

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV NÆRINGSOMRÅDE PÅ ÅSKOLLEN – FORSLAGSSTILLERS FORSLAG

PLAN ID 0704 20150118

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utvikling av eksisterende næringsvirksomheter og etablering av nye virksomheter knyttet til segmentet næringsmidler. Utvikling innenfor rammene av planen gir potensial for utvikling av et kraftsenter for næringsmiddelindustri i Norge.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

- § 2.1 Bebyggelse og anlegg** (pbl § 12-5 pkt. 1)
Industri (I1-I2)
Industri/lager (IL)
Energianlegg (E)
Kombinert formål – Industri/lager-drivstoffstasjon (KF)
- § 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (pbl § 12-5, pkt. 2)
Kjørevei (KV)
Vei (V1-V3)
Gang- og sykkelvei (GS1-GS3)
Holdeplass/plattform (KH1-KH2)
Annen veigrunn - tekniske anlegg (AVT1-AVT11)
Annen veigrunn - grøntareal (AVG1-AVG3)
- § 2.3 Grønnstruktur** (pbl § 12-5 pkt.3)
Vegetasjonsskjerm (VS1-VS3)
- § 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål** (pbl § 12-5 pkt.5)
Jordbruk (L1)
Skogbruk (L2)
- § 2.5 Hensynssoner** (pbl § 11-8 jf. §12-6)
Sikringssone - frisikt (H140)
Annen sikringssone – sikring av område rundt drivstoffanlegg (H190)
- § 2.6 Bestemmelsesområder** (pbl § 12-7)
Utformingskrav – gangveiforbindelse (#1)
Utformingskrav – vegetasjonsområder (#2)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- § 3.1 Parkering**

Bebyggelsens behov for parkeringsplasser skal løses på egen grunn eller på felles parkeringsarealer.

For kontorarealer kan det maksimalt etableres 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² BRA.

For industri- og lagerbebyggelse skal antall plasser tilpasses antatt behov ved etableringen. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

Ved rammesøknad innenfor områdene IL og KF skal følge en redegjørelse for planlagte tiltak for å begrense parkeringsbehovet og arealbruken for personbilkjøring.

Parkeringsplassene skal opparbeides i takt med næringsutbyggingen 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset biler for bevegelsehemmede. Disse skal ligge nærmest mulig innganger for ansatte og gjester.

Minimum 15% av parkeringsplassene for personbiler skal tilrettelegges for lading av elbil. Plasser for samkjøring (2+) skal prioriteres best tilgjengelighet.

Sykkelparkering på terreng skal plasseres i tilknytning til innganger til bebyggelsen og være takoverdekket. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3.2 Geoteknikk

Før igangsettelsestillatelse for hvert tiltak innenfor planområdet skal fundamenteringsforhold for nye bygninger, anlegg og konstruksjoner dokumenteres av geoteknisk sakkyndig.

Lokalstabilitet ved oppfylling/heving av terrenget i planområdets nordvestre del må vurderes særskilt ved detaljprosjektering. Bruk av lette fyllmasser kan bli nødvendig for å sikre lokalstabilitet.

§ 3.3 Hovedplan for teknisk infrastruktur

Ved første rammesøknad innenfor områdene IL og KF skal det foreligge hovedplan for teknisk infrastruktur. Planen skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til offentlige veier, elforsyning (høyspent/lavspent), tele-/fibernet, vannforsyning, avløp, gassrørledninger, avfallshåndtering og håndtering av overvann (både takvann og overflatevann) herunder nødvendige fordrøynings tiltak før utslipp av overvann til Aulielva.

Løsninger for kommunaltekniske anlegg må avklares med Bydrift.

Tiltakshaver er ansvarlig for avklaring av løsninger for øvrig teknisk infrastruktur med relevant myndighet samt eventuelle leverandører av tjenester innenfor avfallshåndtering, el, tele/fiber og gass mm.

§ 3.4 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse for hvert tiltak innenfor områdene IL og KF skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser hvordan tomtene planlegges utnyttet og utformet.

Utomhusplanen skal vise:

- Eksisterende og nye eiendomsgrenser.
- Bebyggelsens plassering og høyde.
- Avkjørsler til eiendommer.
- Areal til manøvrering/varelevering ol.
- Areal til snøopplag.

- Eksisterende og framtidige koter.
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde.
- Areal for parkering, inkludert plassering og utforming av HC-parkering, ladepunkter for elbil, sykkelparkering og organisering av dette.
- Transformatorbokser og andre bygg for tekniske anlegg.
- Vegetasjonsetablering i buffersoner, veiskråninger og andre vegetasjonsdekte arealer.

§ 3.5 Gjenbruk av matjord

Matjordlaget skal flyttes og gjenbrukes på jordbruksarealer i aktiv drift. . Disponeringen av matjorda skal følge prinsipper og krav satt opp i «Åskollen - plan for disponering av matjord» datert 25.10.2017. Skriftlige avtaler med grunneiere der matjord skal gjenbrukes skal følge søknad om rammetillatelse for tiltak på matjordarealer. Eventuelle endringer ift. nevnte plan for disponering av matjord skal godkjennes av landbruksmyndigheten.

§ 3.6 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Offentlige formål

Følgende arealer skal være offentlige:
Energianlegg (E)

§ 4.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§ 4.3 Industri, lager (IL)

Innenfor området tillates oppført bebyggelse for industri- og lager med tilhørende kontorer og servicetjenester. Virksomheter i området skal ha sin hovedvirksomhet knyttet til segmentet næringsmidler.

Maksimalt bebygd areal kan være 60%-BYA. I beregningsgrunnlaget for bebygd areal skal ikke arealer for utendørs parkeringsareal medregnes.

Kontorer tilknyttet virksomhetene kan tillates etablert innenfor en ramme på 30 % av utbygget bebygd areal (BYA). Større virksomheter med etableringer på flere steder tillates å legge sitt hovedkontor her uavhengig av ovenstående begrensning på andel av bebygd areal. Det forutsettes da likevel at etableringen er samlokalisert med industri- og lagervirksomheten for samme virksomhet.

Innenfor felt med angitt maksimal byggehøyde k+46,0 kan inntil 12 000 m² BYA bygges med maksimal gesimshøyde 36 meter over planert terreng. For øvrige bebygde arealer er maksimal gesimshøyde 13 meter over planert terreng. Inntil 30 % av dette bebygde arealet kan likevel bygges med gesimshøyde 16 meter over planert

terreng. På flate tak tillates nødvendige heissjakter, trappehus og ventilasjonsanlegg å stikke inntil 4 m over angitt maksimal byggehøyde på inntill 30% av takarealet. Der takflaten på bygg har flere nivåer skal ventilasjonsanlegg fortrinnsvis plasseres på de lavere nivåene.

Tekniske innretninger slik som nettstasjoner og avfallshus tillates innenfor feltet.

Mot feltets avgrensning mot vest gjelder en byggegrense på 10 meter av hensyn til etablering av drivstoffstasjon innenfor byggefelt KF, jf. § 4.5. Det kan ses bort fra denne byggegrense dersom det kan dokumenteres at felt KF ikke skal benyttes til drivstoffstasjon, jf. § 10.5.

§ 4.4 Industri (I1,I2)

For områdene gjelder § 2 fra reguleringsbestemmelsene knyttet til Reguleringsplan for industriareal på Åskollen, PlanID 0704 21011, vedtatt 18.06.2003 samt eventuelle senere vedtatte endringer til denne bestemmelsen.

§ 4.5 Kombinerte formål – Industri/lager - drivstoffstasjon (KF)

Feltet kan benyttes til fyllstasjon for drivstoff basert på naturgass/biogass, hydrogen eller elektrisitet. Gasstank for drivstoffanlegg eller hydrogen må plasseres innenfor sikringssone H190_1 og minimum 15 meter fra sonens ytre grense.

Dersom feltet ikke skal benyttes til fyllstasjon for drivstoff kan området benyttes til byggeformål i tråd med bestemmelsen § 4.3 for felt IL.

§ 4.6 Grøntarealer langs veier og eiendomsgrenser

Mot veiene V2 og V3 skal det innenfor feltene KF og IL opparbeides en sone på minimum 2 meter med gressdekke og annen beplantning som med normal skjøtsel ikke vokser opp til å begrense nødvendig friskt og trafikksikkerhet.

Langs nye eiendomsgrenser i områder for bebyggelse og anlegg skal det avsettes minimum 1,5 meter bredde på hver siden av eiendomsgrensen til grøntareal. Arealet skal være gressdekke eller ha annen beplantning og kan utnyttes til fordøyning av overvann.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig formål

Følgende arealer skal være offentlige:

Kjørevei (KV)

Gang- og sykkelvei (GS1-GS3)

Holdeplass/plattform (KH1-KH2)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT5-AVT11)

§ 5.2 Kjørevei (KV)

Veien er offentlig kjørevei. Innenfor planområdets avgrensning tillates mindre justering av posisjonen på rundkjøring langs hovedveiens senterlinje uten krav til endring av reguleringsplan.

§ 5.3 Felles adkomstvei, nordre del (V2)

V2 skal være felles for KF, IL og alle næringseiendomme innenfor PlanID 0704 21011, Reguleringsplan for industriareal på Åskollen.

Veien kan benyttes av alle trafikantgrupper. Veien kan også benyttes som adkomst for skjøtsel og drift av skogen i området VS1. Veien bygges med 7 meter asfaltert kjørebredde med tillegg av 0,5 meter skulder på begge sider. Mindre justeringer av veitrase ift. formålsgrenser kan tillates så lenge berørte grunneiere innvilger.

§ 5.4 Felles adkomstvei, søndre del (V3)

V3 skal være felles for alle næringseiendomme innenfor PlanID 0704 21011, Reguleringsplan for industriareal på Åskollen.

§ 5.5 Adkomstvei, råvaretransport (V1)

Veien er felles adkomstvei for næringsvirksomheter innenfor PlanID 0704 21011, Reguleringsplan for industriareal på Åskollen. Etter at ny rundkjøring på KV og V2 er ferdig utbygget, tillates V1 kun benyttet til råvaretransport (livdyrtransport), med tilhørende administrasjon, for virksomheter innenfor felt I1 i reguleringsplan for Åskollen plan nr. 21011.

§ 5.6 Parkering (P)

P skal være felles for alle næringseiendomme innenfor PlanID 0704 21011, Reguleringsplan for industriareal på Åskollen, og kan benyttes for oppstilling av vogntog og andre nyttekjøretøy til virksomhetene.

§ 5.7 Avkjørsler

Punkter for adkomst fra felles adkomstvei, som vist på plankartet, tillates justert i posisjon.

§ 5.8 Gang- og sykkelveg (GS1-GS3)

Veiene er offentlig gang- og sykkelveg.

§ 5.9 Holdeplass/plattform (KH1-KH2)

Innenfor området kan det anlegges holdeplass for buss med klimabygg.

§ 5.10 Annen veigrunn (AVT1, AVT2, AVG1 og AVG2)

AVT1, AVT2, AVG1 og AVG2 skal være felles for KF, IL og alle næringseiendomme innenfor PlanID 0704 21011, Reguleringsplan for industriareal på Åskollen.

§ 5.11 Annen veggrunn (AVT3, AVT4 og AVG3)

AVT3, AVT4 og AVG3 skal være felles for alle næringseiendomme innenfor PlanID 0704 21011, Reguleringsplan for industriareal på Åskollen.

§ 6

GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Vegetasjonsskjerm – buffersoner (VS1 og VS2)

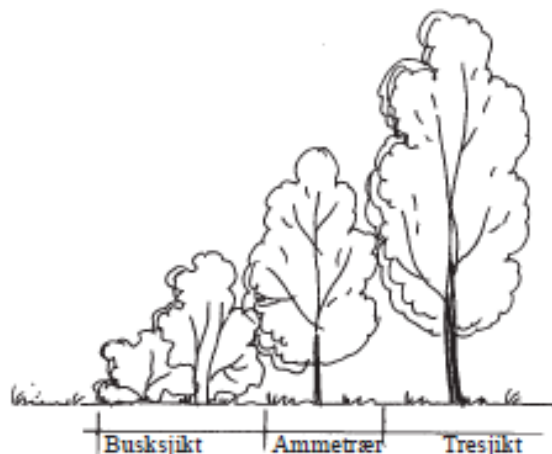
VS1 og VS2 skal være felles for alle næringseiendomme innenfor PlanID 0704 21011, Reguleringsplan for industriareal på Åskollen.

Innenfor området skal eksisterende skogsvegetasjon skjøttes og driftes for å opprettholde et skogbilde som er naturlig på lokaliteten.

§ 6.2 Vegetasjonsskjerm – buffersoner (VS3)

VS3 skal være felles for KF, IL og I2.

Vegetasjonsbeltet skal bidra til visuell dempning av ny næringsbebyggelse og -virksomhet mot omgivelsene. Vegetasjonsskjermen skal opparbeides etter prinsippene for masseplantinger med vegetasjon i flere sjikt, jfr. prinsippskisse. Det skal benyttes arter som er vanlig i det lokale kulturlandskapet. Artsvalg, karakter og omfang av vegetasjonen skal vises i utomhusplanen som godkjennes av kommunen.



§ 7

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§ 7.1 Landbruks- natur og friluftsområde – jordbruk (L1)

Innenfor området kan det drives jordbruksdrift.

§ 7.2 Landbruks- natur og friluftsområde – skogbruk (L1)

Innenfor området skal eksisterende skogsvegetasjon skjøttes og driftes for å opprettholde et skogbilde som er naturlig på lokaliteten. Av hensyn til landskapsbildet skal avvirkning skje ved plukkhogst eller mindre flater som ikke eksponerer større deler av lia.

§ 8

HENSYNSSONER

§ 8.1 Annen sikringssone – sikring av område rundt drivstoffanlegg (H190_)

Dersom det er installert gasstank for drivstoffanlegg innenfor sikringsområdet kan området ikke benyttes til permanent parkering, faste arbeidsplasser eller oppbevaring av tennkilder.

§ 9

BESTEMMELSESONRÅDER

§ 9.1 Utformingskrav – gangveiforbindelser (#1)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det anlegges gang- og sykkelveiforbindelse mellom V1 og V3. Veien skal opparbeides med minimum 2,0 m bredde og skal ha fast dekke.

§ 9.2 Utformingskrav – vegetasjonsfelt (#2)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det opparbeides minimum 500 m² vegetasjonsfelt for landskapsmessig avdemping av industri- og lagerbebyggelse mot nord. Vegetasjonsfeltenes plassering og form kan tilpasses bebyggelsestrukturene. De skal integreres som del av den tilgrensende buffersonen og beplantes med vegetasjon av ulike karakter og høyde for å skape variasjon i landskapsbildet. Plassering, utforming og innhold i vegetasjonsfelt skal vises i utomhusplanen.

§ 10

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 10.1 Dokumentasjonskrav, geoteknikk

Ved søknad om igangsettelsestillatelse for hvert tiltak skal det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende fundamenteringssikkerhet for bebyggelse og anlegg.

§ 10.2 Kommunaltekniske anlegg

Før det blir gitt ferdigattest eller til midlertidig brukstillatelse for hvert byggetrinn innenfor områdene IL og KF, skal de kommunaltekniske tiltak være gjennomført i henhold til godkjent kommunalteknisk plan for hver etappe.

§ 10.3 Vegkryss fylkesvei 35

Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor områdene IL og KF må ny rundkjøring i krysset fylkesvei 35 (KV) og ny adkomstvei (V2) være ferdig opparbeidet. Krysset skal bygges etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

§ 10.4 Matjord

Før igangsettingstillatelse gis for grunnarbeider innenfor områdene IL og KF, skal matjord ivaretas i henhold til matjordplanen. Igangsettingstillatelse kan gis trinnvis ved flytting av matjord for hver etappe.

§ 10.5 Byggegrense mot fyllstasjon (IL)

Byggegrense innenfor felt for industri/lager (IL) på 10 meter mot areal til kombinert formål (KF) som definert i § 4.3 bortfaller dersom det ikke er aktuelt å etablere drivstoffstasjon iht. § 4.5. Dette må da være redegjort for og dokumentasjon for at dette er avklart med grunneier for KF må foreligge ved rammesøknad.