

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		
Revidert:	14.02.2013		
Revidert:	<u>03.09.2021</u>		

### 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
Hovedutvalget for teknikk og miljø – mindre endring:	14.02.2013

### § 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. Med plasskrevende varehandel/varegrupper menes: motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler.

#### 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 per 200 m <sup>2</sup> BRA
Industri:	1 per 100 m <sup>2</sup> BRA
Kontor i tilknytning til industri/lager:	1 per 50 m <sup>2</sup> BRA
Forretning for plasskrevende varehandel:	1 per 70 m <sup>2</sup> BRA

I tillegg kommer arealer for gårds plasser for lasting og lossing, manøvreringsarealer for store biler, sykkel/mc/moped-oppstilling, hensetting, utstilling samt retur av/arbeid på varer, herunder biler mv., som omsettes fra lokalene på området.

5% av parkeringsplassene skal forbeholdes handikap-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 virksomheters 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 godkjenning 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 trafikkøye. 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 [ledningseier](#) 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.