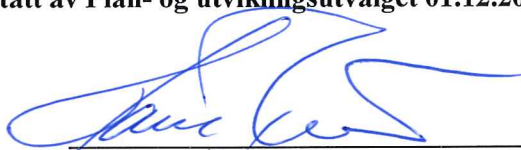

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR N7 MOREPPEN NÆRINGS-PARK

Plankartet er datert 12.06.2015, revidert 04.11.2015
Bestemmelsene er datert 26.06.2015, revidert 11.11.2015

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 09.06.2015 (sak 35/15)

Vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 01.12.2015 (sak 71/15)



Nannestad Kommune
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_Kjøreveg1-2) (2011)
- Privat veg (PV) (2011)
- Gang- / sykkelveg (o_G/S) (2015)
- Annen veggrunn (offentlig) (2018)

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3)

- Park (3050)
- Vegetasjonsskjerm (3060)
- Kombinert grønnstruktur og parkering (3900)

Hensynssoner (PBL §12-6)

- Sikringsone, byggeforbud rundt flyplass (130)
- Rød støysone 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 Gardermovegen innenfor gbnr 32/1, være opparbeidet, jf. pkt. 4.3 og 6.1. Når dagens bruk av gbnr 32/24 og 32/38 opphører, skal vegetasjonsbelte langs Gardermovegen også opparbeides på disse eiendommene/arealene.

2.4 Når dagens bruk av boligene på gbnr 32/24 og 32/38 opphører, skal avkjørslene direkte fra Gardermovegen til disse eiendommene stenges.

2.5 Områdene f_Park og f_Grønnstruktur/parkering skal opparbeides senest 1. vekstsesong etter at det er gitt brukstillatelse for bebyggelse innenfor næringsområdet, jf. pkt. 6.2 og 6.3.

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 (§12-5, nr.1)

4.1 Bebyggelse og anlegg – 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 +213 i sør, og stigende til kote + 215,5 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=60 %. 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 Gardermovegen. Vegetasjonsbeltet skal etableres mellom formålsgrense og byggegrense med en bredde på minst 7 m. Vegetasjonsbeltet skal ha innslag av høytvoksende trær og skal skjottes/beplantes på en måte slik at området kontinuerlig er kledd med vegetasjon, som demper fasader og skjerner 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 Gardermovegen pålegges å opparbeide og skjotte vegetasjonsbeltet.

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

Innenfor planområdet tillates oppført bebyggelse med BYA på maks 500kvm, som kan benyttes som overnattingsløsning for langveispendlere. Lokaler som benyttes til dette skal være støyskjernet slik at innendørs støyinnivå innfrir krav i byggeteknisk forskrift og T-1442.