

Ås kommune

Plan nr. R-272

Arkitektene Astrup og Hellern AS:

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
NYGÅRD NÆRINGS-PARK – DETALJREGULERING**

Reguleringsbestemmelser datert: 08.05.2012	Kart datert: 08.05.2012
Revidert: 17.09.2012	Kart revidert: 12.09.2012
Revidert: 10.10.2012	

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Hovedutvalget for teknikk og miljø – forespørsel:	16.02.2012
Forhåndsmelding:	22.02.2012
Hovedutvalget for teknikk og miljø 1. gang:	07.06.2012
Offentlig ettersyn:	12.07.2012 – 05.09.2012
Hovedutvalget for teknikk og miljø 2. gang:	17.09.2012
Vedtatt i kommunestyret:	10.10.2012

§ 1. PLANOMRÅDE

Planformålet er:

- Å tilrettelegge området til næringsutvikling
- Å ivareta en kvalitativ utforming med estetiske krav til bygg og uteanlegg
- Å ivareta en god landskapsmessig og vegetativ utforming av grøntområder

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet:

- Forretning, kontor, industri
- Grønnstruktur
- Vei
- Fareområde (Høyspenningsanlegg)

§ 3. BYGGEOMRÅDE FORRETNING, KONTOR, INDUSTRI.

3.1 Bebyggelsen

Innenfor området kan det oppføres bygninger for industri og lager samt forretning for plasskrevende varehandel.

3.2 Utnyttelse, høyder

Området kan bebygges med ovennevnte formål og tilhørende anlegg.

Maksimalt tillatt bebygget areal: BYA = 45%.

Ved beregning av utnyttelse skal grønnstruktur regnes inn i tomtearealet.

Gesimshøyden for bygg skal generelt ikke overstige 14 meter over planert terreng, C = 135.

For byggkategorier hvor det kreves stor høyde, kan det tillates oppføring av bygg med inntil 18 meters gesimshøyde over terreng, C = 139. Det forutsettes at omfanget av

denne type byggkategori begrenses til maksimalt 25% av totalt tillatt bebyggbart grunnareal (BYA).

Ved utbygging skal minimum 10% av tomtens nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Dette arealet skal opparbeides til park/grøntanlegg samtidig med bebyggelsen.

3.3 Utforming

Ved suksessiv utvikling forutsettes at hver utbyggingsetappe utføres helhetlig og slik at estetiske og landskapsmessige krav til overgangssoner til tilliggende utbygget område og terreng ivaretas. Hovedretningen på bebyggelsen skal ligge parallelt med terrengformasjonen.

Bygningenes farger og overflate skal være dempet og være relativt nøytralt i relasjon til tilliggende natur. Forutsatte farger og overflater skal være godkjent av bygningsmyndighetene.

Belysning av plasser og trafikkområder skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles samtidig med denne. Belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljøet og være helhetlig for hele området.

Før tillatelse til tiltak kan gis, skal landskapsplan for alle berørte områder samt tomtedeling og utomhusplan for angjeldende tomt/tomter og være godkjent av kommunen. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

3.4 Parkering

Parkering tilpasses formålene industri, lager og forretning for plasskrevende varehandel. Følgende maksimale parkeringsnorm er lagt til grunn for detaljreguleringsplanen:

Lager:	1 pr. 200 m ² BRA
Industri:	1 pr. 100 m ² BRA
Kontor i tilknytning til industri/lager:	1 pr. 50 m ² BRA
Forretning for plasskrevende varehandel:	1 pr. 40 m ² BRA

I tillegg kommer arealer for gårdsplasser for lasting og lossing samt manøvreringsarealer for store biler.

5% av parkeringsplassene skal forbeholdes HC-parkering.

3.5 Veianlegg

Området skal ha atkomst fra Kveldroveien. Veier inn i næringsområdet skal utformes med to kjørefelt med tilliggende gang- og sykkelvei. Utforming av gang- og sykkelveier skal baseres på en universell utforming frem til virksomhetens inngangsområde.

3.6 Utomhusområder

Ubebygde deler av området tillates ikke benyttet til lagring. Ubebygde deler av området som ikke benyttes til kjøre- og manøvreringsarealer, gangveier og biloppstillingsplasser skal opparbeides parkmessig.

Nødvendig oppstilling av søppelcontainere skal legges og skjermes slik at avfallsanlegg fremstår diskret.

Skilt og reklame kan tillates oppsatt etter godkjennelse av statlige myndigheter og i henhold til Ås kommunes retningslinjer.

3.7 Overflatevann

Overflatevann skal fordrøyes på eiendommen for å redusere innløpsmengder til kommunalt ledningsnett. Tiltak i denne sammenheng skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse innenfor byggeområdet.

§ 4. GRØNNSTRUKTUR

Grønnstrukturen skal utformes og beplantes slik at arealene vil fremstå som attraktive områder. Grøntområdenes utforming skal tilpasses til veier og nabotomters tilliggende terreng. Grønnstrukturområder skal opparbeides synkront med utvikling av byggeområdet.

§ 5. VEI

Atkomstveien forutsettes etablert fra Kveldroveien. Avkjørselen skal kanaliseres med trafikkø. Det forutsettes at gang- og sykkelveien kan passere over øya. Frisiktssoner skal ha fri sikt i en høyde av 0,8 m over planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Før tillatelse til tiltak kan gis, skal byggeplan for avkjørselen være godkjent av Ås kommune og overordnede vegmyndigheter

§ 6. FAREOMRÅDE (Høyspenningsanlegg)

I fareområdenes klausulerte belter tillates det ikke oppførelse av bygg eller konstruksjoner. I forbindelse med terrengarbeider i faresonen, må nivåplaner, metoder og type redskap avklares med linjeeier, Hafslund Nett, før noe terrengarbeid påbegynnes.

Bygging i fareområde hvor det går en 47 kV linje til Nordby transformatorstasjon over området, kan ikke påbegynnes før linjen er flyttet.