

R-320 – Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Norderås førerhundskole

Reguleringsbestemmelser datert: 21.02.2019

Plankart datert: 21.02.2019

Revidert:

Plankart revidert:

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel:	14.05.2018
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang:	dd.mm.2019
Offentlig ettersyn:	xx - xx.xx.2019
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang:	xx.xx.2019
Vedtak i kommunestyret:	xx.xx.2019

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av ny førerhundskole.

2. Arealformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, nr. 1)**
 - o Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
 - o Energianlegg, nettstasjon (BE)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5, nr. 2)**
 - o Kjøreveg (SKV1-2)
 - o Annen veggrunn - tekniske anlegg
 - o Annen veggrunn - grøntareal (SVG1-3)
- **Grønnstruktur (Pbl. §12-5, nr. 3)**
 - o Vegetasjonsskjerm (GV1-2)

3. Hensynssoner (Pbl. §12-6, jfr. §11-8)

- a) Faresone høyspenningsanlegg (H370_1)
- c) Bevaring naturmiljø (H560_1)

4. Fellesbestemmelser

4.1 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 adkomst, byggegrenser, bebyggelsens høyde, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, nye og eksisterende koter, sentrale punkthøyder, belegning, beplantning, forstøtningsmurer, plassering av avfallsbeholdere og oppstilling for renovasjon og brannbil. Til utomhusplan skal det utarbeides planteplan og skjøtselsplan.

4.2 Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 eller enhver tids gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal gjøres gjeldende for virksomhet som muliggjøres gjennom denne planen.

4.3 VA-rammeplan

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

Overvann skal håndteres/fordrøyes lokalt på området i tråd med prinsippene beskrevet i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm for Ås kommune. Avrenning skal ikke føres direkte til vassdrag via rør. Valg av løsning for overvannshåndtering skal begrunnes. VA-rammeplan skal godkjennes av Ås kommune. Hundeadfall skal håndteres i lukket system.

4.4 Frisikt

Frisiktlinjer i kryss er angitt på plankartet. I frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder eller andre innretninger høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veier.

4.5 Massehåndtering og svartelistede arter

4.5.1 Generelt

Basert på en tredelt strategi: (1) genere minst mulig (2) må masser genereres bør det tilstrebes å håndtere det på egen eiendom/innenfor planavgrensning, og (3) må masser ut, skal de brukes til samfunnsnyttige formål evt, leveres på godkjent deponi med tillatelse fra Fylkesmannen.

4.5.2 Svartelistede arter

Massehåndtering på de deler av området hvor det evt. er registrert svartelistede arter (se MFU notat 2018-N24) skal foregå etter følgende opplegg, slik at videre spredning unngås:

- Ved mekanisk nedkapping skal plantene slås langt ned mot bakken, samles i tette sekker/holdere og brennes. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved graving og bruk av massene skal disse legges i deponi jfr. pkt. 4.5.1 på stedet eller benyttes som toppmasse som plen eller skjøttet grasmark. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved borttransportering av masser skal disse være tildekket og leveres på godkjent deponi. Etter bruk og transport skal alt utstyr og kjøretøy rengjøres.

4.6 Universell utforming og tilgjengelighet

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

5. Bestemmelser til arealformål (PBL § 12-5)

5.1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

5.1.1. Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

- a) Innenfor område BOP tillates opparbeidet førerhundskole med tilhørende anlegg og uteområder. Herunder lokaler for oppstalling fører-/servicehunder, avlsavdeling, karanteneavdeling, treningslokale/-bane, luftegårder, administrasjon, fellesfunksjoner, lager og carport/garasje. Parkeringsareal inngår i BYA. Det tillates etablert en skjermingsvoll mellom luftegårder/grusgang og vei SKV1 i øst.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad settes til BYA 40%. Maksimalt tillatt BYA er inkludert biloppstillingsplasser på terreng.

- c) Bebyggelse skal oppføres med flatt tak. Maks gesimshøyde for plan 1 settes til kote +98 meter, mens maks gesimshøyde på takoppbygg for ventilasjon/teknisk rom m.m. inntil 10% av BYA settes til kote +101 meter.
- d) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som er vist på plankartet. Støttemurer, gjerder, trapper og parkeringsplasser o.l. tillates plassert utenfor vist byggegrense, med unntak av mot SKV1.

- e) Utforming og estetikk m.m.

Ved utforming av bebyggelse og anlegg skal det redegjøres for hvordan det er tatt hensyn til eksponering i landskapet spesielt mot sørøst. Bygningene skal ha en materialbruk av høy kvalitet og være tilpasset landskap og omgivelser. Bygg skal oppføres med flatt tak slik at bygningsmassens høyde og funksjon tilpasses bedre i landskapet.

Tekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utforming av anleggene. Utendørs konstruksjoner (luftegårder, treningsbane, grusganger etc.) og terrengbearbeidinger inngår ikke i BYA.

- f) Krav til parkering

Det skal opparbeides maksimum 30 parkeringsplasser totalt for ansatte og besøkende. Plassene skal være en integrert del av utomhusanlegget. 10 % av parkeringsplassene skal avsettes til HC-parkering. 10% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-lading.

Det skal opparbeides minimum 0,5 sykkelparkingsplasser pr. ansatt. Sykkelparkering for ansatte skal være under tak.

- g) BOP skal ha avkjørsel fra SKV2, angitt med pil på plankartet.

5.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)

5.2.1. Kjørevei, SKV1-2

- a) SKV1-2 er felles private veier. SKV2 er avkjøring til førerhundskolen/BOP og skal opparbeides som vist på plankartet.

5.3. Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

5.3.1. Vegetasjonsskjerm, GV1-2

- a) Eksisterende vegetasjon i GV1 skal skjøttes slik at vegetasjonsskjermen opprettholdes.
- b) Innenfor område GV2 skal det etableres vegetasjon for å skjerme mot naboeiendom og omgivelsene. Det skal plantes arter som hovedsakelig vokser naturlig i nærområdet.
- c) Vegetasjon som utgår/dør skal erstattes av ny, slik at vegetasjonsskjermen til enhver tid opprettholdes.

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

6.1. H370_1 Fareområde høyspentledning, (PBL § 11-8, pkt a)

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

6.2. H560_1 Bevaring naturmiljø (PBL § 11-8, 2 pkt d)

I området er rødlistearten Alm (sårbar) registrert. Det er ikke tillatt med tiltak som skader eller ødelegger treet.

Treets rotsoner skal beskyttes mot sammenpressing fra masselagring og overkjøring med tunge maskiner. Arealene rundt treet tillates opparbeidet for uteopphold så langt det ikke utsetter treet for vesentlig økt risiko for skade.

7. Rekkefølgebestemmelser

- 7.1. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en helhetlig landskapsplan/utomhusplan for området inkludert områdene BOP og GV1-2.
- 7.2. Før rammetillatelse gis skal VA-rammeplan godkjennes av Ås kommune.