

Arealplan-ID: R-314

Detaljregulering for utvidelse av Vinterbro næringspark – endret atkomstløsning

Reguleringsbestemmelser

Plankartet R01 datert	: 18.05.2017
Dato for siste revisjon av plankartet	: 05.10.2017
Bestemmelser datert	: 18.05.2017
Dato for siste revisjon av bestemmelser	: 05.10.2017
Dato for godkjenning i det faste utvalget for plansaker :	
Godkjent i kommunestyret	:

§ 1 AVGRENSNING OG REGULERINGSFORMÅL

1.1 Formål

Formålet med planen er å omregulere deler av planområdet i gjeldende reguleringsplan for utvidelse av Vinterbro næringspark. Endringen gjelder atkomstsonen i planen samt Myråsdalen som atkomstveien til hovedterminal.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart R01, datert 18.05.2017, sist revidert 05.10.2017.

1.3 Reguleringsformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål jf. 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)

HENSYNSSONER PBL § 12-6

Frisikt (140)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Miljø

2.1.1 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.

2.1.2 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, trafikkikkerhet 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.

2.1.3 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.

2.2 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 hovedatkomstvei, interne veier og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrekke. 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.

2.3 Gjennomkjøring

Gjennomkjøringsmulighet til gnr/bnr. 104/18 skal opprettholdes. Atkomsten skal legges via regulert kjørevei, og atkomsten skal opprettholdes gjennom utbygging- og driftsfase.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg

Atkomstvei skal etableres fra Kveldroveien og Myråsdalen og være felles for det regulerte området og bebyggelsen på gnr/bnr 104/26. Det tillates atkomst fra kjørevei til arealer avsatt til næringsbebyggelse. De regulerte atkomstveiene vil gi atkomst til eiendommene 104/1, 104/18, 104/26, 104/27, 104/29, 104/30, 104/33, 104/45, 104/49, 104/50, 105/1, 105/3 og 106/2.

Atkomstveiene skal være offentlig tilgjengelige. Maksimal fartsgrense skal være 30 km/t. Gangfelt skal skiltes, merkes og ha forsterket veibelysning.

3.2 Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelvei skal etableres langs atkomstveiene gjennom planområdet. Det skal etableres en trafikkikker gjennomgående gang-/sykkelvei mellom Myråsdalen og Vardåsen. Gang-/sykkelveier opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen. Gang-/sykkelveier skal være offentlig tilgjengelige.

3.3 Annen veggrunn - teknisk anlegg

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

§ 4 HENSYNSSONER

4.1 Frisikt

Innenfor sikringszone H140 frisikt skal det alltid være fri sikt tilsvarende 0,5 meter over fluktlinjen mellom de tilstøtende veiene og atkomstene.

§ 5 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING OG REKKEFØLGEKRAV

Før det gis tillatelse til tiltak skal:

- atkomst 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 hovedterminalen skal:

- det etableres trafiksikker gjennomgående gang/sykkelvei mellom Myrås dalen og Vardåsen.

Før det gis ferdigattest for hvert byggetrinn skal:

- annen veggrunn og grøntareal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

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/miljøzone 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.