

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
DETALJREGULERINGSPLAN FOR FELT N4 I
GRASMOGRENDA NÆRINGS-PARK**

Plankart er datert 31.10.2013, sist revidert 26.06.2014.
Reguleringsbestemmelsene er datert 21.08.2014, sist revidert 08.01.2015.

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 09.09.2014, (sak 38/14)

Vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 17.03.2015 (sak 12/15)

Nannestad kommune
Anne-Ragnhild Amundsen
ordfører

1. § 1. HENSIKT

Planen angir rammene for utnyttelse av planområdet i tråd med kommuneplanen. Det legges til rette for bygging av industri/ lager, samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, LNFR og hensynssoner.

2. § 2. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

Bebyggelse og anlegg (etter PBL 2008 § 12-5)

- Industri, lager – (I/L) (Sosi kode 1826)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (etter PBL 2008 § 12-5)

- Veg (o_V1 og o_V2) (Sosi kode 2010)
- Kjøreveg - (f_Kv1 og f_Kv2) (Sosi kode 2011)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (Sosi kode 2018)
- Annen veggrunn – grøntareal- (Avg1) (Sosi kode 2019)
- Vann- og avløpsnett- (VA) (Sosi kode 2140)

Grønnstruktur (etter PBL 2008 § 12-5)

- Vegetasjonsskjerm: (Vs1 – Vs5) (Sosi kode 3060)

Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift (etter PBL 2008 § 12-5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (Sosi kode 5100)
- Naturvern – (N) (Sosi kode 5300)

Hensynssoner (etter PBL 2008 § 12-6)

- Sikringssone
 - Frisikt (H140_1-6) (Sosi kode 0140)
 - Andre sikringssone (H190_1) (Sosi kode 0190)
- Støysone
 - Rød sone (H210_1) (Sosi kode 0210)
 - Gul sone (H220_1) (Sosi kode 0220)
- Faresone
 - Høyspentanlegg (H370_1) (Sosi kode 0370)

3. § 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.2 Støy

Støyvernet skal tilfredsstille anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012; «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», og NS 8175 «Lydforhold i bygninger».

3.3 Universell utforming

Krav til universell utforming av bebyggelse og uteområder ivaretas av gjeldende regler i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK10).

Offentlig tilgjengelig areal (bebyggelse og uteområder) skal bygges etter prinsippene om universell utforming.

3.4 Overvannshåndtering

Prinsipp om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering og detaljutforming av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

Det skal foreligge en godkjent overordnet plan iht kommunal VA-norm for overvannshåndtering, vann- og avløp ved søknad om rammetillatelse.

3.5 Trafikk/parkering

Adkomst til planområdet er vist med pil på plankartet.

Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg, underbygg eller ved bruksendring av eksisterende bygninger, kreves det biloppstillingsplasser (parkerings- eller garasjeplasser), beregnet i forhold til bruksareal, på egen grunn. Hver bedrift skal avsette tilstrekkelig parkeringsareal på egen grunn. Krav til parkeringsdekning: Industri/lager = maks 1 plass pr 100 m² bruksareal. 70 % av parkeringsplassene skal være opparbeidet samtidig med bebyggelsen på den enkelte parsell.

3.6 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å unngå ulykker og forurensing, samt begrense anleggsstøy i størst mulig grad. Det må tas hensyn i anleggsperioden slik at mest mulig av eksisterende beplantning/vegetasjon kan beholdes. Anleggsperiode skal organiseres varsomt for å hindre skadelige påvirkning på kulturminner og natur. Det skal utarbeides en anleggsplan som skal godkjennes av kommunen og vedlegges rammesøknad/byggesøknad.

3.7 Forurensing

Miljøskadelig utslipp av enhver art tillates ikke 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.

3.8 Geotekniske undersøkelser

I forbindelse med rammesøknad, skal det gjennomføres geotekniske undersøkelser i henhold til NVE sine retningslinjer 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplaner».

3.9 Utomhusplan

Ved innsending av rammesøknad skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:1000. Planen skal dekke minst en tomt og skal vise eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon, gangveier, oppholdsarealer, kjørearealer, parkering og plan for drenasje og bortledning av overvann.

4. § 4 AREALFORMÅL PBL § 12-5 OG § 12-6

4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12.5, nr 1): Industri/lager (I/L)

- Det tillates oppført bygninger og anlegg som omfatter følgende virksomheter: lett industri, lager, servicebedrifter og utstillingshaller.
- Tillat utnyttelse for byggeområdet er BYA=50 % av netto tomt.
- Det er vist forslag til tomtedeling med tomtegrenser. Tomtegrensene og innkjøringer på tomtene kan justeres etter behov med en mindre vesentlig reguleringsendring av planen.
- Maksimal tillatt gesimshøyde er 11.5 meter, og maksimal tillatt mønehøyden er 12.0 meter.
- Bebyggelsen kan utformes med inntil 3 etasjer, med mulighet for innredning av loft.
- 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.

- Bebyggelsen og faste installasjoner på området skal ikke komme i konflikt med hovedflyplassens hinderbegrensende plan, (blant annet kravet til sikt, høyde, sikkerhetssystemer, navigasjonsutstyr m.m.)
- Innenfor næringstomter skal minimum 15 % av tomtearealet være beplantet. Beplantningen skal ha en del innslag av høytvoksende trær).
- Utomhusarealene på tomter samt beplantning, skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Ansvaret for opparbeidelse av utearealene ligger hos utbygger.
- Vegetasjonsbelter skal beplantes der det er nødvendig, samtidig med opparbeidelse av nødvendig teknisk infrastruktur
- Arealet skal til enhver tid holdes ryddig og i ordentlig stand.
- Utelagring og skjemmende tekniske anlegg skal i størst mulig utstrekning unngås og skal skjermes av bygningsdeler, innhegning eller beplantning.

4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12.5, nr 2):

4.2.1 Veg (o_V1 og o_V2)

Offentlig kjøreveg er vist på planen med reguleringsbredde. Kjøreveg og annet kjøreareal skal utformes i samsvar med gjeldende kommunale normer og retningslinjer. Planen viser vegkanter. Avkjørsler skal opparbeides forskriftsmessig.

4.2.2 Kjøreveg (f_Kv1 og f_Kv2)

Nye kjøreveger/adkomstveger er vist på planen. Kjøreveg og annet kjøreareal skal utformes i samsvar med gjeldende kommunale normer og retningslinjer. Planen viser vegkanter. Avkjørsler skal opparbeides forskriftsmessig.

4.2.3 Annen veigrunn

Formålet omfatter areal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring og fylling. Slike areal skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veg og/ eller parkeringsplasser. Tekniske anlegg kan også plasseres her. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann, frisikt eller medføre utglidninger som endrer tilliggende veiers fundament.

4.2.4 Annen veigrunn- grøntareal

Området kan benyttes til felles teknisk infrastruktur. I området kan det plasseres mindre konstruksjoner som har med teknisk infrastruktur å gjøre.

4.2.5 Vann- og avløpsnett

Formålet omfatter areal som naturlig hører til vann- og avløpsnett. Det er tillat å plassere her mindre bygg eller konstruksjoner som har med vann- og avløpsnett å gjøre.

4.3 GRØNNSTRUKTUR

Vegetasjonsskjerm (Vs1-Vs5)

- Den bestående skogen i Vs1, Vs2 og Vs3 skal skjøttes/beplantes på en måte slik at området kontinuerlig er kledd med vegetasjon, som skjermer mot innsikt til næringsområdet fra naboer.
- Vegetasjon skal bestå av blandingskog, med en del høyvoksende trær. Maksimal planteavstand skal være 2,5 x 2,5 meter. Bedrifter som skal grense med vegetasjonsbeltet pålegges å beskytte eksisterende vegetasjon i vegetasjonsbeltet mot skader som følge av enhver form for virksomhet på eiendommen.
- Det skal tillates åpen ferdsel i Vs5 og Vs4.
- Det kan legges i vann og avløpsledninger i vegetasjonsskjermen Vs5. Vegetasjonsskjermen må beplantes slik at den ikke skader ledningsnett. Mot Grasmovengen må det tilstrebes å skape en skjermende effekt mot innsikt til næringsområdene fra naboer.
- Området Vs5 kan benyttes til skiløyper og stier.

4.4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

4.4.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Området tillates brukt til landbruksformål. Det skal ikke endres dagens karakter av området. De deler av området som blir tatt i bruk til midlertidig anleggsområde skal revegeteres og tilbakeføres til landbruk når ny adkomstveg Kv1 og Kv2 ferdigstilles.

4.4.2 Naturvern

Den geologiske avsetningen flyvesanddynen representerer skal så langt det er mulig forsøkt å bevares i sin opprinnelige form. Innenfor området regulert til naturvern skal det ikke oppføres noen form for bygg eller anlegg. Området kan ikke nyttes til veg-, parkering, opplagsformål eller lignende. Det skal tillates åpen ferdsel over området. Området tillates til landbruksformål.

4.5 HENSYNSONE

4.5.1 Frisiktsoner

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

4.5.2 Sikkerhetssone for laste- og losseplattformer for ammunisjon og eksplosiver(H190_1)

Innen for sikkerhetssonen for laste- og losseplattformen for ammunisjon og eksplosiver på Forsvarets flystasjon skal arealbruken og bygninger være i samsvar med det som kan tillates i henhold til Forsvarets bestemmelser om sikkerhetsavstand til en slik plattform.

I denne sonen tillates ikke oppført større bygg med sårbar konstruksjon. Med sårbar konstruksjon menes konstruksjoner som ikke vil kunne tåle større trykkpåkjenninger, for eksempel fasader eller store panoramavinduer i glass.

4.5.3 Støysoner

- Ved etablering av nye bygg innenfor sone (H220_1), må det vurderes at støyverdier ikke overstiger grenseverdiene i T-1442.
- Det er ikke lov å plassere nye bygg i rød sone (H210_1). Støydempende tiltak for de eksisterende byggene må innføres samtidig som området tas i bruk.

4.5.4 Høyspenningsanlegg

- Faresone rundt høyspenningsanlegg er vist på plankartet med skravur (PBL § 11-8, a). Bygninger skal ikke plasseres i fareområdet.

5. § 5 REKKEFØLGEKRAV

- Det skal fjernes de ulovlig deponerte masser på sanddynen samtidig med opparbeidelsen av o_V2. Dette skal skje i samsvar med en tilbakeføringsplan som skal godkjennes av kommunen. Sanddynen skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand.
- Det skal opparbeides nye adkomster, f_Kv1 og f_Kv2, til 32/36, 32/67 og 32/25 samtidig med opparbeidelsen av o_V2. De eksisterende avkjørslene direkte til FV176 skal stenges.
- Eksisterende bolig på eiendommen gnr/bnr 32/25 og 32/67 skal støyskjermes i henhold til T-1442/2012, samtidig med opparbeidelsen av o_V2.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bygg på planområdet N4, skal det foreligge en radioteknisk vurdering med akseptabelt resultat, godkjent av Oslo Lufthavn AS.
- Inntil 75 % av næringsparken (tilsvarende 15375 m² i grunnflate, fotavtrykk) kan bygges ut uten at krysset mot Gardermovegen fullkanaliseres, men dersom trafikkbelastningen, på FV176, på det tidspunkt overstiger 5000 kjøretøyer pr. døgn må krysset fullkanaliseres før videre utbyggingstillatelse i Grasmogrenda næringspark gis. Byggeplan for krysset skal godkjennes av Statens vegvesen.
- Veg o_V1 skal være ferdig opparbeidet fram til og langs den enkelte tomt, før bebyggelse tas i bruk.
- Vann- og avløpsnett nødvendig for den enkelte tomt, skal være opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk.