

Arealplan-ID: R-284.

Detaljregulering for utvidelse av Vinterbro næringspark

Reguleringsbestemmelser

Plankartet datert	: 07.03.2016
Dato for siste revisjon av plankartene	: 11.09.2020
Bestemmelser datert	: 07.03.2016
Dato for siste revisjon av bestemmelser	: 11.09.2020
Godkjent i kommunestyret	: 25.05.2016

§ 1 AVGRENSNING OG REGULERINGSFORMÅL

1.1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Vinterbro Næringspark. Hovedformålet er å etablere en større sammenhengende logistikkpark for etablering av sentrale distribusjonslager.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart R01, datert 07.03.2016, sist revidert 11.09.2020.

1.3 Reguleringsformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål jfr. 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)

GRØNNSTRUKTUR (3000) PBL § 12-5 punkt 3

Friområde (3040)

HENSYNSSONER PBL § 12-6

Frisikt (140)

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (370)

BESTEMMELSESONMRÅDE PBL § 12-7

Bestemmellesområde utforming

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger, utgravinger, vegetasjon som skal bevares/fjernes, interne veier, lokalisering av avkjørsel, parkering, støttemurer, gjerder, nettstasjoner og andre arealavgrensende tiltak. Stigningsforhold og terrengplanering angis med høyder.

2.2 Universell utforming

Innganger og gangareal skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

2.3 Miljø

2.3.1 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.

2.3.2 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, trafiksikkerhet 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.

2.3.3 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.

2.3.4 Blågrønn faktor

Sammen med byggesøknad skal det leveres et regnskap for håndtering av overvann og vegetasjon, såkalt blågrønn faktor i henhold til Hovedplan vann, avløp og vannmiljø 2015-2027, i Ås kommune. Blågrønn faktor for planområdet skal ikke være lavere enn 0,7.

2.4 Masser

Det tillates håndtering og bearbeiding av masser/stein innenfor byggeområdet for intern eller ekstern omdisponering i forbindelse med tomteopparbeidelse etter plan godkjent av kommunen.

2.5 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 hovedadkomstvei, interne veier og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrekk. 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.

2.6 Gjennomkjøring

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

2.7 Parkering

Parkering tilpasses formålet lager og kontor. Følgende parkeringsnorm er lagt til grunn for detaljreguleringsplanen:

Lager:	maks. 1 per. 200 m ² BRA
Kontor i tilknytning til lager:	maks. 1 per 100 m ² BRA
Sykkelparkering:	min. 1 per 200 m ² BRA

I tillegg kommer arealer for lasting og lossing, manøvreringsareal for store biler, og oppstilling for mc/moped.

Sykkelparkering skal plasseres i tilknytting til hovedinnganger, deler av sykkelparkeringen skal etableres under tak.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset ladbare biler med ladestasjon.

2.8 Skilt og reklame

Det skal utarbeides en overordnet skiltplan i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Skilt- og reklameinnretninger i tilknytting til bebyggelsen skal dimensjoneres med grunnlag i profilering fra internt veisystem - ikke med grunnlag i størst mulig fjernvirkning. Det tillates ikke skilt og reklame mot regulert friområde vest for hovedlageret.

2.9 Kulturminner

Dersom man under arbeid i marken støter på fornminner som tidligere ikke er registrert, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringszone på 5 meter. Rette myndighet, Viken fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminnelovens § 8.

2.10 Miljøoppfølgingsplan

Ved planlegging og opparbeidelse av ny bebyggelse skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger og de påvirkninger de har for miljø, ressurser og samfunn, herunder energi, massehåndtering, håndtering av fremmede arter, transport, varetransport, anleggstrafikk, sprengningsarbeid, avfallshåndtering, støy og materialbruk.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Næringsbebyggelse

Innenfor områder regulert til næringsbebyggelse (BN) kan det oppføres lager- og industribygg, herunder lagerbygg for oppbevaring av brannfarlige varer/gods, med tilhørende kontor. Lagerbygg for oppbevaring av brannfarlige varer/gods skal ha en sikkerhetsone til annen bebyggelse, i henhold til DSBs Temaveiledning om oppbevaring av farlig stoff. Forretninger eller rene kontor- og utsalgsvirksomheter tillates ikke etablert innenfor planområdet.

3.2 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

3.3 Grad av utnyttning og høyder

Det tillates følgende utnyttelse (maksimal tillatt bebygd areal %- BYA, inkludert parkering):

BN1: % - BYA = 60%

BN2: % - BYA = 60 %

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde som angitt på plankartet.

Tekniske installasjoner på tak tillates over tillatt gesimshøyde. De tekniske installasjonene kan dekke inntil 5 % av takflaten, ha en høyde på inntil 2 meter over gesims og være trukket inn minimum 2 meter fra hovedtakets ytre gesims.

3.4 Utforming av planlagt bebyggelse

Ved suksessiv utbygging forutsettes det at hver utbygging utføres etter en helhetlig plan for området. Dette for at estetiske og landskapsmessige krav ivaretas i overgangssoner - til tilliggende bebygde- og ubebygde område og terreng.

Material- og fargebruk skal være dempet. Det tillates ikke signalfarger eller reflekterende materialer i ytterkledning eller tak.

Utvendige farger og overflater skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

Høyde, material- og fargebruk skal illustreres i byggesak.

3.5 Veianlegg

Området skal ha atkomst fra Kveldroveien, og gjennomkjøringsmulighet til 104/18 skal opprettholdes. Veier inn i næringsområdet skal utformes med to kjørefelt med tilliggende gang- og sykkelvei, og utformes etter Statens vegvesens veiklasse A2. Infrastrukturen skal tilpasses vogntog. Veiskjæringer /- fyllinger skal tilsåes og veiene asfalteres.

3.6 Utomhusområder

Det tillates terrenginngrep på regulert byggegrunn for å få til nødvendig nivå og massebalanse. I overgangsområdene mellom bebyggelse og grønnstruktur/friområde skal eksisterende vegetasjon, tre og marksjikt bevares på arealer som ikke berøres av terrenginngrep.

Terrenginngrep tas opp med fjellskjæringer, natursteinsmurer eller løsmassefyllinger med stigning på maks 1:2 som tilsås.

Ubebygde deler av området tillates ikke benyttet til lagring uten at denne er skjermet med gjerder, skjermvegger eller beplantning. Nødvendig oppstilling av søppelcontainere skal lokaliseres og skjermes slik at avfallsanlegg fremstår diskret.

Belysning skal etableres slik at det ikke er til sjenanse for omliggende boligområder. Gang- og sykkelvei skal være godt opplyst.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjørevei

Atkomstvei skal etableres fra Kveldroveien og Myråsdaalen 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.

4.2 Gang-/sykkelvei

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

4.3 Annen veigrunn - grøntareal

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

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområde

Innenfor området skal eksisterende terreng, vegetasjon og markdekke bevares. Det kan tillates inngrep i sonen, men området skal etter inngrep reetableres som vegetasjonsskjerm med god tetthet. Eksisterende skogsvegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og vegetasjonen skal skjøttes som skjerm mellom næringsområdet og friområdet. Det skal kun benyttes arter som er stedeagne i området. Stiene i området skal opparbeides og holdes ved like av grunneier av friområdet.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Frisikt

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

6.1 Høyspennings luftledning

Innenfor hensynssonen for høyspennings luftledning H370 skal det ikke settes opp bebyggelse. Hensynssonen bortfaller ved eventuell omlegging av luftledningen.

§ 7 BESTEMMELSESONMRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde – utforming

Maksimal tillatt gesimshøyde for bebyggelsen i BN1 er vist som fire bestemmelsesområder i plankartet (#4, #5, #6 og #7).

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING OG REKKEFØLGEKRAV

Før det gis tillatelse til tiltak skal:

- adkomst 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 hovedlageret skal:

- det etableres trafikksikker gjennomgående gang/sykkelvei mellom Myråsdaalen og Vardåsen.

Før det gis ferdigattest for hvert byggetrinn skal:

- annen veigrunn og grøntareal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan
- berørte og veletablerte stier inn til Kirkerudhøgda erstattes med nye stiforbindelser, etter avtale med kommune og grunneiere.

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/miljøsonen 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.