

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for vanninfrastruktursenter

Reguleringsbestemmelser datert: 06.09.2019
Revidert: 21.11.2019

Plankart datert: 05.09.2019
Plankart revidert: 22.10.2019

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel:	13.06. 2019
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang:	07.11.2019
Offentlig ettersyn:	xx.xx.-xx.xx.201x
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang:	xx.xx.201x
Vedtak i kommunestyret:	xx.xx.201x

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å regulere ett areal til senter for vanninfrastruktur, bestående av forsøksarealer og anlegg, samt bygg for undervisning, forskning og tilhørende næringsutvikling.

2. Arealformål

Området reguleres til:

- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160), BOP
- Annet veggrunn – grøntareal (2019), SVG
- Naturområde (3020), GN
- Vegetasjonsskjerm (3060), GV

3. Hensynssoner

Området reguleres til:

- Sikrings-, støy- og faresone (H730- høyspenningsanlegg)

4. Fellesbestemmelser for hele planområdet (PBL § 12-7)

4.1 Massehåndtering og svartelistede arter

4.1.1 Generelt

Masser skal gjenbrukes innenfor planområdet. Ved overskudd av andre masser enn matjord skal disse kjøres bort og benyttes i andre områder regulert for terrengendring eller kjøres til regulert mottak av masser.

4.1.2 Matjord

Før området bygges ut skal matjordlaget tas av. Matjorda skal benyttes til nydyrking eller jordforbedring av landbruksområder utenfor planområdet.

4.1.3 Arter på fremmedartslista

Ved beplantning skal det ikke benyttes arter som er vurdert til å ha svært høy, høy eller potensielt høy risiko i Fremmedartslista 2018.

Plantemateriale fra arter i kategoriene svært høy, høy eller potensielt høy risiko i Fremmedartslista 2018 skal leveres til godkjent mottak for hageavfall eller forbrenning. Toppmasser skal benyttes på tomter eller på områder som slås eller høstes jevnlig.

4.2 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan i målestokk som er formålstjenlig og viser disponering og utforming av omsøkt bygg-/anleggsområde. Planen skal vise atkomst, bebyggelsens høyde og etasjeantall, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, nye og gamle høydekoter, forstøtningsmurer, forsøksarealer, oppstilling for renovasjon og brannbil, samt andre faste installasjoner. Til utomhusplan skal det utarbeides planteplan og skjøtelsesplan. Denne skal også omfatte skjøtsel av eksisterende vegetasjon langs Arboretveien.

4.3 Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 tabell 3 skal gjøres gjeldende for virksomhet som muligjgjøres gjennom denne planen.

4.4 VA-rammeplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges detaljplan for vann, avløp og overvannshåndtering. Planen skal ivareta en helhetlig løsning av vannforsyning, spillvann- og overvannshåndtering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak.

4.5 Overvann

Overvann skal håndteres/fordrøyes lokalt på området i tråd med prinsippene beskrevet i Norm for overvannshåndtering, vedtatt 02.09.2015. Avrenning skal ikke føres direkte til vassdrag via rør.

Blågrønn faktor skal være på minimum 0,8, og en utregning av denne skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse.

4.6 Universell utforming og tilgjengelighet

All bebyggelse og opparbeidete utearealer innenfor planområdet skal være universelt utformet. Gjeldende byggt teknisk forskrift legges til grunn.

4.7 Klimagassregnskap

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer, energi inkl. flytting av matjord, iht NS 37:20:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.

5. Bestemmelser til arealformål

5.1. Privat eller offentlig tjenesteyting OP (PBL 12-5 nr. 1)

Areal og bygg innenfor feltene kan benyttes til:

Forsøksbygg med rom for forsøk, forskning, undervisning, administrasjon og fellesfunksjoner. Forsøks- kurs- og demonstrasjonsfelt for vannhåndtering under og på bakkenivå.

Ved utforming av bebyggelse og anlegg skal det redegjøres for hvordan det er tatt hensyn til eksponering mot de ulike kulturlandskapsverdiene i området.

Bygg skal plasseres innenfor angitt byggegrense.

Maksimal utnyttelsesgrad er 17 % BYA

Høyeste gesims/mønehøyde for bebyggelse er kote+101,5

Høyeste gesims/mønehøyde fra gjennomsnittlig ferdigplanert terreng skal være 10 meter.

Bygninger skal ha en materialbruk av høy kvalitet og være tilpasset landskap og omgivelser. Bygg skal oppføres med flatt tak eller en variant av pulttak slik at bygningsmassens høyde og funksjon tilpasses i landskapet. Bygg skal være matte og ha farger som begrenser uønsket refleksjon/lysvirkning. Dersom takareal ikke benyttes til solenergi, skal minimum 70 % av takarealene være grønne tak.

Tekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen av anlegget.

Forsøksfelt på bakken og mindre endringer av terreng tillates innenfor hele området. Forsøksfelt som ikke er overbygget inngår ikke i BYA.

Det tillates å etablere 15 parkeringsplasser for bil og 30 plasser for sykkel innenfor området. Halvparten av parkeringsplassene for bil skal tilrettelegges for lading av el-kjøretøy. To plasser skal avsettes til HC-parkering. Parkeringsareal inngår ikke i BYA. Det tillates kjøreadkomst til området fra Arboretveien.

Atkomst skal være fra Arboretveien slik det er angitt i plankartet.

Det skal beholdes vegetasjon eller etableres beplantning mot Arboretveien som skjermer eller demper inntrykket av bygg og forsøksområder. Det skal benyttes stedeegne arter, og beplantningen skal gjøres i samråd med NMBU slik at den tilpasses universitetsparken.

Det skal være mulig å etablere en tverrforbindelse for gående gjennom området.

5.2. Grønnstruktur, vegetasjonsskjerm (PBL § 12-5 nr. 3)

Det skal etableres vegetasjonsskjerm mellom bygg og Syverudveien. Det skal benyttes stedeegne arter, og beplantningen skal gjøres i samråd med NMBU slik at den tilpasses universitetsparken. Det må ikke etableres vegetasjon så nær krysset Syverudveien/Arboretveien at sikt hindres.

5.3. Grønnstruktur, naturområde (PBL § 12-5 nr. 3)

Det skal ikke gjøres bygge- eller anleggstiltak i området. Terreng og vegetasjon søkes bevart. Vegetasjonen tillates slått.

6. Bestemmelser til hensynssoner (PBL § 12-6)

6.1 Hensynssone H730 Høyspenningsanlegg

Innenfor hensynssonen kan det ikke oppføres bygninger eller permanente innretninger. Alle tiltak som øker høyden på terrenget skal forelegges for og godkjennes av netteier før igangsettingstillatelse for byggetiltak kan gis.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Plan for massehåndtering

Før rammetillatelse gis skal det foreligge en plan for massehåndtering i området. Denne planen skal inkludere en vurdering av fare for spredning av fremmede arter via massene.

7.2 Tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse skal nødvendig kapasitet på vannforsyning, avløp og brannvann være opparbeidet eller sikret opparbeidet.