

Arealplan-ID: R 284.

Detaljregulering for utvidelse av Vinterbro næringspark

Reguleringsbestemmelser

Plankartene R01 og R02 datert	: 07.03.2016
Dato for siste revisjon av plankartene	: 18.04.2016 (R01) og 16.03.2017 (R02)
Bestemmelser datert	: 07.03.2016
Godkjent i kommunestyret	: 25.05.2016
Dato for siste revisjon av bestemmelser	: 31.03.2017

§ 1 AVGRENSNING OG REGULERINGSFORMÅL

1.1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for 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 R02, datert 07.03.2016, sist revidert 16.03.2017.

1.3 Reguleringsformål

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5 punkt 1

Næringsbebyggelse (1300)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5 punkt 2

Kjøreveg (2011)

Gang-/sykkelveg (2015)

Annen veggrunn - teknisk anlegg (2018)

Annen veggrunn - grøntareal (2019)

GRØNNSTRUKTUR (3000) PBL § 12-5 punkt 3

Friområde (3040)

BESTEMMELSESONMRÅDE PBL § 12-7

Bestemmelsesområde utforming

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, nettstasjoner og andre arealavgrensende tiltak. Stigningsforhold og terrengplanering angis med høyder.

2.2 Universell utforming

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.

2.3.3 Overvann

Overflatevann skal fordrøyes og/eller infiltreres 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 Blågrønn faktor

Sammen med byggesøknad skal det leveres et regnskap for håndtering av overvann og vegetasjon, såkalt blågrønn faktor i henhold til Hovedplan vann, avløp og vannmiljø 2015-2027, i Ås kommune. Blågrønn faktor innenfor den enkelte eiendommen skal ikke være lavere enn 0,7.

2.4 Masser

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

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 luftstrekking. Situasjonsplanen skal minimum vise ledningstraseer, plassering av nettstasjoner, installasjoner, fordrøyningsmagasiner, ledningsdimensjoner, magasindimensjon og materialbruk.

Plassering av nettstasjoner skal fastlegges i samråd med kraftleverandør ved søknad om tiltak. Byggegrense mot nettstasjoner skal være minimum 5 m. Nettstasjoner kan plasseres i bygg.

2.6 Gjennomkjøring

Gjennomkjøringsmulighet til gnr/bnr. 104/18 skal opprettholdes. Adkomsten skal legges via regulert kjørevei, 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 per. 200 m ² BRA
Kontor i tilknytning til lager:	maks. 1 per 100 m ² BRA
Sykkelparkering:	min. 1 per 200 m ² BRA

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

Sykkelparkering skal plasseres i tilknytting til hovedinnganger, deler av sykkelparkeringen skal etableres under tak.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset ladbare biler med ladestasjon.

2.8 Skilt og reklame

Det skal utarbeides en overordnet skiltplan i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Skilt- og reklameinnretninger i tilknytting til bebyggelsen skal dimensjoneres med grunnlag i profilering fra internt veisystem - ikke med grunnlag i størst mulig fjernvirkning. Det tillates ikke skilt og reklame mot regulert friområde vest for hovedlageret.

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 tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

3.3 Grad av utnyttning og høyder

Det tillates følgende utnyttelse (maksimal tillatt bebygd areal %- BYA, inkludert parkering:

N1: % - BYA = 60%

N2: % - BYA = 60 %

N3: % - BYA = 35 %.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde som angitt på plankartet.

Tekniske installasjoner på tak tillates over tillatt gesimshøyde. De tekniske installasjonene kan dekke inntil 5 % av takflaten, ha en høyde på inntil 2 meter over gesims og være trukket inn minimum 2 meter fra hovedtakets ytre gesims.

3.4 Utforming av planlagt bebyggelse

Ved suksessiv utbygging forutsettes det at hver utbygging utføres etter en helhetlig plan for området. Dette for at estetiske og landskapsmessige krav ivaretas i overgangssoner - til tilliggende bebygde- og ubebygde område og terreng.

Material- og fargebruk skal være dempet. Det tillates ikke signalfarger eller reflekterende materialer i ytterkledning eller tak.

Utvendige farger og overflater skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

Høyde, material- og fargebruk skal illustreres i byggesak.

3.5 Veianlegg

Området skal ha atkomst fra Kveldroveien, og gjennomkjøringsmulighet til 104/18 skal opprettholdes. Veier inn i næringsområdet skal utformes med to kjørefelt med tilliggende gang- og sykkelvei, og utformes etter Statens vegvesens veiklasse A2. Infrastrukturen skal tilpasses vogntog. Veiskjæringer /- fyllinger skal tilsåes og veiene asfalteres.

3.6 Utomhusområder

Det tillates terrenginngrep på regulert byggegrunn for å få til nødvendig nivå og massebalanse. I overgangsområdene mellom bebyggelse og grønnstruktur/friområde 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.

Ubebygde deler av området tillates ikke benyttet til 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 etableres slik at det ikke er til sjenanse for omliggende boligområder. Gang- og sykkelvei skal være godt opplyst.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjørevei

Adkomstvei skal etableres fra Kveldroveien, og skal være felles for det regulerte området og bebyggelsen på gnr/bnr 104/26. Det tillates atkomst fra kjørevei til arealer avsatt til næringsbebyggelse. Den regulerte internveien vil gi adkomst til eiendommene 104/27, 104/33, 104/1, 106/2, 105/1, 105/3 og 104/18.

4.2 Gang-/sykkelvei

Gang-/sykkelvei skal etableres langs internveien gjennom planområdet. Det skal etableres en trafiksikker, gjennomgående gang-/sykkelvei mellom Myråsdaalen og Vardåsen, med kulvert under adkomstveien inn til hovedlageret. Gang-/sykkelveier opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

4.3 Annen veigrunn - grøntareal

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

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområde

Innenfor området skal eksisterende terreng, vegetasjon og markdekke bevares. Det kan tillates inngrep i sonen, men området skal etter inngrep reetableres som vegetasjonsskjerm med god tetthet. Eksisterende skogsvegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og vegetasjonen skal skjøttes som skjerm mellom næringsområdet og friområdet. Det skal kun benyttes arter som er stedege i området. Stiene i området skal opparbeides og holdes ved like av grunneier av friområdet.

§ 6 BESTEMMELSESONMRÅDER

6.1 Bestemmelsesområde - kulturminner

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 111038, 111043, 111044 og 160295, som er markert som bestemmelsesområde #1, #2 og #3 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

6.2 Bestemmelsesområde – utforming

Maksimal tillatt gesimshøyde for bebyggelsen i BN1 er vist som tre bestemmelsesområder i plankartet (#4, #5 og #6).

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING OG REKKEFØLGEKRAV

Før det gis tillatelse til tiltak skal:

- adkomst til gnr/bnr. 104/18 gjennom området i anleggs- og driftsfasen skal være sikret, og byggeplan for avkjørsel fra Kveldroveien være godkjent av Ås kommune og overordnede veimyndigheter.

Før det gis ferdigattest for hvert byggetrinn skal:

- annen veigrunn og grøntareal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan
- berørte og veletablerte stier inn til Kirkerudhøgda erstattes med nye stiforbindelser, etter avtale med kommune og grunneiere.

Vilkår for gjennomføring:

- Statnett skal ha adgang til alle sine anlegg i anleggs- og driftsfasen.
- Ved sprengningsarbeid skal det foreligge en sprengningsplan.
- Ved byggetiltak nærmere enn 150 meter fra byggegrense/miljøsone mot E6 (tunnel) skal det søkes om dispensasjon. Søknad om dispensasjon skal følge byggesaken.
- Ved sprengning nærmere enn 150 meter fra E6 skal vegvesenets uttalelse til sprengningsplanen og dokumentasjon på at NS 8141 er tilfredsstillende foreligge før igangsettingstillatelse gis.
- Ved sprengning nærmere enn 30 meter fra nærmeste faseline skal ledningsmester varsles i god tid før anleggsstart.