

**Plan-ID:** R-284.

**Detaljregulering for utvidelse av Vinterbro næringspark**

## **Reguleringsbestemmelser**

<b>Plankart datert</b>	<b>: 18.11.2014</b>
<b>Dato for siste revisjon av plankartet</b>	<b>:</b>
<b>Bestemmelser datert</b>	<b>: 18.11.2014</b>
<b>Dato for siste revisjon av bestemmelser</b>	<b>:</b>
<b>Dato for godkjenning i de faste utvalget for plansaker</b>	<b>:</b>
<b>Godkjent i kommunestyret</b>	<b>:</b>

## **§ 1 AVGRENSNING OG REGULERINGSFORMÅL**

### **1.1 Formål**

Formålet med planen er å legge til rette for en utvidelse av Vinterbro Næringspark. Hovedformålet er å etablere en større sammenhengende logistikkpark for etablering av sentrale distribusjonslager.

### **1.2 Planavgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN Arkitekter AS, datert FORELØPIG 24.10.2014.

### **1.3 Reguleringsformål**

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål jfr. PBL § 12-5:

**BEBYGGELSE OG ANLEGG (1000) PBL § 12-5 punkt 1**

Næringsbebyggelse (1300)

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (2000)PBL§ 12-5 punkt 2**

Kjøreveg (2010)

Gang-/sykkelveg (2015)

Annen veggrunn- grøntareal (2019)

**GRØNNSTRUKTUR (3000) PBL § 12-5 punkt 3**

Grønnstruktur (3001)

**LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (5000) PBL 12-5 punkt 5**

LNF (5100)

**HENSYNSSONER PBL § 11-8 a, jf. § 12-6**

Sikringssone:

Frisikt (140)

**BESTEMMELSESONRÅDE PBL § 12-7**

Bestemmelsesområde kulturminner

## **§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1 Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger, utgravinger, vegetasjon som skal bevares/fjernes, interne veier, lokalisering av avkjørsel, parkering, støttemurer, gjerder, og andre arealavgrensende tiltak. Stigningsforhold og terrengplanering angis med høyder.

### **2.2 Universell utforming**

Offentlig tilgjengelige innganger og gangareal skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

### **2.3 Miljø**

#### **2.3.1 Forurenset grunn**

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

#### **2.3.2 Støy og støv**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn.

Anlegget totalt skal tilfredsstillende grenseverdier for støv og støy i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 og T-1520. opprinnelige

#### **2.3.3 Overvann**

Overflatevann skal fordrøyes på eiendommen for å redusere innløpsmengden til kommunalt ledningsnett. Det skal etableres tiltak som sikrer tilstrekkelig vannkvalitet før utslipp til vannressurser. Plan for tiltak skal godkjennes, av kommunen før det gis igangsettingstillatelse innenfor byggeområdet. Vannkvaliteten må dokumenteres.

#### **2.3.4 Radon**

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor området skal det fremlegges målinger/dokumentasjon i forhold til radon. Der hvor verdiene overstiger tillatte grenseverdier skal det utarbeides en tiltaksplan.

### **2.4 Masser**

Det tillates håndtering og bearbeiding av masser/stein innenfor byggeområdet for intern eller ekstern omdisponering i forbindelse med tomteopparbeidelse.

### **2.5 Teknisk infrastruktur**

Ved søknad om igangsetting skal det foreligge godkjente situasjonsplaner for teknisk infrastruktur. Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, telefon, mv., skal i størst

mulig grad legges i tilknytning til hovedadkomstvei, interne veier og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrekke. Plassering av nett-/trafostasjon skal fastlegges i samråd med kraftleverandør ved søknad om rammetillatelse.

Situasjonsplanen skal minimum vise ledningstraseer, installasjoner, fordrøyningsmagasiner, ledningsdimensjoner, magasindimensjon samt materialbruk i den grad dette er relevant.

## **2.6 Gjennomkjøring til Vardåsen høydebasseng**

Gjennomkjøringsmulighet til høydebassenget skal opprettholdes. Atkomsten kan legges via ny internvei, og adkomsten skal opprettholdes gjennom utbygging- og driftsfase.

## **2.7 Parkering**

Parkering tilpasses formålet lager og kontor. Følgende parkeringsnorm er lagt til grunn for detaljreguleringsplanen:

Lager:	maks. 1 pr. 200 m <sup>2</sup> BRA
Kontor i tilknytning til lager:	maks. 1 pr. 50 m <sup>2</sup> BRA
Sykkelparkering:	min. 1 per 200 m <sup>2</sup> BRA

I tillegg kommer arealer for lastning og lossing, manøvreringsareal for store biler, og oppstilling for mc/moped.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelsehemmede. 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset elbiler med ladestasjon.

## **2.8 Skilt og reklame**

Skilt og reklame innretninger i tilknytning til bebyggelsen skal dimensjoneres med grunnlag i profilering fra internt veisystem, ikke med grunnlag i størst mulig fjernvirkning

## **2.9 Kulturminner**

Dersom man under arbeid i marken støter på fornminner som tidligere ikke er registrert, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringszone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminnelovens § 8.

## **2.10 Miljøoppfølgingsplan**

Ved planlegging og opparbeidelse av ny bebyggelse skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger og de påvirkninger de har for miljø, ressurser og samfunn, herunder energi, massehåndtering, håndtering av fremmede arter, transport, varetransport, anleggstrafikk, sprengningsarbeid avfallshåndtering, støy og materialbruk.

# **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

## **3.1 Næringsbebyggelse**

Innenfor området kan det oppføres lager- og industribygg med tilhørende kontor. Forretninger eller rene kontor- og utsalgsvirksomheter tillates ikke etablert innenfor planområdet.

## **3.2 Bebyggelsens plassering på tomte**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen som vist på plankartet.

### **3.3 Grad av utnyttning og høyder**

Det tillattes en utnyttelsesgrad på maksimalt % - BYA = 60 %, inkludert parkering.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet.

Tekniske installasjoner på tak tillates over maksimal gesimshøyde og kan ha maks høyde på 2 meter og areal på maks 5 % av takflaten og skal ligge tilbaketrukket fra hovedtakets ytre gesims.

### **3.4 Utforming av planlagt bebyggelse**

Ved suksessiv utbygging forutsettes at hver utbygging utføres etter en helhetlig plan for området, slik at estetiske og landskapsmessige krav ivaretas i overgangssoner til tiliggende utbygget og ubebygget område og terreng.

Material- og fargebruk skal være dempet. Overflatene skal holdes i mørke farger, det tillates ikke signalfarger eller reflekterende materialer i ytterkledning eller tak.

Utvendige farger og overflater skal være godkjent av bygningsmyndighetene.

Bebyggelsen skal prosjekteres for å etablere tilstrekkelig sikring mot radon i henhold til gjeldende regelverk.

### **3.6 Utomhusområder**

Det tillates terrenginngrep på regulert byggegrunn for å få til nødvendig nivå og massebalanse. I overgangsområdene mellom bebyggelse og grønnstruktur/LNF skal eksisterende vegetasjon, tre og marksjikt bevares på arealer som ikke berøres av terrenginngrep.

Terrenginngrep tas opp med fjellskjæringer, natursteinsmurer eller løsmassefyllinger med stigning på maks 1:2 som tilsås.

Ved utbygging skal minimum 10 % av tomtens bruttoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Dette arealet skal opparbeides som grøntareal samtidig med bebyggelsen.

Ubebygde deler av området tillates ikke benyttet til skjemmende lagring uten at denne er skjermet med gjerder, skjermvegger eller beplantning. Nødvendig oppstilling av søppelcontainere skal lokaliseres og skjermes slik at avfallsanlegg fremstår diskret.

Belysning skal i størst mulig grad etableres slik at det ikke er til sjenanse for omliggende boligområdet.

### **3.5 Veianlegg**

Området skal ha atkomst fra Kveldroveien. Veier inn i næringsområdet skal utformes med to kjørefelt med tiliggende gang- og sykkelvei, og utformes etter Statens vegvesens veiklasse A2. Infrastrukturen skal tilpasses vogntog. Veiskjæringer /- fyllinger skal tilsåes og veiene asfalteres.

Det kan ikke etableres kjøreareal langs grønnstrukturen i vest. Her må det ligge bebyggelse mellom internvei og områder regulert for grønnstruktur og LNF, eller det må være en minimums avstand mellom formåls grensen og internveien på 45 meter. Nødvendige atkomstveier til bygg tillates etablert nærmere enn 45 meter.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Kjøreveg**

Atkomstvei forutsettes etablert fra Kveldroveien, og skal være felles for det regulerte området og bebyggelsen på gnr/bnr 104/26. Avkjørsler fra vei er markert på kartet, markeringene er veiledende og kan flyttes. Veien skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

### **4.2 Gang/-sykkelveg**

Gang/-sykkelvei skal etableres langs offentlig og privat vei, og opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

### **4.3 Annen veggrunn - grøntareal**

Annet veiareal skal nyttes til grøntareal, skjæringer, fyllinger og grøfter. Arealene skal tilsåes og beplantes.

## **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

### **5.1 Grønnstruktur**

Innenfor området skal eksisterende terreng, vegetasjon og markdekke i størst mulig grad bevares. Det tillates inngrep i sonen, men området skal etter inngrep reetableres om vegetasjonsskjerm med god tetthet. Vegetasjonsskjermen skal være et visuelt skille mellom næringsområdet og utenforliggende LNF områder. Det skal kun benyttes arter som er naturlig forekommende i området.

Området kan ikke benyttes til oppstillings- eller lagerplass, tekniske anlegg kan ikke legges i grønnstrukturuområder.

## **§ 6 LNF**

### **6.1 LNF**

Skogsvegetasjon og landskap innenfor avsatte områder, samt jordbruk i LNF 1, skal bevares og driftes som del av tilliggende landbrukseiendom. Det tillates ikke øvrige inngrep i sonen. Vegetasjonen mellom jordbruksareal og næringsområdet skal søkes bevart.

## **§ 7 HENSYNSSONE**

### **7.1 Frisiktsone**

Innenfor frisiktsone tillates ikke vegetasjon, gjerder, murer eller andre installasjoner med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende vei.

## **§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDE**

### **8.1 Bestemmelsesområde kulturminner**

# 1-3 Før rammetillatelse kan gis, skal det gjennomføres arkeologisk granskning av de automatisk fredete kulturminnene med ID:160295, 111038 og 111043.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal settes i gang slik at omfanget av granskningen kan fastsettes.

## **§ 9 Rekkefølgebestemmelse**

Før rammetillatelse kan gis skal atkomst til Vardåsen høydebasseng være sikret.

Før igangsettingstillatelse gis skal byggeplan for avkjørsel fra Kveldroveien være godkjent av Ås kommune og overordnede vegmyndigheter.

Før ferdigattest kan gis skal

- annen veggrunn og grøntareal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan for hvert byggetrinn.
- berørte og veletablerte stier inn til Kirkerudhøgda reetableres etter avtale med kommune og grunneier.