

Reguleringsplan for Vigra næringspark nord

Reguleringsføresegner

Detaljregulering

PlanID 1532-2018006

20.03.2019

1. Målet med planen

Føremålet med planarbeidet er fleirdelt. Dei viktigaste måla er:

- Leggje til rette for framtidig næringsutbygging med tilhøyrande funksjonar/lagerhotell
- Leggje til rette for privat tenesteyting, «kunderetta produksjon»
- Utnytting i samsvar med samfunnsdelen og arealdelen – inntil 80 % BYA
- Leggje til rette for betalingsparkering i samsvar med kommuneplanen sin arealdel
- Ladestasjonar for el-bilar
- Vidareføre sal av volumvarer i samsvar med eksisterande reguleringsplan
- Leggje til rette for turisme/overnatting

2. Fellesføresegner for heile planområdet

Plankart

- Føresegnene er knytt til detaljplan Vigra næringspark nord – plankart_2019.03.20

Private servituttar

- Etter planen er vedteken er det ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som står i strid med desse føresegnene.

Plan- og bygningslova

- Plan- og bygningslova med forskrifter kjem i tillegg til føresegnene.

Berekning utnytting og høgde

- Siste versjon av [Grad av utnytting](#) skal nyttast for berekning av utnytting, BYA og høgde.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- *Universell utforming*
Krav om universell utforming av publikumsområde.
- *Estetisk utforming*
Nye bygg/tilbygg må tilpassast best mogleg til eksisterande bygningsmasse. Det må vere god utforming og fargebruk for vidare utbygging. Det må søkjast å redusere massive flater av ny bygningsmasse, med materialval, bygningsdetaljar eller fargeval.

Lengdeaksen av nye bygg større bygg skal så langt råd liggje i aust – vest retning.
- *Terrenghandsaming*
Nødvendige terrenngrep skal utførast mest mogleg skånsamt og opne terrengsår skal i nødvending grad såast/plantast til.
- *Handtering av overvatn*
For utbygging som medfører auke i harde flater skal det vurderast tiltak for å fordrøye overflatevatn.

– *Restriksjonar knytt til Ålesund lufthamn Vigra:*

Krav om godkjent radioteknisk vurdering dersom det blir nytta mobilkran med kranarm som rekk 30 m over terreng eller tårnkran.

Lyssetting skal utførast slik at det ikkje blir skapt farleg eller villeiande lys for innflyging frå aust. Reklameskilt skal prosjekterast med demparar og lys skal rettast mest mogleg ned mot bakken.

Nye bygg innanfor området må vurderast i samband med byggjesøknad når det gjeld byggjerestriksjonar for flynavigasjonsanlegga ved Ålesund lufthamn Vigra.

Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

Om det i samband med gravearbeid vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar som kan vere kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

Byggjegranser (§ 12-7 nr. 2)

Det kan ikkje førast opp bygningar utanfor byggjegransa synt i plankartet.

Miljøkvalitet knytt til støy (§ 12-7 nr. 3)

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, retningslinje T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplan.

3. Føresegner for arealformål

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

Kombinert byggje- og anleggsformål - BKB

Formålet femnar om næring, privat eller offentleg tenesteyting og betalingsparkering tilsvarande inntil 50 % av planområdet. Under næring er det opna for lager, kontor, industri, handverk, næringspark, lagerhotell, garasje og parkeringshus. For tenesteyting er det opna for kunderetta produksjon, bilservice/-pleie, administrasjon, næringspark og konsulentverksemd. Det er opna for sal av plasskrevjande varer, jamfør Regional delplan for attraktive byar og tettstadar, med tilhøyrande sortiment.

- *Utforming (§ 12-7 nr. 1):*
 - *Grad av utnytting*
BYA inntil 80 %
 - *Byggjehøgde*
Maksimal gesimshøgde er sett til kote 26,5 m
 - *Takform og/eller møneretning*
Det kan vere flatt tak, mønetak eller einsidig takfall
 - *Materialbruk*
- *Vilkår for bruk av areal (§ 12-7 nr. 2):*
 - Det skal ikkje etablerast verksemd som medfører røyk eller andre ulemper som kan sjenere trafikken på lufthamna eller turistverksemd i området.
- *Parkering (§ 12-7 nr. 7):*
 - *Krav til oppstillingsplassar for bilar:*
 - *Industri, verkstad og lagerbygg skal ha 1 oppstillingsplass per 100 m² BRA (brutto areal)*

- *Kontor skal ha 1 oppstillingsplass per 40 m² BRA*
- *Bil service skal ha 1 oppstillingsplass per 20 m² BRA*
- *Biloppstillingsplass skal reknast med 18 m² per plass*
- *Krav til oppstillingsplassar for sykkel*
 - *Kontor skal ha 0,5 oppstillingsplass per 40 m² BRA*
 - *Industri, verkstad og lagerbygg skal ha 0,3 oppstillingsplass per 100 m² BRA*
 - *Oppstillingsplass for sykkel skal reknast med 2 m² per plass*

4. Føresegner til omsynssover (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H_140, H_210 og H_220)

- H_140 – Frisikt

Ved avkøyrslø skal det sikrast soner for frisikt. I frisiktsoner er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 m over tilstøytane vegplan. Enkeltstående høgstamma tre, stolpar og liknande kan stå innanfor sona.

- H_210 – Raud støy sone

Det er ikkje høve til å byggje rom med støyfølsam bruk innanfor støysona; kontor, opphaldsrom, kantine o.l., utan avbøtande tiltak for å stette krav til innemiljø for støy. Nedre tiltaksverdi for arbeidsforhold i gruppe I – $L_{EX,1h} = 55$ dB. «Gruppe I: arbeidsforhold hvor det stilles store krav til vedvarende konsentrasjon eller behov for å føre uanstrengt samtale og i spise- og hvilerom,». Forskrift om vern mot støy på arbeidsplassen.

- H_220 – Gul støy sone

Rom med støyfølsam bruk, kontor, opphaldsrom, kantine o.l. skal stette krav til innemiljø for støy. Nedre tiltaksverdi for arbeidsforhold i gruppe I – $L_{EX,1h} = 55$ dB.