
NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR N5 NANNESTAD NÆRINGS-PARK

Plankart er datert 12.06.2015, revidert 01.10.2015
Bestemmelsene er datert 26.06.2015, revidert 08.10.2015

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 09.06.2015 (sak 15/34)

Vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget dd.mm.åååå (sak .../...)

ordfører

1. Generelt

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2. Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)

- Næringsbebyggelse (1300)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)

- Kjøreveg (o_Veg) (2010)
- Kjøreveg (f_Kjøreveg) (2010)
- Annen veggrunn, tekniske anlegg (offentlig) (2018)
- Annen veggrunn, tekniske anlegg (felles) (2018)

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3)

- Vegetasjonsskjerm (3060)

Hensynssoner (PBL §12-6)

- Frisikt (140)
- Rød sone iht. T-1442 (210)

2. Rekkefølgebestemmelser

2.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bygg innenfor næringsområdet, skal det foreligge en radioteknisk vurdering med akseptabelt resultat, godkjent av Oslo Lufthavn AS.

2.2 VA- nettet skal være godkjent som driftsklart av kommunen før det gis brukstillatelse for bebyggelse som betjenes av anleggene.

2.3 Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor næringsområdet, skal tilliggende del av regulert vegetasjonsskjerm, samt vegetasjonsbelte langs Aurvegen være opparbeidet.
Jf. pkt. 4.3 og 6.1.

2.4 Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor næringsområdet, skal regulerte kjøreveger (f_Kjøreveg) med tilhørende annen veggrunn være opparbeidet.

3. Fellesbestemmelser

3.1 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal det i tillegg til situasjonsplan (jf. byggesaksforskriften) utarbeides en utomhusplan i målestokk 1: 500 eller 1: 1000 som skal vise følgende:

- Bebyggelsens plassering.
- Tilknytning til veg, parkeringsløsninger, manøvreringsarealer, laste/losseområder, gangvegforbindelser, sykkelparkering og inngangsforhold.
- Tekniske forhold som håndtering av overflatevann, markdekke/materialbruk og renovasjonsløsninger etc.
- Utforming av uteområder med høydeangivelser, terrengforming, evt. murer/ gjerder/ skjermvegger etc.
- Utforming/opparbeidelse av vegetasjonsskjerm/vegetasjonsbelte.

3.2 Planer for tekniske anlegg

Det skal utarbeides en rammeplan for vann- og avløpsanleggene som skal være godkjent av kommunen før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Videre skal det utarbeides byggeplaner, eventuelt i etapper i henhold til rammeplanen, for vann, avløp, pumpestasjoner, håndtering av overvann, samt for interne trafikkarealer som skal godkjennes av kommunen. Prinsippet om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering og detaljutforming av tiltaket. Kommunens VA-norm og vegnorm skal legges til grunn for prosjekteringen.

Grøntarealer skal opparbeides slik at de kan stå under vann ved ekstrem nedbør.

3.3 Geotekniske forhold

Geotekniske forhold skal utredes, og nødvendige forebyggende tiltak godkjennes før tillatelse gis.

3.4 Tilgjengelighet

Krav til tilgjengelighet til bebyggelse og uteområder skal ivaretas iht. gjeldende regler i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK10).

3.5 Trafikk/parkering

Det kreves opparbeidet biloppstillingsplasser beregnet i forhold til bruksareal, på egen grunn. Krav til parkeringsdekning for næringsbebyggelse er maks 1 plass pr 100 m² bruksareal.

3.6 Forurensing

Det tillates ikke miljøskadelige utslipp av noen art over de grenseverdiene som Klima- og forurensningsdirektoratet fastsetter til enhver tid. Før byggetillatelse gis skal det dokumenteres at virksomheten det søkes tillatelse for ikke vil medføre forurensing av grunnvannet.

3.7 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å unngå ulykker og forurensing, samt begrense anleggsstøy i størst mulig grad.

3.8 Bevaring av matjord

Overskytende matjordmasser skal benyttes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Bebyggelse og anlegg (§12.5, nr 1): Næringsbebyggelse

Det tillates oppført bygninger og anlegg som omfatter lett industri, produksjons- og servicebedrifter, entreprenør- og anleggsbedrifter, engros og lager eller verksteds- og håndverksbedrifter.

Det tillates ikke forretninger, parkeringsvirksomhet eller næringsvirksomhet som er sjenerende ved lukt, støy eller annet. Det kan kun tillates kontorvirksomhet i tilknytning til den øvrige virksomheten som det tilrettelegges for.

4.2 Utnyttelse og høyde

Det tillates ikke bygg, anlegg eller konstruksjoner, herunder kraner som trenger gjennom flyplassens horisontalflate. Maksimal tillatt bygningshøyde er på kote +219 i sør, og stigende til kote + 222,5 i nord.

Bygg/andre installasjoner (grushauger, etc.) som overstiger disse kotehøydene må analyseres og godkjennes før evt. tillatelser kan gis. Avhengig av objektene plassering, størrelse og utforming skal det også avklares at disse ikke medfører uakseptable turbulens- eller flyoperative forhold. Lufthavnen skal varsles i alle søknadspliktige plan- og byggesaker innenfor planområdet. Tillat utnyttelse for byggeområdet er BYA=80 %. Dersom planområdet deles opp i tomter, beregnes utnyttelsen av tomtearealet for den enkelte bruttotomt.

4.3 Kvalitet og estetikk

I forbindelse med byggesaksbehandling skal det rettes oppmerksomhet mot virkningen av omsøkt bebyggelse for omgivelsene, og søke redusere eventuelle ulemper av dette så mye som mulig.

Det kan kreves utarbeidet en arkitektonisk og estetisk vurdering av tiltaket i seg selv og i forhold til de bebygde og naturgitte omgivelser. Innenfor planområdet skal prinsipper om tilgjengelighet for alle etterstrebes, og de ubebygde arealer gis et tiltalende preg og god form.

Lange fasader skal brytes opp ved tilbaketrekking/innrykk i fasaden, brudd i materialbruk eller lignende. Fasader skal bygges med varige kvalitetsmaterialer. Ny bebyggelse skal tilpasses hverandre med hensyn til plassering, utforming, fargebruk og volum slik at området fremstår med et helhetlig preg.

Det skal etableres et skjermende vegetasjonsbelte langs Aurvegen. Vegetasjonsbeltet skal etableres mellom formålsgrænse og byggegrænse med en bredde på minst 7 m. Vegetasjonsbeltet skal ha innslag av høytvoksende trær og skal skjøttes/beplantes på en måte slik at området kontinuerlig er kledd med vegetasjon, som demper fasader og skjermer mot innsikt til næringsområdet. Utforming av vegetasjonsbeltet skal inngå i utomhusplanen, og opparbeides i henhold til dette. Jf. pkt. 3.1. De næringstomter som grenser mot Aurvegen pålegges å opparbeide og skjømte vegetasjonsbeltet.

Innenfor areal avsatt til næringsformål skal minimum 10 % av arealet være beplantet.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Generelt

Trafikkområdene skal opparbeides som vist i plankartet og iht. kommunens vegnorm/ vegvesenets håndbok N100 «Veg- og gateutforming» og veggen skal opparbeides i iht. håndbok 018 «Vegbygging». Kryss mellom adkomstvegen til planområdet og fv 530 Aurvegen må opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

5.2 Kjøreveg (o_Veg, f_Kjøreveg)

Nye kjøreveger/adkomstveger er vist på planen.

Felles kjøreveg (f_Kjøreveg) inkl. tilliggende annen veggrunn, er felles for næringsvirksomhetene innenfor planområdet.

5.3 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med avkjørselssymbol på plankartet, men kan forskyves og tilpasses aktuell utbygging. Dette skal framgå av situasjonsplan/utomhusplan og fastsettes ifm. tillatelse til tiltak.

6. Grønnstruktur

6.1 Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjermen skal etableres for å dempe fasader og skjerme mot innsyn. Den skal bestå av stedegen vegetasjon, ha innslag av høytvoksende trær og skal beplantes og skjottes på en måte slik at området kontinuerlig er kledd med vegetasjon. Utforming av vegetasjonsbeltet skal inngå i utomhusplanen og skal opparbeides i henhold til dette. Jf. pkt. 3.1.

De næringstomter som grenser mot Gardermovegen og som eier del av område regulert til vegetasjonsskjerm, pålegges å opparbeide og skjutte sin del av vegetasjonsskjermen.

7. Hensynssoner

7.1 Frisiktsone

Innenfor frisiktsoner tillates ikke sikthindrende vegetasjon eller innretninger med høyder 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

7.2 Støysone

Planområdet ligger innenfor rød sone (H210_1) for flystøy. Ny bebyggelse skal innfri krav til innendørs støynivå iht. kravene i Miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442, samt byggteknisk forskrift/NS8175 klasse C.