

# Reguleringsplan for Vigra næringspark nord

---

## Reguleringsføresegner

### Detaljregulering

PlanID 1532-2018006

20.03.2019, rev 21.11.2019

## 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\_2019.11.04

### 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 og arbeidsbygningar, i samsvar med TEK17 § 12-1.
- *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 større bygg skal så langt råd liggje i aust – vest retning.
- *Terrenghandsaming*  
Nødvendige terrengingrep 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 for all bruk av kraner (mobil- 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 gjerast tiltak etter pbl. § 1-6 utanfor byggjegransa synt i plankartet. Det kan likevel opparbeidast køyrbart areal og parkering 15 m frå senterline riksveg 658 mot nord og 10 m frå kant gang- og sykkelveg mot aust. For tiltak det er opna for, er det vilkår at dei ikkje reduserer trafikktryggleiken langs rv. 658.

**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, anna privat eller offentleg tenesteyting, sal av plasskrevjande varer og betalingsparkering.

Næring inkluderer også kontor, hotell/overnatting, sal av plasskrevjande varer og betalingsparkering/parkeringshus.

Anna tenesteyting inkluderer bilservice/-pleie

Det er opna for betalingsparkering for inntil 50 % av BKB\_1 og 2 i samsvar med kommuneplanen sin arealdel

Sal av plasskrevjande varer er avgrensa til å gjelde varer knytt til produksjon av ferdighus – trelast og bygningsvarer

Illustrasjon arealfordeling\_2019.09.02 syner fordeling av dei ulike arealformåla.

- *Utforming (§ 12-7 nr. 1):*
  - *Grad av utnytting*  
BYA inntil 80 %.
  - *Byggjehøgde*  
Maksimal gesimshøgde er sett til kote 26,5 m
  - *Avgrensingar for bruksareal (BRA)*

- Det kan maksimalt byggjast ut med inntil 40 000 m<sup>2</sup> BRA innanfor planområdet
- 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 m<sup>2</sup> BRA (brutto areal)
    - Kontor skal ha 1 oppstillingsplass per 40 m<sup>2</sup> BRA
    - Bil service skal ha 1 oppstillingsplass per 20 m<sup>2</sup> BRA
    - Biloppstillingsplass skal reknast med 18 m<sup>2</sup> per plass
    - Krav til 1 oppstillingsplass for HC per 400 m<sup>2</sup> BRA kontorareal
  - Krav til oppstillingsplassar for sykkel
    - Kontor skal ha 0,5 oppstillingsplass per 40 m<sup>2</sup> BRA
    - Industri, verkstad og lagerbygg skal ha 0,3 oppstillingsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA
    - Oppstillingsplass for sykkel skal reknast med 2 m<sup>2</sup> per plass

#### Annann veggrunn – teknisk infrastruktur – SVT

I formålet for annann veggrunn inngår skjerings- og fyllingskråningar, grøntområde, grøfter, murer, stabiliserande tiltak og liknande. Det kan etablerast permanente terreng endringar og nødvendige konstruksjonar innanfor formålet.

## 4. Føresegner til omsynssoner (§ 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 avkøyrslse 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.

## 5. Rekkjefølgjeføresegner

---

*Pbl. § 12-7 nr. 10*

Før det kan byggjast ut med meir enn totalt 20 000 m<sup>2</sup> BRA skal det gjennomførast trafikkvurdering av konsekvensar av vidare utbygging av området, med eventuelle avbøtande tiltak.

### **Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene**

---

Illustrasjon arealfordeling\_2019.11.04