

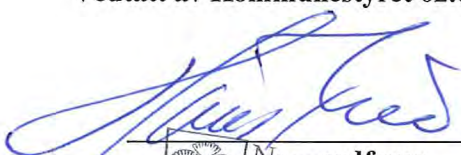
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR GRASMOGRENDA NÆRINGS-PARK N1, N2, N3 og N5

Plankart er datert 29.08.2017, revidert 04.04.2018
Bestemmelsene er datert 31.08.2017, revidert 04.04.2018

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 12.09.2017 (sak 17/50)

Planen er behandlet andre gang i Plan- og utviklingsutvalget 24.04.2018 (sak 18/18)

Vedtatt av Kommunestyret 02.05.2018 (sak 42/18)


Nannestad kommune
Ordfører

1. Generelt

1.1 Formål med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for næringsbebyggelse innenfor N1, N2, N3 og N5 i «Reguleringsplan for Grasmogrenda næringspark» vedtatt 12.02.1996. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til plan- og bygningsloven med forskrifter, samt relevante forskrifter og normer for Nannestad kommune.

1.2 Planformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- Næringsbebyggelse (N1-9) (1300)
- Energianlegg (1510)
- Vann- og avløpsanlegg (1540)

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

- Kjøreveg (V1-5) (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (o_G/S) (2015)
- Annen veggrunn (2018)

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3)

- Grønnstruktur (f_G1-3) (3001)
- Turveg (f_Turveg) (3031)
- Vegetasjonsskjerm (3060)

Hensynssoner

- Hensynssone rød støysone (H210)
- Hensynssone gul støysone (H220)

2. OVERORDNEDE REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg- og trafikkanlegg

Før utbygging av veg- og trafikkanlegg kan iverksettes, skal byggeplaner være godkjent av kommunen. Byggeplaner for veg- og trafikkanlegg som berører fylkesveg skal godkjennes av Statens vegvesen. Veger skal utformes iht. kommunens vegnorm og vegvesenets håndbøker.

Avkjørsel fra fv176 dimensjoneres som fullkanalisert T-kryss for dimensjonerende kj.t. ST i henhold til vegnormalen.

Inntil 75% av næringsparken kan bygges ut uten at kryssene fullkanaliseres, men dersom trafikkbelastningen på fv176, på det tidspunkt overstiger 5000 kjøretøyer pr. døgn må kryssene fullkanaliseres før videre utbyggingstillatelse i Grasmogrenda Næringspark gis. Utforming av kryss skal vurderes opp mot gjeldende krav i vegnormaler for fylkesveger. Byggeplan for kryssene skal godkjennes av Statens vegvesen.

o_V2 med tilliggende fortau, og o_G/S langs fv.176 fram til eksisterende gang-sykkelveg på østsiden av fv.176, skal ha midlertidig brukstillatelse før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse.

Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen og SVV før bebyggelse tas i bruk.

2.2 Vann, avløp og overvann (VA)

Det skal utarbeides en VA-plan for området, utformet etter kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår for vann og avløp med tillegg/presiseringer for Nannestad kommune. VA-planen skal godkjennes av kommunen før bygging av disse anleggene starter.

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Løsninger for infiltrasjon/fordrøyning av denne type avløpsvann skal prosjekteres sammen med øvrig vann og avløpsnett.

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være godkjent som driftsklart i henhold til VA normen, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse. Tilfredsstillende dokumentasjon fra rørinspeksjon, trykkprøving, tetthetsprøving og desinfeksjon, skal foreligge ved driftsklarbefaringen. Likeledes data fra innmåling, kumkort og registrering av VA-nettet som er bygget. Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk.

2.3 Felles grønnstruktur

Felles grønnstruktur tilliggende de enkelte delfelt, skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk, eller så snart årstiden tillater det.

2.4 Støyskjerming

Før det etableres ny bebyggelse innenfor planområdet skal eiere av Gardermovegen 146 og 148 (gnr/bnr 32/25, 67 og 32/32, 36) gis tilbud om skjerming, slik at uteplass / terrasse får tilfredsstillende støyforhold fra vegtrafikk i hht. notat fra Multiconsult datert 10.08.2017. Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdig oppført før ny bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.

2.5 Arkeologisk utgravning

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, bosetnings- og aktivitetsområder ID 221786, 222846, 222847, 222849, markert som bestemmelsesområde #1-4 innenfor N2-N4 på plankartet. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

3. Fellesbestemmelser

3.1 Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak

3.1.1 Situasjonsplan (i egnet målestokk)

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan for hele eller deler av området, som skal vise følgende:

- bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og relevante høyder
- avstander til tilliggende bebyggelse, senterlinje veg og grenser
- adkomst og trafikkarealer/parkering, med adkomst fra internvegen og evt. hensyn til adkomst for fremtidige tilliggende tomter.
- grøntarealer inkludert jordvoll eller annen skjerming (f_G1)
- høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng
- renovasjonsløsninger

Situasjonsplanen kan vise ulike skjermingstiltak innenfor f_G1. Disse kan etableres som en prøveordning, slik at endelig utforming kan baseres på erfaring.

3.1.2 Utomhusplan (i egnet målestokk)

Det skal i tillegg til situasjonsplan utarbeides en utomhusplan som skal vise følgende:

- tomtedelingsplan inkl. adkomstløsning for hele det feltet som tiltaket berører
- høyder på nytt terreng
- håndtering av overvann med fallretninger og evt. kummer/sluk
- markdekke/belegg/overflater
- ny vegetasjon angis med type
- overganger og kanter (trapper, murer, kantstein o.l.)
- renovasjon
- evt. møblering, belysning o.l.
- tilliggende grønnstruktur

Det skal samtidig utarbeides en utomhusplan for felt f_G1 som skal godkjennes av kommunen før det kan igangsettes etablering av jordvoll/ skjermingstiltak. Utforming av skjermingstiltak inkl. høyde på voll / skjerm skal gjøres i samråd med tilgrensende naboer.

Utforming av vegetasjonsskjermen innenfor f_G2-3 skal inngå i utomhusplanen til hhv. N2 og N1, og skal opparbeides i henhold til denne.

3.1.3 Profiler/snitt og illustrasjoner

For å dokumentere utbyggingen kan det i tillegg til situasjonsplan og utomhusplan stilles krav om følgende:

- Profiler/snitt som viser eksisterende og nytt terreng i forhold til tilliggende veger og naboarealer
- Illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse, og som redegjør for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter
- Sol-/skyggediagram

3.1.4 Tomtedelingsplan

Det skal utarbeides en tomtedelingsplan inkl. adkomstløsning for hele det feltet som tiltaket berører. I den forbindelse kan kommunen godkjenne justering av formålsgrænse mellom næringsformål N1 - N9.

3.1.5 Kompetanse

Dokumentasjonen skal utarbeides av fagkyndige.

3.1.6 Håndtering av masser og matjord

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak lages en plan for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuelt blir deponert.

Matjord skal bevares og tilføres jordbruksarealer for matproduksjon i distriktet. Matjord som blir berørt av midlertidige anlegg og tiltak skal sikres, og om nødvendig mellomlagres og tilbakeføres.

3.2 Universell utforming og tilgjengelighet

All bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Gjeldende byggteknisk forskrift legges til grunn.

3.3 Estetikk

Tiltak skal tilpasses landskapet på en måte som gir sammenheng og som tilpasser seg områdets topografi. Bebyggelsen skal utformes og plasseres på en slik måte at den framstår med arkitektonisk helhet innenfor området. Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Evt. skilt og reklame skal underordnes fasadeuttrykket. Lange fasader skal brytes opp ved tilbaketrekking/innrykk i fasaden, brudd i materialbruk eller lignende. Fasader skal bygges med varige kvalitetsmaterialer.

3.4 Trafikk/parkering/frisikt

Det kreves opparbeidet biloppstillingsplasser beregnet i forhold til bruksareal, på egen grunn. Krav til parkeringsdekning for næringsbebyggelse er maks. 1 plass pr 100m² bruksareal. Det skal avsettes parkeringsplasser for sykkel i nærheten av bebyggelsens inngangsparti.

Hele planområdet for Grasmogrenda næringspark N1 - N9 skal ha adkomst fra den regulerte vegen o_V2 gjennom næringsparken. I forbindelse med fradeling av nye tomter og disponering av disse, må det tas hensyn til mulig adkomst til bakenforliggende tomter.

Siktkrav må tilfredsstilles jf. vegnorm.

3.5 Støy

Planområdet skal ikke medføre støy for tilliggende støyfølsom bebyggelse som overskrider grenseverdier angitt i tabell 3 i miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442/2016. Dette skal også gjelde for anleggsperioden.

3.6 Geotekniske forhold

Geoteknisk dokumentasjon skal legges til grunn for prosjektering av tiltak.

3.7 Svartelistede arter - massehåndtering

Massehåndtering på de deler av området hvor det evt. er registrert svartelistede arter skal foregå etter følgende opplegg, slik at videre spredning unngås:

- Ved mekanisk nedkapping skal plantene slås langt ned mot bakken, samles i tette sekker/beholdere og brennes. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved graving og lokal bruk av massene skal disse legges i deponi på stedet eller benyttes som toppmasse som plen eller skjøttet grasmark. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved borttransportering av masser skal disse være tildekket og leveres på godkjent deponi/mottak. Etter bruk og transport skal alt utstyr og kjøretøy rengjøres.

3.8 Elektriske anlegg

Det må tas hensyn til eksisterende elektriske anlegg i forbindelse med utbyggingen. Alle nye, eller endringer av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og nettselskapets spesifikasjoner. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrense og det er generelt 5m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnytningsgrad.

Det er innenfor planområdet nedgravde høyspenningskabler. Disse er ikke vist på reguleringsplankartet da nøyaktig kartfesting er unntatt offentlighet jf. forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen § 6-2 og lov om rett til innsyn i dokument i offentlig verksemd §13 første ledd. Plassering av bebyggelse må avklares med nettselskapet før det kan gis tillatelse til tiltak.

3.9 Automatisk fredete 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.

4. Bebyggelse og anlegg (§12-5, nr.1)

4.1 Bebyggelse og anlegg – Næringsbebyggelse (N1 – N9)

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

Det tillates ikke:

- forretninger eller parkeringsvirksomhet
- næringsvirksomhet som er sjenerende ved lukt, røyk, støy eller annet
- aktiviteter/anlegg for drift av hovedflyplass

Det kan kun tillates kontorvirksomhet og parkering i tilknytning til den øvrige virksomheten som det tilrettelegges for.

Arealer utenfor byggegrense tillates brukt som manøvreringsareal, biloppstillingsplasser, grøntareal og utendørs lagring i opptil 5m høyde

4.2 Utnyttelse og høyde

Maksimal tillatt bygningshøyde innenfor planområdet er på kote 219 moh. Bebyggelsen kan utformes med inntil 3 etasjer. Det tillates ikke oppført bebyggelse med bygningshøyde over 11,5m utenfor stiplede linje for regulert bygningshøyde (40m fra formålsgrense til f_G1).

Tillatt utnyttelse for byggeområdet er BYA=50%. Dersom planområdet deles opp i tomter, beregnes utnyttelsen av tomtearealet for den enkelte tomt. Oppstillingsplasser og manøvreringsarealer for store kjøretøyer inngår ikke i BYA.

Byggekraner og lignende med høyde over kote 219 moh. må godkjennes av Oslo lufthavn/Avinor.

4.3 Grønt/beplantning

Innenfor areal avsatt til næringsformål skal minimum 10% av den enkelte tomt være beplantet.

4.4 Energianlegg

Areal regulert til energianlegg T omfatter en eksisterende trafo.

4.5 Vann- og avløpsanlegg

Areal regulert til vann- og avløpsanlegg o_VA omfatter eksisterende pumpestasjon.

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

5.1 Generelt

Trafikkområdene skal opparbeides som vist i plankartet og iht. kommunens vegnorm/ vegvesenets håndbok N100 «Veg- og gateutforming», og vegen skal opparbeides i iht. håndbok 018 «Vegbygging». Kryss mellom adkomstvegen til planområdet og fv 176 Gardermovegen må opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

5.2 Kjøreveg

Nye kjøreveger/adkomstveger er vist på planen. Kjøreveg o_V1 er offentlig veg, inkl. tilliggende annen veggrunn, og er en del av eksisterende fv 176 Gardermovegen. Kjøreveg o_V2 inkl. tilliggende annen veggrunn, er regulert som offentlig veg igjennom planområdet og skal opparbeides som vist i planen. Kjøreveg o_V3 er offentlig veg inkl. annen veggrunn og er en del av Grasmovegen. Kjøreveger f_V4-5 er felles for de tilliggende tomtene, og skal opparbeides som vist på planen.

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Plassering og antall av avkjørsler kan i forbindelse med byggesaksbehandling justeres i forhold til det som er vist på plankartet.

5.3 Fortau

o_fortau langs o_V2 skal opparbeides som vist på planen.

5.4 Gang- og sykkelveg

o_G/S langs o_V1 skal opparbeides som vist på planen.

6. Grønnstruktur (§12-5, nr.3)

6.1 Grønnstruktur f_G1-3 og f_Turveg

Grønnstrukturen f_G1-3 og f_Turveg er felles for alle grunneiere innenfor planområdet.

6.2 Grønnstruktur f_G1

Innenfor felt f_G1 skal det opparbeides en jordvoll, for å skjerme nærliggende boligeiendommer mot støy og innsyn. Høyden kan variere fra 0 til 3 meter, og skal plasseres minimum 6m fra regulert annen veggrunn langs Grasmovegen. Jordvollen skal utgjøres av stedegne og rene masser. Arealet skal tilsås og skjottes på en slik måte at området kontinuerlig er kledd med vegetasjon. Vegetasjon som beplantes skal være stedegen. Det vises for øvrig til bestemmelsenes pkt. 3.1

Innenfor felt f_G1 skal det legges til rette for en gjennomgående turveg/skiløype på 6m langs Grasmovegen.

6.3 Grønnstruktur (f_G2-3)

Innenfor regulert grønnstruktur langs Gardermovegen, f_G2-3, skal det etableres en vegetasjonsskjerm. Vegetasjonsskjermen skal etableres for å dempe fasader og skjerme mot innsyn. Den skal bestå av stedegen vegetasjon, og ha innslag av høytvoksende trær. Det vises for øvrig til bestemmelsenes pkt. 3.1

6.4 Turveg

f_Turveg utgjør en forbindelse for gående på tvers av næringsområdet fra vegen o_V2 til o_V3 Grasmovegen. Plasseringen av denne forbindelsen kan forskyves og tilpasses tomteinndeling og / eller kobling til adkomstveg. Arealet skal tilsås.

6.5 f_Vegetasjonsskjerm

For området regulert til Vegetasjonsskjerm gjelder fortsatt pkt. 6.1 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til Detaljregulering for N5 Nannestad Næringspark, vedtatt 27.10.2015.

6.6 Bestemmelsesområde

I fbm. opparbeidelse av gang- og sykkelveg langs fv 176 og fullkanalisert kryss med fv 176, tillates regulert grønnstruktur f_G2-G3 samt f_Vegetasjonsskjerm med bestemmelsesområde #5-7, benyttet som midlertidig anleggsbelte. Etter at tiltaket er ferdigstilt, skal arealene tilbakeføres til opprinnelig regulert formål.

7. Hensynssoner (§12-6)

7.1 Støysone (H210 og H220)

Planområdet ligger innenfor beregnede støysoner for flystøy (H210 og H220). Ny bebyggelse skal innfri krav til innendørs støynivå iht. kravene i Miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442/2016.