
 - ev. belysning
 - plassering av søppeloppbevaring
 - innretningar som elles er søknadspliktige etter plan- og bygningslova med forskrifter.
- c. Ved byggesøknad skal det liggje føre ein omtale av korleis nye bygningar, anlegg og landskapstiltak ivaretek eksisterande særpreg og kvalitetar ved området.
- d. Fasadeteikningar skal gje høgder og syne tilstøytande bygg.
- e. Plassering, høgde og utforming av innhegning skal godkjennast av kommunen. Lagring skal føregå innandørs. Skjemmande tekniske anlegg skal skjermast av bygningsdelar eller gjerde/hekk som harmonerer med bygga elles. Mellom byggegrensa og formålsgrense mot regulert grønstruktur kan det etablerast vegetasjon.
- f. I samband med søknad skal det utarbeidast risikovurdering som avdekkar ev. risiko. Avdekt risiko skal følgjast opp med tiltak. Risikovurdering skal også omfatte faren for ureining frå næringsområdet ved anleggsarbeid og drift.

6.1.3 Elektromagnetiske felt

- a. Med omsyn til elektromagnetiske felt skal nye tiltak plasserast så langt som praktisk mogeleg bort frå kraftlinjene i området.

6.1.4 Utforming og materialbruk

- a. Bygg og tiltak skal ha form og materialbruk som står til bygget/tiltaket sin funksjon og som står til omgjevnadane og kvarandre. Det skal nyttast dempa og rolege fargar.
- b. Det skal så langt som råd er nyttast materiale på bygningar og anlegg, som tek miljøomsyn med fokus på levetid, trong for vedlikehald og / eller type vedlikehald.

6.1.5 Parkering

- a. All parkering skal skje på eiga tomt. Det er tillate med inntil 3,5 parkeringsplassar per 100 m² BRA.

6.1.6 Byggegrenser

- a. Bygg skal plasserast innanfor byggegrensa der denne er vist i plan. Der det ikkje er vist byggegrense gjeld føremåls grensa.

6.1.7 Tekniske anlegg

- a. Innanfor føremålet kan det plasserast trasear og anlegg for vatn, avlaup og andre tekniske installasjonar (pumpehus, nettstasjon/trafo m.v.). Plassering og utforming skal skje i samråd med nettselskapet. Naudsynte bygg skal ha ei utforming som er tilpassa den andre bygningsmassen i området.
- b. Leidningar for elektrisk kraft og telekommunikasjon skal leggest i bakken, og der det er mogeleg, skal traseane følgje vegsystemet.

6.1.8 Utnyttingsgrad og byggehøgder

- a. Byggehøgder og grad av utnytting for kvart einskild felt:

Område	Høgder målt frå gjennomsnittleg planert terreng*	Grad av utnytting**
	Gesims (meter)	%-BYA
BI1	22 meter	80 %
BI2	22 meter	80 %
BN1	15 meter	80 %
BN2	15 meter	80 %

*Utandørs parkering inngår i utnyttingsgraden, og det skal reknast 18 m² pr plass.

6.2 BI - Industri

6.2.1 Felt BI1 og BI2

- a. Området er avsett til industri/næringsverksemd, inkludert kraftkrevjande industri. Det kan og etablerast tryggingstiltak mot naturfare innanfor området.
- b. Området kan byggjast ut i fleire byggetrinn/etappar. Kommunen godkjenner kvar etappe i byggesøknad.
- c. Mønehøgde, farge- og materialbruk skal godkjennast i samband med byggemelding.
- d. Utover tilleten gesimshøgde, kan det etablerast tekniske anlegg på tak på inntil 10 % av takarealet.
- e. Terrenget på BI2 kan ikkje senkast lågare enn Jostedalsvegen.

6.3 BN - Næring

6.3.1 Felt BN1, BN2

- a. For felta BN1 og BN2 må det utarbeidast detaljreguleringsplan før områda kan byggjast ut.
- b. Som del av detaljreguleringsplanen må det dokumenterast sikker byggegrunn.
- c. Felta kan nyttast til landbruksføremål før det vert utarbeida detaljreguleringsplan.

6.4 BSM –Masseuttak

6.4.1 Felt BSM1 og BSM2

- a. Området er avsett til massetak og tilhørende installasjoner og bygg. Det skal etablerast støyvoll mot serverparken.
- b. Innanfor området kan det takast ut grusmassar, utførast sikting, knusast massar, transport og lagring av sand/grus/stein og evt andre reine massar. Det kan utførast produksjon og foredling av tilkøyrde reine massar.
- c. For BSM2 kan uttak av massar kan utførast ned til kote + 20 moh. Framtidig minimumshøgde ved avslutning av massetak i BSM2 skal ligge maks 2 m over vegnivå på fylkesvegen. For BSM1 kan uttak gjerast ned til kote + 36.
- d. Verksemda skal gjennomføre dei tiltaka som viser seg å vera mest effektive for å redusere støvutslipp frå all støvande aktivitet som knusing, sikting, transport og lager.
- e. Avrenning frå uttaksområdet skal sikrast med omsyn til vasskvalitet ved utsepp til elva.
- f. All drift i område skal skje innanfor tidsramma kl. 07.00-21.00 på kvardagar og kl. 07.00-16.00 på laurdagar.
- g. Ved avslutning av masseuttak skal området tilretteleggjast for etterbruk av arealet til industri.

6.5 BE - energianlegg

6.5.1 Felt BE1, BE2

- a. Felt BE1 og BE2 omfattar eksisterande energianlegg. Nye tiltak, drift og vedlikehald skal gjennomførast i samsvar med konsesjon.

6.6 BVA – vassinntak

6.6.1 Inntak av kjølevatn frå elva

- a. Området er avsett til tekniske installasjonar for å henta ev. kjølevatn i elva til bruk for kraftkrevjande industri.
- b. Landbruksområdet L2 skal ha tilkomst til fylkesvegen gjennom KA1.
- c. Ved utbygging skal tekniske løysingar knytt til elva godkjennast av NVE.

7 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr 2.

7.2 SKV – Køyreveg

7.2.1 o_SKV1, SKV2, SKV3 og o_SKV4

- a. o_SKV1 og o_SKV4 er offentlig køyreveg
- b. Regulert breidde for o_SKV1 er tilsvarende som eksisterande veg, 6 meter.
- c. SKV2 og SKV3 skal utformast med R=12.
- d. o_SKV4 skal utformast med R=20 (VS) og R=18 (HS).

7.3 SPA - parkeringsplassar

SPA omfattar eksisterande parkeringsområde, i samsvar med avgrensing i arealdel til kommuneplanen.

7.4 SVG – Annan veggrunn grøntareal

Arealet skal nyttast til veggrøft og sideareal til veg. Det skal gjevast ei utforming som gjer at det framstår som ein del av sidearealet til vegarealet.

7.5 Avkøyringar

Avkøyringar er markert med pil eller innteikna i plankart. Landbruksavkøyringane skal oppretthaldast så lenge det vert drive landbruk i området. Mindre justeringar av plassering av avkøyringar er tillate, så framt dei tilfredsstillar gjeldande vegnormer. Endeleg plassering skal fastsetjast i samband med byggjesak.

8 Landbruks-, natur og friluftformål og reindrift, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr 5.

8.2 L – Landbruks-, natur og friluftformål

- L1 - L5 omfattar eksisterande LNF-område og sideareal til Jostedøla og Fonndøla.
- Innanfor L-område er det ikkje tillete å etablere nye tiltak som ikkje er tilknytt landbruksdrift, med unntak av naudsynte erosjonsførebyggjande tiltak.
- Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad oppretthaldast. Langs vassdrag er det ikkje tillate å gjere endringar som kan påverke fisken i vassdraget negativt. Ved eventuell erosjonsførebygging, skal tilhøve for fisken omsyntakast ved utforming.

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr 6.

9.2 V – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

V1-V4 omfattar elveløp til Jostedøla, Langedøla og Fonndøla. Det er i utgangspunktet ikkje tillete å gjere inngrep i vassdraga, med følgjande unntak:

- Det er tillete å gjere tiltak for å betre vandringstilhøva for fisken i vassdraga.
- Eventuelt uttak av vatn frå Jostedøla til kjøling, krev bygging av inntaksarrangement i elva. Desse skal utformast i dialog med og godkjennast av NVE.

10 Omsynssoner, jf. PBL § 12-6

10.2 Sikringszone – frisikt (H140)

- I frisiktsonene skal det vere 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. Unntak er enkeltstående skilt.

10.3 Faresone – skred/ras (H310)

- Faresone H310_1 syner areal med ras- og skredfare med nominell årleg sannsyn $\geq 1/5000$.
- Faresone H310_2 syner areal med ras- og skredfare med nominell årleg sannsyn $\geq 1/1000$.
- Faresone H310_3 syner areal med ras- og skredfare med nominell årleg sannsyn $\geq 1/100$.
- Innanfor faresone H310_1 – H310_3 kan det berre gjevast løyve til nye tiltak dersom det kan dokumenterast at det er/vert gjennomført naudsynte tryggingstiltak før igongsetjing.
- Faresone H310_4 syner areal med uavklart områdestabilitet. Utgreiing av områdestabilitet skal følgjast opp som del av føresett detaljreguleringsplan.

10.4 Faresone – flaum og erosjon (H320)

- a. Faresone H320_1 representerer 200-års flaum med klimapåslag. Innanfor området kan det berre gjevast løyve til nye tiltak dersom det kan dokumenterast at det er/vert gjennomført naudsynte tryggingstiltak før igongsetjing.
- b. Faresone H320_2 representerer sikkerheitssone mot erosjon på 20 meter frå elvelaup. Nye tiltak bør plasserast utanfor denne sona.
- c. Generelt for alle vassdraga i planområdet er det naudsynt med jamleg tilsyn og ev. utbetring av erosjonssikring ved skadar, for å oppretthalde tilstrekkeleg erosjonssikkerheit over tid.

10.5 Faresone – brann-/eksplosjonsfare (H350)

- a. Det kan ikkje etablerast verksemd som har samfunnskritisk funksjon eller kritisk infrastruktur innanfor faresona.
- b. Verksemd kan ikkje legge opp til at mange personar skal opphalde seg innanfor omsynssona.
- c. Knytt til ny verksemd må det gjennomførast kvantitative risikoanalysar som dokumenterer at risikonivået er akseptabelt så lenge sprengstofflageret er aktivt

10.6 Bandleggingssone – høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H740)

- a. Det er ikkje tillate med ny bebyggelse innanfor omsynssona, som ikkje er avklart i konsesjon. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innanfor omsynssona skal i forkant avklarast med leidningseigar.
- b. Av omsyn til elektromagnetiske felt bør nye tiltak plasserast lengst mogeleg unna kraftlinjene.