

## Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for vanninfrastruktursenter

Reguleringsbestemmelser datert: 06.09.2019  
Revidert: 04.05.2020

Plankart datert: 05.09.2019  
Plankart revidert: 14.02.2020

### Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel: 13.06. 2019  
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang: 07.11.2019  
Offentlig ettersyn: 11.12.2019 - 31.01.2020  
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang: 04.03.2020  
Vedtak i kommunestyret: 15.04.2020

### 1. Planens hensikt

Formålet med planen er å regulere ett areal til senter for vanninfrastruktur, bestående av forsøksarealer og anlegg, samt bygg for undervisning, forskning og tilhørende næringsutvikling.

### 2. Arealformål

Området reguleres til:

- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160), BOP
- Annet veggrunn – grøntareal (2019), SVG
- Naturområde (3020), GN
- Vegetasjonsskjerm (3060), GV

### 3. Hensynssoner

Området reguleres til:

- Sikrings-, støy- og faresone (H730- høyspenningsanlegg)

### 4. Fellesbestemmelser for hele planområdet (PBL § 12-7)

#### 4.1 Massehåndtering og svartelistede arter

##### 4.1.1 Generelt

Masser skal gjenbrukes innenfor planområdet. Ved overskudd av andre masser enn matjord skal disse kjøres bort og benyttes i andre områder regulert for terrengendring eller kjøres til regulert mottak av masser.

##### 4.1.2 Matjord

Før området bygges ut skal matjordlaget tas av. Matjorda skal benyttes til nydyrking eller jordforbedring av landbruksområder utenfor planområdet.

##### 4.1.4 Arter på fremmedartslista

Ved beplantning skal det ikke benyttes arter som er vurdert til å ha svært høy, høy eller potensielt høy risiko i Fremmedartslista 2018.

Plantemateriale fra arter i kategoriene svært høy, høy eller potensielt høy risiko i Fremmedartslista 2018 skal leveres til godkjent mottak for hageavfall eller forbrenning. Toppmasser skal benyttes på tomta eller på områder som slås eller høstes jevnlig.

#### **4.2 Kartlegging av åkerrikse**

Dersom oppstart av anleggsarbeid for etablering av senteret skal skje i perioden 15.mai til 15.august må fagkyndig biolog gjennomføre en kartlegging av området med tanke på hekking av åkerrikse før det gis igangsettingstillatelse. Ved funn av hekkende åkerrikse i området må igangsetting av arbeid avventes til hekkingen er over. Området må heller ikke slås i denne tidsperioden.

#### **4.3 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 atkomst, bebyggelsens høyde og etasjeantall, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, nye og gamle høydekoter, forstøtningsmurer, forsøksarealer, oppstilling for renovasjon og brannbil, samt andre faste installasjoner. Til utomhusplan skal det utarbeides planteplan og skjøtselsplan. Denne skal også omfatte skjøtsel av eksisterende vegetasjon langs Arboretveien. Planen skal vise hvilke trær som skal beholdes. En skal søke å ta vare på større trær av osp og ask. Mindre asketrær kan flyttes til annet sted på tomta.

#### **4.4 Støy**

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 tabell 3 skal gjøres gjeldende for virksomhet som muliggjøres gjennom denne planen.

#### **4.5 VA-rammeplan**

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

#### **4.6 Overvann**

Overvann skal håndteres/fordrøyes lokalt på området i tråd med prinsippene beskrevet i Norm for overvannshåndtering, vedtatt 02.09.2015. Avrenning skal ikke føres direkte til vassdrag via rør.

Blågrønn faktor skal være på minimum 0,8, og en utregning av denne skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse.

#### **4.7 Klimagassregnskap**

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer, energi inkl. flytting av matjord, iht NS 37:20:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.

## **5. Bestemmelser til arealformål**

### **5.1. Bebyggelse og anlegg - Privat eller offentlig tjenesteyting (BOP)**

#### Formål

Areal og bygg innenfor feltene kan benyttes til:

Forsøksbygg med rom for forsøk, forskning, undervisning, administrasjon, kontor og fellesfunksjoner. Forsøks- kurs- og demonstrasjonsfelt for vannhåndtering under og på bakkenivå.

#### Bygg

Bygg skal plasseres innenfor angitt byggegrense.

Maksimal utnyttelsesgrad er 17 % BYA

Høyeste gesims/mønehøyde for bebyggelse er kote+101,5

Høyeste gesims/mønehøyde fra gjennomsnittlig ferdigplanert terreng skal være 10 meter.

Bygninger skal ha en materialbruk av høy kvalitet og være tilpasset landskap og omgivelser. Bygg skal oppføres slik at bygningsmassens høyde og funksjon tilpasses i landskapet. Bygg skal være matte og ha farger som begrenser uønsket refleksjon/lysvirkning. Dersom takareal ikke benyttes til solenergi, skal minimum 70 % av takarealene være grønne tak.

Tekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen av anlegget

#### Forsøksfelt

Forsøksfelt på bakken og mindre endringer av terreng tillates innenfor hele området. Utstrekning og utforming av forsøksfelt kan endres og vil variere. Nyetablering av forsøksfelt, mindre terrengendringer og gravearbeider knyttet til løpende kurs- og forsøksaktiviteter er ikke søknadspliktige. Forsøksfelt som ikke er overbygget inngår ikke i BYA.

#### Parkering

Det tillates etablert maks 15 parkeringsplasser for bil og 30 plasser for sykkel innenfor området. Halvparten av parkeringsplassene for bil skal tilrettelegges for lading av el-kjøretøy. Resterende del av parkeringsplassene skal ha føringsrør for mulig fremtidig etablering av ladepunkt for lading av el-kjøretøy.

To plasser skal avsettes til HC-parkering. Parkeringsareal inngår ikke i BYA. Det tillates kjøreadkomst til området fra Arboretveien.

Parkering skal, ut over anleggets egen åpningstid, betjene allmenhetens behov for innfartsparkering.

#### Adkomst

Adkomst skal være fra Arboretveien slik det er angitt i plankartet.

Det skal være mulig å etablere en tverrforbindelse for gående gjennom området.

#### Kulturlandskap og estetikk

Ved utforming av bebyggelse og anlegg skal det redegjøres for hvordan det er tatt hensyn til eksponering mot de ulike kulturlandskapsverdiene i området.

Det skal beholdes vegetasjon eller etableres beplantning mot Arboretveien som skjermer eller demper inntrykket av bygg og forsøksområder. Det skal benyttes stedeegne arter, og beplantningen skal gjøres i samråd med NMBU slik at den tilpasses universitetsparken.

### **5.2. Grønnstruktur – Vegetasjonsskjerm (f\_GV)**

Det skal etableres vegetasjonsskjerm mellom bygg og Syverudveien. Det skal benyttes stedeegne arter, og beplantningen skal gjøres i samråd med NMBU slik at den tilpasses universitetsparken. Det må ikke etableres vegetasjon så nær krysset Syverudveien/Arboretveien at sikt hindres eller at utsikten fra Syverudveien mot vest vesentlig forringes.

### **5.3. Grønnstruktur – Naturområde (f\_GN)**

Felt GN skal fungere som habitat for naturmangfoldet. Det skal ikke gjøres bygge- eller anleggstiltak i området. Terreng og vegetasjon søkes bevart. Vegetasjonen tillates slått sent i sesongen årlig.

## **6. Bestemmelser til hensynssoner**

### **6.1 Hensynssone H730 Høyspenningsanlegg**

Innenfor hensynssonen 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.

## **7. Rekkefølgebestemmelser**

### **7.1 Plan for massehåndtering**

Før rammetillatelse gis skal det foreligge en plan for massehåndtering i området. Denne planen skal inkludere en vurdering av fare for spredning av fremmede arter, floghavre og planteskadegjørere via massene.

### **7.2 Tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløp**

Før det gis igangsettingstillatelse skal nødvendig kapasitet på vannforsyning, avløp og brannvann være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Videre skal det foreligge en godkjent ROS-analyse av aktiviteten som skal foregå på vannsenteret som avdekker mulig påvirkning på kommunens VA-nett.