

## R-263 REGULERINGSPLAN FOR EINARSTUJORDET

### REGULERINGSBESTEMMELSER - revidert 24.05.2012

Del av gnr. 40 bnr. 1 og gnr. 42 bnr. 1

#### § 1 Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer 0214-263 og datert 26.10.2011.

#### § 2 Formålet med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for flytting av Senter for husdyrforsøk til Einarstujordet. Det skal tilrettelegges for et fremtidsrettet og miljøvennlig husdyranlegg som tar tilstrekkelig hensyn til natur og landskap i området, og som gir gode utviklingsmuligheter.

#### § 3 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Hovedformål	Underformål	Feltnavn	Hjemmel
Bebyggelse og anlegg	Offentlig eller privat tjenesteyting	OP1	§ 12-5 nr. 1
	Bolig/tjenesteyting	BO	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjørevei	V1 og V2	§ 12-5 nr. 2
	Gang- og sykkelvei	GS1 GS2	
	Annen veigrunn	AV	
Landbruk, natur og friluftsliv	Landbruk, natur og friluftsliv	LNF 1, LNF2	§ 12-5 nr. 5
Hensynssone. Sikrings-, støy- og faresone	Faresone høyspentledning	H370_1	§ 12-6 jf. § 11-8 bokstav a
Hensynssone.	Bevaring kulturmiljø	H720_1	§ 12-6 jf. § 11-8 bokstav c
Hensynssone. Båndlegging etter kulturminneloven	Automatisk fredet kulturminne	H730_2	§ 12-6 jf. § 11-8 bokstav d

## **§ 4 Fellesbestemmelser**

### **4.1 Utomhusplan**

Sammen med søknad om tillatelse til større tiltak etter plan- og bygningsloven skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:1000.

Utomhusplanen skal vise avkjørsler, atkomstveier, parkeringsplasser for bil og sykkel, gangarealer, bygningsplassering. Planen skal videre redegjøre for eksisterende og nytt terreng samt områder med eksisterende og ny vegetasjon. Planene skal redegjøre for materialbruk, plassering av gjerder, forstøtningsmurer og andre konstruksjoner, belysning, skilt og plass for avfallshåndtering.

Utomhusplanen skal godkjennes før eller samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis brukstillatelse.

### **4.2 Overvannshåndtering**

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av vann fra tak, overflater, drenering og dyrehold. Overvann skal håndteres lokalt på området og avrenning skal ikke føres direkte til vassdrag via rør. Valg av løsning for overvannshåndtering skal begrunnes.

### **4.3 Parkeringsnorm sykkel (§ 12-7 nr. 7)**

Det skal opparbeides minimum 0,3 sykkelparkingsplasser pr. ansatt og minimum 0,5 pr. student.

### **4.4 Parkeringsnorm privatbil (§ 12-7 nr. 7)**

Det skal opparbeides maksimum 20 parkeringsplasser totalt for ansatte, besøkende og studenter. Parkeringsplassene skal ikke opparbeides på areal kategorisert som fulldyrket på markslagskart. Plassene skal være en integrert del av utomhusanlegget.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til HC-parkering.

### **4.5 Parkeringsplass buss (§ 12-7 nr. 7)**

Det kan etableres oppstillingsplass for 2 busser i tilknytning til fellesadministrasjon og besøksgård.

### **4.6 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.

### **4.7 Miljøoppfølging**

Dersom det oppdages forekomster av arter som står på Direktoratet for naturforvaltnings svarteliste, skal Institutt for naturforvaltning ved UMB og kommunens miljøvernkonsulent kontaktes, og tiltak for å begrense spredning skal gjennomføres.

## **§ 5 Bebyggelse og anlegg, pbl. § 12-5 nr. 1**

### **5.1 Utforming**

Ved utforming av bebyggelse og anlegg skal det redegjøres for hvordan det er tatt hensyn til eksponering mot Ås kirke og Norderås.

Bygningene skal ha en materialbruk av høy kvalitet og være tilpasset landskap og omgivelser. Det skal benyttes saltak. Byggene bør ha takvinkel mellom 12 og 22° og gjennomgående takvinkel for anlegget skal fastsettes ved rammesøknad. Behov for avvik skal vurderes spesielt ut fra det enkelte bygg sin plassering og størrelse.

Tekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utforming av anleggene.

Utendørs konstruksjoner (luftegårder etc.), terrengbearbeidinger og oppstillingsplasser for kjøretøy inngår ikke i BRA.

## **5.2 Privat eller offentlig tjenesteyting, OP1**

Areal og bygg innenfor feltene kan benyttes til:

Landbruksformål med husdyrrom, fôrlager, gjødsellager, verksteder, forskning, undervisning, administrasjon og fellesfunksjoner.

Publikumsrettet virksomhet for de fagfelt som har sin virksomhet i området, herunder besøksgård.

Parkeringsareal inngår ikke i BRA.

Maksimal utnyttelsesgrad OP1: 31000 m<sup>2</sup> BRA.

Maksimal kotehøyde for møne = C + 97,0.

Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng, skal ikke overskride 15 meter.

Før tiltak kan iverksettes skal det foretas arkeologisk gransking av ID 140439, ID 140440, ID 140444, ID 140438, ID 140664, ID 140431 og deler av ID 11837.

Det tas kontakt med fylkeskommunen i god tid før tiltaket skal gjennomføres. Kulturminnene som skal granskes, er vist på eget temakart til planen. Kostnadene til undersøkelsene dekkes av tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.

## **5.3 Kombinert formål, bolig/offentlig eller privat tjenesteyting, BO**

Innenfor feltet kan eksisterende boligbebyggelse opprettholdes, eller området kan benyttes til offentlig/privat tjenesteyting tilknyttet husdyraktiviteten.

Maksimalt tillatt bebyggd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus.

Gesimshøyden, målt fra laveste ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter.

Høydeforskjellen mellom møne og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter.

## **§ 6 Samferdsel og infrastruktur, pbl. § 12-5 nr. 2**

### **6.1 Vei, V1 – V2**

V1 og V2 er kommunal vei. V1, V2 skal opparbeides som vist på plankart med kjørebredde hhv 6 og 5m iht. Statens vegvesens Håndbok "017 Veg og gateutforming".

### **6.2 Gang/sykkelvei, GS1 og GS2**

Gang- og sykkelveiene skal opparbeides som vist på plankart.

## **§ 7 Landbruks-, natur og friluftformål, pbl §12-5 nr. 5 LNF 1 og LNF2**

### **7.1 LNF1**

I området finnes automatisk fredete kulturminner (ID 140441, ID 140442, ID 140443). Tiltak som vil påvirke terrenget dypere enn pløyedybde på 30 cm – eksempelvis bakkeplanering

eller grøfting – er ikke tillatt, jf. kulturminneloven §§ 3 og 4. Det tillates for øvrig kun tiltak, bygg og anlegg som har en direkte tilknytning til formålet. Tiltak må avklares med kulturminnemyndighetene før det gis tillatelse.

## **§ 8 Hensynssoner, pbl. § 11-8**

### **8.1 H370\_1 Fareområde høyspentledning, (PBL § 11-8, pkt a)**

Innenfor hensynssonene 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.

I området er det automatisk fredete kulturminne ID 11837 – disse er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

### **8.2 H570\_1 Bevaring kulturmiljø (PBL § 11-8, 2 pkt c)**

I området finnes automatisk fredete kulturminner (ID 140441, ID 140442, ID 140443 ). Tiltak som vil påvirke terrenget dypere enn pløedybde på 30 cm – eksempelvis bakkeplanering eller grøfting – er ikke tillatt, jf. kulturminneloven §§ 3 og 4.

### **8.3 H730\_2 Bevaring automatisk fredete kulturminner (PBL § 11-8, 2 pkt d)**

Områdene omfatter automatisk fredet kulturminne, gravhaug og bosettingsspor fra jernalderen som er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje. Området forvaltes av regional kulturminneforvaltning etter kulturminnelovens bestemmelser.

## **§ 9 Rekkefølge**

V1 og V2 skal opparbeides før igangsettingstillatelse gis.

Gang- og sykkelvei langs Syverudveien (GS2) skal opparbeides før brukstillatelse gis.

Avkjørsel fra fv. 56, Kirkeveien (V1) skal være opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse til bygging innenfor planområdet.

Skiløypen i Nordskogen som går langs planområdet skal legges om i den grad det er behov for dette for å ivareta en god løypetrasé med tilstrekkelig avstand og skjerming mot infrastruktur. Omleggingen skal skje før eller samtidig med omleggingen av Syverudveien, i samråd med skigruppa i Ås IL og bekostes av tiltakshaver.