

Ål kommune

Detaljreguleringsplan Upstream, NÆ02 Kleivi

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 3328_2024003

06.02.2025

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Kulturminner

- a) Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

Teknisk infrastruktur

- b) Alle ledninger legges i grøfter.
Det er tillatt med etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål, med unntak av båndleggingssone H730.

Terrengarbeid

- c) Fyllinger, skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal tilbakeføres med stedlige masser, påføres stedegen vekstmasse og tilsås med stedegen vegetasjon senest første vekstsesong etter at arbeidene er ferdig.

Overvann

- d) Det skal legges opp til naturbasert håndtering av overvann og tretrinns strategien til Norsk Vann skal følges. Overvann fra tette flater skal ledes til grønne flater (permeable flater). Dette gjøres ved at takutkast fra takflater ledes ut på terreng og at overvann fra veger ledes til vegggrøfter. Videre skal det planlegges et åpent overvannssystem som leder overvann mest mulig på overflaten til bestemmelsesområde #2.

Vannmiljø

- e) Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for tiltaket. Denne skal bl.a. omhandle hvordan vannmiljø skal hensyntas i anleggsfasen.

2. Bestemmelser til arealformål

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

2.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Krav om situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det leveres med en situasjonsplan som viser plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, massehåndtering, adkomst, parkering, og stikkledning for vann og avløp samt overvannsløsning. Fyllinger og skjæringer skal målsettes i plan og høyde ift. nytt og eksisterende (opprinnelig) terreng.

2.1.2. Næringsbebyggelse; kontor, industri, lager og annen næring

Innenfor formålet kan det etableres næringsbebyggelse med underformålene kontor, industri, lager og annen næring.

Maks. grad av utnytting er 40% BYA. Maks. mønehøyde er 12m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Ved utforming av bebyggelse skal landskapsvirkning dempes gjennom variasjon i materialbruk og arkitektonisk utforming, som brutte fasader og variasjon i byggehøyder (terrengkoter).

Enkeltbygg med flate/BYA større enn 10 000m² skal trappes i terrenget.

2.2. Vannforsyningsanlegg

Område til vannforsyningsanlegg/høydebasseng og annen tilhørende teknisk infrastruktur.

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

3.1. Kjøreveg

Vegene i planområdet er private. Reguleringsbredder fremgår av plankartet.

3.2. Annen veggrunn - grøntareal

Der det ikke er til hinder for funksjonalitet skal annen veggrunn være grønn.

4. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.1. Overvannstiltak

Innenfor formålet er det tillatt å etablere flomgrøft og andre overvanns-/skredtiltak. Grøftesider skal plastres. Omlagte bekker utformes som et naturlig bekkeløp med varierende bunnsstrat og kantvegetasjon.

Samlet kapasitet på kulverter og flomløp skal være minimum 6,5 m³ /s.

5. Landbruks-, - natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 4)

Innenfor formålet er det tillatt med tiltak knyttet til landbruks-, natur- og friluftsmål.

6. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 12-8)

a) H190 1 Sikringssone tunnel

- Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med sprengningsarbeid.

b) H190 2 og 3, sikringssone tunnel

- Innenfor hensynssonen er det kun tillatt med sprengningsarbeider etter godkjenning av E-CO.

c) H310, Ras- og skredfare, sikkerhetsklasse S2, 1/1000

Areal som inngår i hensynssone Ras- og skredfare (H310) viser faresone for skred med årlig sannsynlighet 1/1000. Før bygging i faresone for skred skal risikoreduserende tiltak dimensjoneres, dokumenteres og opparbeides.

d) H320, Flomfare, 200-års flom

Faresone for 200-års flom. Dersom det skal etableres ny bebyggelse innenfor faresonen som faller inn under sikkerhetsklasse F2 må det utføres risikoreduserende tiltak.

Dersom grøftene nedstrøms planområdet påføres mer vann må de erosjonssikres for å kompensere for økt belastning.

e) H730, Båndlegging etter lov om kulturminner

Sonen omfatter automatisk fredet kulturminne. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe kulturminnet innenfor sonen.

f) H740, Høyspentanlegg

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med Statnett.

7. Bestemmelser til bestemmelsesområder

#1- Sikringstiltak flom/skred

- Innenfor området tillates etablert sikringstiltak ifm. flom/skred.

#2 - Fordrøynings-/sedimenteringsanlegg

- Område for etablering av et fordrøynings-/sedimentasjonsanlegg for rensing av overvann fra byggegrop og næringsområde.
- Anlegget skal dimensjoneres for å håndtere et fordrøyningsvolum på 650 m³ overvann. Maksimalt utslipp fra anlegg skal ikke overstige 190 l/s.

#3- Kulturminne

- Bestemmelsesområdet #3 omfatter det automatisk fredete kulturminnet Id 324083 (kullgrop).

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1. Før igangsettingstillatelse

- a) Teknisk infrastruktur: Tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning inkl. brannvann og avløpsanlegg skal dokumenteres i byggesøknad. Før igangsettingstillatelse til tiltak innenfor området gis skal planer for veg, vann- og avløpsløsninger, samt slukkevann være godkjent av kommunen og i samsvar med forurensingsloven.
- b) Massehåndtering: Det skal redegjørelses for massehåndtering for tiltakene knyttet til hvert byggetrinn i rammesøknaden.
- c) Vannmiljø: Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for tiltaket, jf. NS 3466:2009 "Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen». Denne skal omhandle hvordan vannmiljø hensyntas i anleggsfasen.
- d) Naturfare: Før det gis tillatelse til utbygging innenfor næringsformålet skal flomgrøft i formålet overvannstiltak, samt andre nødvendige flom- og skredsikringstiltak være ferdig opparbeidet.
- e) Kulturminne: Før det gis igangsettingstillatelse innenfor næringstomt NÆ02 skal det automatisk fredete kulturminnene Id 324083 være frigitt av riksantikvaren/Buskerud fylkeskommune. Kullgrop Id 324083 er markert med bestemmelsesområde #3 i plankartet.

8.2. Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før brukstillatelse innenfor området kan gis skal tilfredsstillende løsninger for veg, vann og avløp, samt slukkevann være etablert.
- b) Når trafikken på veg V2 i reguleringsplan for Kleivi næringspark PlanID 2006020 når ÅDT=350 skal frisiktsoner på motsatt side av Rv7 gjennomføres. Når trafikken på veg V2 når ÅDT=800 skal reguleringsplanen tas opp til ny vurdering og det skal gjennomføres ny trafikkanalyse før videre utbygging kan tillatast.