

**Meinich Arkitekter AS:**

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE ØST FOR SOLBERGKRYSET – DETALJREGULERING**

Reguleringsbestemmelser datert: 26.02.2013  
Revidert: 13.02.2014

Kart datert: 26.02.2013  
Kart revidert: 13.02.2014

**Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø – forespørsel:

Forhåndsmelding:

Hovedutvalget for teknikk og miljø 1. gang: 13.06.2013

Offentlig ettersyn: 06.08.2013 –15.09.2013

Hovedutvalget for teknikk og miljø 2. gang:

Vedtatt i kommunestyret:

Hovedutvalget for teknikk og miljø – mindre endring:

**§ 1. PLANOMRÅDE**

Planformålet er:

- Å tilrettelegge området til forretnings- og næringsbebyggelse
- 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:

- Forretninger, næringsbebyggelse
- Kjøreveg, kollektivholdeplass, gang-/ sykkelvei, annen veggrunn -grøntareal
- Grønnstruktur, park
- Frisikt
- Fareområde (Høyspenningsanlegg)

**§ 3. BYGGEOMRÅDE FORRETNINGER, NÆRINGSBEBYGGELSE.**

**3.1 Bebyggelsen**

Innenfor området kan det oppføres bygninger for næring og forretning for plasskrevende varehandel.

**3.2 Byggegrenser**

Langs fylkesvei 154, Søndre Tverrvei skal byggegrensen være 50 meter fra midt veimidte. Det tillates parkering og internveier inntil 27 meter fra veimidte. Avstanden skal øke gradvis mot rundkjøring Søndre tverrvei/ Nordbyveien, som vist på plankart.

Langs fylkesvei 35, Nordbyveien skal byggegrensen være 30 meter fra veimidte. Internvei og parkeringsplass tillates ikke nærmere senterlinje gang-/ sykkelvei enn 8,75 meter.

### **3.3 Utnyttelse, høyder**

Området kan bebygges med ovennevnte formål og tilhørende anlegg. Maksimalt tillatt bebygget areal: % BYA = 60%.

Gesimshøyden for bygg skal generelt ikke overstige 14 meter over planert terreng.

### **3.4 Utforming**

Ved suksessiv utvikling forutsettes at hver utbyggingsetappe utføres helhetlig og slik at estetiske og landskapsmessige krav til overgangssoner til tilliggende 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.

### **3.5 Universell utforming**

Universell utforming skal legges til grunn både ved oppføring av bygninger og opparbeiding av utomhusareal, slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte.

### **3.6 Parkering**

Parkering tilpasses formålene forretning for plasskrevende varehandel og næring. Følgende maksimale parkeringsnorm er lagt til grunn for detaljreguleringsplanen:  
Næring: 1 per 100 m<sup>2</sup> BRA  
Forretning for plasskrevende varehandel: 1 per 70 m<sup>2</sup> BRA

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

5% av parkeringsplassene skal forbeholdes handikap-parkering.

### **3.7 Utomhusområder**

Nødvendig oppstilling av avfallscontainere skal legges og skjermes slik at avfallsanlegg fremstår diskret.

Skilt og reklame kan tillates oppsatt etter godkjennelse av statlige myndigheter og i henhold til Ås kommunes retningslinjer.

### **3.8 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**

Grønnstruktur skal utformes og beplantes slik at arealene vil fremstå som attraktive områder. Grøntområdenes utforming skal tilpasses til veier og nabotomters tiliggende terreng. Grønnstrukturområder skal opparbeides synkront med utvikling av byggeområdet.

#### **§ 5. Park**

Parkareal skal utformes og beplantes slik at arealene vil fremstå som attraktive områder. Arealet skal ha en hensiktsmessig utforming med tanke på at arealet skal fungere som viltpassasje. Det skal være et mål å kunne føre/ lede viltet gjennom området på en sikker og så god måte som mulig. Vegetasjon bør være relativt tett, beplantet med rogn, osp og selje som er foretrukket elgbeite, i tillegg til bartrær. Det skal ikke settes opp gjerder som kan være til hinder for trekkroute.

#### **§ 6. Vei**

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

#### **§ 7. 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 linjeeier, Hafslund Nett, før noe terrengarbeid påbegynnes.

#### **§ 8. KULTURMINNER**

For bestemmelsesområdene #1, #2, #3, #4, #5, #6, #7, #8 gjelder følgende: Tiltak i henhold til planen er tillatt. De automatisk fredete kulturminnelokalitetene id 161210 – 161217 innenfor planområdet, er allerede tilstrekkelig undesøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.