

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Sjøskogenveien 2

Reguleringsbestemmelser datert: 30.05.2015

Plankart datert: 27.04.2015

Revidert: 23.03.2017/12.09.2017

Plankart revidert: 23.03.2017/12.09.2017

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel: 18.08.2014

Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang: 07.10.2015

Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang: 03.12.2015

Offentlig ettersyn: 08.03.-22.04.2017 (utvidet til 20.05.2017)

Hovedutvalg for teknikk og miljø 3. gang: 28.09.2017

Vedtak i kommunestyret: 25.10.2017

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for kombinerte formål forretning og tjenesteyting, samt opprettholde dagens bensinstasjon/vegserviceanlegg. Planen skal rydde opp i uaktuell regulering og uregulerte arealer.

2. Arealformål og hensynssone

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - o Kombinert formål forretning/tjenesteyting
 - o Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Veg (felles)
 - o Kjøreveg (offentlig)
 - o Gang- /sykkelveg (offentlig)
 - o Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - o Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
 - o Naturområde – grønnstruktur
 - o Turdrag (offentlig)
- Hensynssoner
 - o Bevaring kulturmiljø (H570)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Avkjørsel fra Sjøskogenveien skal være felles for bensinstasjon/veiserviceanlegg og forretning/tjenesteyting samt naboer i Ødegårdsfaret (108/26 mfl).

Planområdet skal gis et samlet arkitektonisk uttrykk. Valg av materialbruk og farger skal harmonere og baseres på en helhetsvurdering for planområdet. En bevisst opparbeidelse av grensen (ovalen) mellom bensinstasjonen og ny bebyggelse skal ivareta bensinstasjonsområdets helhetlige utforming. Utelagring tillates ikke.

4. Bestemmelser til arealformål og hensynssone

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

- o Kombinert formål forretning/tjenesteyting
Arealbruk

Innenfor feltet tillates oppført dagligvareforretning. Kontor- og lagerlokaler som er knyttet til virksomheten tillates også. Det tillates annen offentlig eller privat tjenesteyting som kan omfatte servering/beverting/kafe/restaurant o.l. Bygningen skal åpnes mot parkeringsarealet og ha sin inngang herfra.

Bebyggelsen skal utformes og tilpasses designmanual utarbeidet av Snøhetta Arkitekter for REMA 1000 og valg av typologi fra designmanualen gjøres i rammesøknaden i samarbeid med kommunen.

Grad av utnyttning

Maks grad av utnyttning er angitt i plankartet. Parkeringsarealet inngår ikke i utnyttelsen.

Høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maks gesimshøyder som vist på plankartet. Tekniske rom og inngangsvolum tillates 1,0 m over maks gesims og innenfor 20 % av takflaten, og skal utgjøre en samlet del av byggets arkitektoniske helhet.

Utearealer

Støttemurer, gjerder, trapper og parkeringsplasser tillates plassert utenfor byggegrenser og i tomtegrensen mot nord.

Overvannshåndtering, blågrønn faktor og kabler

Overvannshåndtering og blågrønn faktor skal etableres i henhold til kommunens norm for overvannshåndtering. Valg av løsning for overvannshåndtering fra bygg og harde flater må fremgå av utomhusplan og må redegjøres for i forbindelse med byggesøknad. Blågrønn faktor som skal oppnås er minimum 0,7.

Alle nye kabler og ledninger (lavspent, telenett, tv og lignende) skal legges i bakken.

Parkering

Det tillates inntil 18 parkeringsplasser. 10 % skal reserveres for el- eller hydrogenbiler. 5 % av bilplassene for forretning skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse og plasseres nær publikumsinngangen til forretning.

Sykkelparkering skal etableres i henhold til anbefalinger i Statens vegvesens sykkelhåndbok 233. Sykkelparkeringen skal plasseres nær inngangen til butikken.

Parkeringsarealet skal opparbeides med belysning og beplantning.

- Bensinstasjon/ vegserviceanlegg
Eksisterende bebyggelse for bensinstasjon/vegserviceanlegg med grunnflate inntil 500 m² BYA skal opprettholdes innenfor byggegrenser og maks gesimshøyde som vist på plankartet.

Åpent overbygget areal som er tilknyttet bensinstasjon/vegserviceanlegg tillates i tillegg.

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

Arealbruk

Avkjørsel skal skje som vist på plankartet.

Kjøreveg med felt for venstresving og fotgjengerfelt i Sjøskogenveien, samt avkjørsel til planområdet skal opparbeides etter byggeplan som godkjennes av kommunen.

Annen veggrunn skal opparbeides som grøntareal. Plan for utforming av arealene skal inngå i utomhusplan.

4.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Turdrag
Eksisterende sti/tråkk fra Sjøskogenveien skal opprettholdes.
Det skal dokumentenes hvilke trær som kan bevares og hvordan disse skal beskyttes i byggefasen.
- Naturområde – grønnstruktur
Vegetasjonsområdet i randsonen skal opprettholdes eller reetableres, der terrenget tillater det.

4.4 Hensynssone (PBL § 12-6) – Bevaring kulturmiljø (H570)

Innenfor formålet Bebyggelse og anlegg – bensinstasjon/vegserviceanlegg avsettes hensynssone bevaring kulturmiljø. Eventuell ombygging eller tilbygg til eksisterende bebyggelse skal utformes i tråd med eksisterende arkitektoniske formspråk, uttrykk, material- og fargebruk.

5. Eierform

Gnr/bnr	Eier	Adresse	
108/1	Tovari Christina Thoug	Homanskollen 5	1407 Vinterbro
108/146	Gasolin Østfold AS	PB 1358 Vika	0113 Oslo
108/158	Sjøskogenveien AS	PB 8	1344 Haslum
108/398	Ås kommune	PB 195	1431 Ås
108/399	Ås kommune	PB 195	1431 Ås
108/478	Vinterbro Utvikling AS	PB 6428 Etterstad	0605 Oslo
115/5	Ås kommune	PB 195	1431 Ås
119/14	Statens vegvesen Region Øst og Akershus fylkeskommune	PB 1010 Skurva PB 1200 Sentrum	2605 Lillehammer 0107 Oslo

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for planområdet, som skal vise:

- Bebyggelse
- Terreng, eksisterende og nytt
- Adkomst, kjøreveger, gangveger og parkeringsareal (bil og sykkel)
- Beplantning
- Belysning
- Støttemurer, gjerder, tapper
- Varemottak og renovasjonsløsninger
- Opparbeiding av tilstøtende arealer mot bensinstasjon/serviceanlegg
- Plassering av brannhydranter/brannkummer

6.2 Før igangsettingstillatelse gis skal

- det foreligge geologiundersøkelse for fjellskjæringen, hvor omfang av sikringstiltak skal vurderes, utført av en ingeniørgeolog
- det foreligge en grunnundersøkelse
- det foreligge en plan for vannforsyning, avløpsanlegg og overvannshåndtering
- det foreligge en teknisk plan for tiltak som berører fylkesveien og planen skal være godkjent av Statens vegvesen før igangsettingstillatelse kan gis

6.3 Før brukstillatelse gis skal

- utomhusarealene være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen jf. planbestemmelse 6.1. Om det sammenfaller med vinterstid skal utomhusarealene være ferdig senest påfølgende sommer
- utvidet felt for venstresving i Sjøskogveien og justert gang- og sykkelveg skal være opparbeidet jf. teknisk plan godkjent av Statens vegvesen, så langt sesong tillater det
- sykkelparkeringsplasser være ferdig opparbeidet