



# Reguleringsbestemmelser – Detaljregulering Wangen

Ål kommune

Revidert etter delegert vedtak: 04.09.2020

Vedtatt dato: 20.09.2018

PlanID: 2017008

Saksnummer: 17/01872

## 1 Planens hensikt

Hovedformålet med reguleringsplanen å omregulere Wangen campingplass og LNF-område langs FV 242 på eiendom 12/1 til et næringsområde.

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

### 2.2 Byggegrense

Byggegrensen langs Rv. 7 er 30 m fra senterlinjen. Byggegrensen for Fv. 242 er 20 m fra senterlinjen. Byggegrensen imot Lya er 20 m og identisk med formålsgrensen mellom LNF-området og byggeområdet. Byggegrense ellers i planområdet er i henhold til standardreglene i plan og bygningsloven.

### 2.3 Utomhusplan

Ved søknad om bygging av nye bygninger etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal det utarbeides en detaljert utomhusplan/situasjonsplan som viser planlagt bebyggelse, vegløsning, parkerings- og lagerareal, terrengsnitt, evt. tomtegrenser ved oppdeling samt grønne områder. Dette for å sikre at området får en funksjonell og estetisk god utnyttelse. Areal som vender mot Rv. 7 og mot Fv. 242 skal gis en parkmessig utforming. Mindre byggearbeider samt rivning av eksisterende bygninger er unntatt fra denne bestemmelsen.

## 3 Bestemmelser til arealformål

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

#### 3.1.1 Næringsbebyggelse

Innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse kan det plasseres industri, verksteder, lager, engros virksomhet, kontorer og lokaler for plasskrevende varesalg. Det er tillatt med utstilling og lagerutsalg av produkter. Det tillates ikke virksomheter med detaljhandel som sin hovedvirksomhet.

Virksomheter som etter kommunens vurdering vil være til vesentlig ulempe for øvrige bedrifter med hensyn til støy, forurensning eller andre negative konsekvenser for miljøet skal ikke plasseres i området.

Retningslinje T-1442, retningslinje for støy i arealplanlegging skal legges til grunn for virksomhetene i planområdet.

Utnyttelsesgraden for næringsområdene er 40 % BYA. Beregning av prosent bebygd areal følger teknisk forskrift og inkluderer areal for biloppstillingsplass. Det skal opparbeides minimum en bilplass pr. 100m<sup>2</sup> BRA næringsbygg og en bilplass pr. 200 m<sup>2</sup> BRA for lagerbygg.

Maksimal mønehøyde innen planområdet er 15 m på område N1 og 13 m på område N2 og N3. Installasjoner som siloer, master og lignende kan være 20 m.

Ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med omgivelsene. Fasader skal ha en enhetlig karakter med hensyn til fargebruk, form, skala og materialer. Takflater skal gis jordnære farger og matte flater.

Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling og holdes i orden og god stand. Utendørs lagring plasseres på en ryddig og tiltalende måte.

Næringsområdene kan deles opp i flere næringstomter.

Sammen med søknad om deling skal det foreligge utomhusplan jfr. pkt. 2.3 og det må være sikret vegrett til hvert område. Grad av utnytting vil da bli beregnet separat på den fradelte tomt.

Nye bygg med innlagt vatn skal koplast til offentlig VA og felles anlegg for slokkevatn.

## **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **3.2.1 Kjøreveg**

Vegen inn i området er privat og skal gi adkomst til de regulerte næringsarealer.

## **3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **3.3.1 Vegetasjonsskjerm**

Området omfatter arealer avsatt til vegetasjonsskjerm mot Fv. 242. Planering og oppstilling av utstyr og kjøretøy er ikkje tillatt i vegetasjonsskjermen.

## **4 Bestemmelser til hensynsoner**

---

### **4.1 Hensynssone frisikt H140**

Innenfor frisiktsonen som vist på plankartet er det ikke tillatt med sikthindrende vegetasjon, installasjoner eller annet som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs kjørebane.

### **4.2 Hensynssoner støy H210 og H220**

Ved planlagte byggearbeider innen støysonene skal det sammen med byggesaken leveres dokumentasjon på at det er tilfredsstillende støyforhold i tråd med retningslinje T1442.

### **4.3 Hensynssone flomfare 200 års flom H320**

Sone for teoretisk utbredelse av 200 års flom etter bygging av flomvoll fremkommer av plankartet. Før det kan godkjennes bebyggelse innen sonen for 200 års flom må det etableres risikoreduserende tiltak som sikrer tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Risikoreduserende tiltak kan være for eksempel være økning av terrenghøyde eller etablering av ytterligere flomvoll.

### **4.4 Hensynssoner kulturminne H730**

Innen området som er båndlagt etter lov om kulturminner er det et fredet kulturminne (id 232588). Det må ikke forekomme noen inngrep i grunnen eller andre inngrep innen hensynssonen.

#### 4.5 Hensynssoner buffersone H570

5 meter buffersone rundt hensynssone H730\_1. Det må ikke forekomme noen inngrep i grunnen eller andre inngrep innen hensynssonen.

## 5 Bestemmelsesområder

---

### 5.1 Flomvoll

Innen område #1 skal det etableres en flomvoll i henhold til føringer i rapport 17202 Ål, Vangen på Torpo – Flomvurdering, datert 7.12.2017, Skred AS. Vollen prosjekteres og det søkes byggetillatelse på vanlig måte.

## 6 Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Før igangsettingstillatelse

Flomvoll skal være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse.

### 6.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før ny bebyggelse kan tas i bruk innen næringsområdet skal eksisterende avkjørsel på fylkesveg 242 være stengt og ny avkjørsel med tilhørende veg inn i næringsområdet være etablert i henhold til reguleringsplanen.

Den regulerte gang- og sykkelvegen i reguleringsplanen «Torpo industriområde og masseuttak, planid 2009006» på vestsiden av Fv. 242 skal være opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk innen næringsområdet.

## 7 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

- Flomvurdering, datert 7.12.2017, Rapportnummer 17204 Ål, skred AS, Vangen på Torpo